

**Bestemmingsplan
Kern Hank, Buitendijk 112**

TOELICHTING

Mei 2024



Titel : Bestemmingsplan
Kern Hank, Buitendijk 112

Kenmerk : NL.IMRO.1959.HanBP100Buitend112-VG01

Gemeente : Altena

Vastgesteld door de Raad d.d. : 28 Mei 2024

Ontwerp : 17 November 2023

Voorontwerp : 26 Mei 2023

Auteur : F.G.P. Savelkouls MSc.
Buro Kours: Adviesburo voor
ruimtelijke ontwikkeling

1.	INLEIDING.....	6
1.1	AANLEIDING EN DOEL	6
1.2	LIGGING EN KADASTRALE BEGRENZING.....	6
1.3	BESTAANDE STRUCTUUR.....	8
2.	HET PROJECT	9
2.1	HUIDIGE SITUATIE	9
2.2	UITGANGSPUNTEN NIEUWE SITUATIE	10
3.	BELEID.....	12
3.1	RIJKSBELEID.....	12
3.2	PROVINCIAAL BELEID.....	13
3.2.1	OMGEVINGSVISIE: DE KWALITEIT VAN BRABANT.....	13
3.2.2	INTERIM OMGEVINGSVERORDENING NOORD- BRABANT	13
3.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	15
3.3.1	STRUCTUURVISIE LAND VAN HEUSDEN EN ALTENA	15
3.3.2	WOONVISIE	17
3.3.3	VIGERENDE PLANOLOGISCHE REGELING.....	18
3.3.4	NOTA RUIMTELIJKE KWALITEIT.....	19
4.	OMGEVINGSASPECTEN.....	21
4.1	BODEM.....	21
4.2	ARCHEOLOGIE	22
4.3	CULTUURHISTORIE	24
4.4	AKOESTIEK.....	25
4.5	FLORA EN FAUNA.....	26
4.6	MOBILITEIT EN PARKEREN	27
4.7	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	29
4.8	LUCHTKWALITEIT	32
4.9	EXTERNE VEILIGHEID	33
4.10	VORMVRIJE MER -BEOORDELING	34
4.11	WATER.....	35
5.	UITVOERBAARHEID	39
5.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	39
5.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	39
6.	JURIDISCHE PLANOPZET	41
6.1	INLEIDING.....	41
6.2	BESTEMMINGEN	41
	BIJLAGEN.....	42

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De planlocatie aan de Buitendijk bevindt zich binnen de bebouwde kom van de kern Hank in de gemeente Altena. Het planperceel maakt in de uitgangssituatie onderdeel uit van een woonkavel aan de Buitendijk 112, 4273 GE te Hank en is in gebruik als tuin. De initiatiefnemer beoogt om binnen het plangebied een tweede woning op te richten.

Ter plaatse is het bestemmingsplan 'kern Hank' (vastgesteld op 22 mei 2012) van toepassing. De planlocatie beschikt over de gebiedsbestemming 'Tuin' en de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie' en 'Waarde-Cultuurhistorie' ter bescherming van archeologische relict en cultuurhistorische waarden.

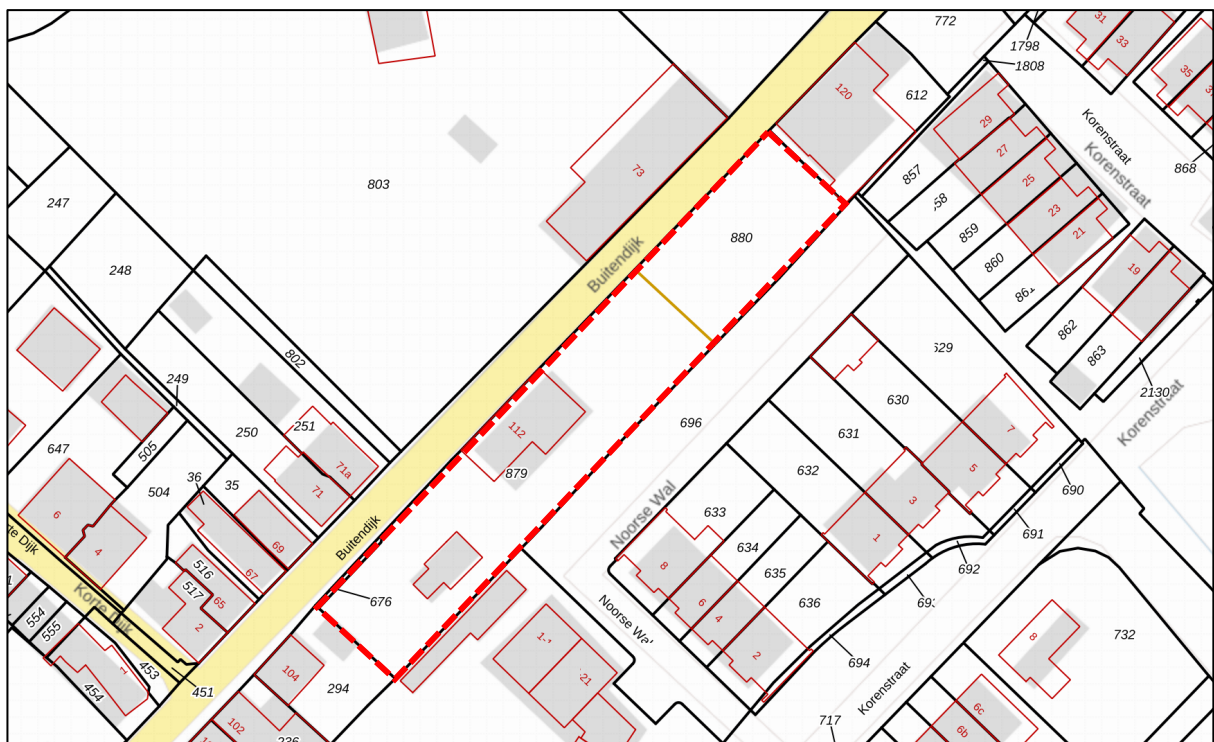
Het oprichten van een tweede woning binnen de huidige bestemming 'Tuin' is niet toegestaan volgens het geldende bestemmingsplan. Om het oprichten van een extra woning mogelijk te maken is medewerking nodig van de gemeente Altena. De gemeente heeft per brief van november 2022 aangegeven voorlopig en onder voorwaarden akkoord te gaan met de beoogde oprichting van een woning ter hoogte van kadastraal perceel 880. Met onderliggende partiële herziening van het bestemmingsplan 'kern Hank' wordt een planologisch kader geboden op basis waarvan een bouwvergunning voor het oprichten van de tweede woning kan worden aangevraagd.

1.2 Ligging en kadastrale begrenzing

De planlocatie bevindt zich in de bebouwde kom van de kern Hank aan de historische Buitendijk. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Dussen, sectie O, nummers 880 en 879. Op onderstaande kaarten wordt de bestaande situatie van het plangebied en de kadastrale begrenzing weergegeven.



Plangebied Buitendijk 112 Hank luchtfoto



Perceel plangebied Buitendijk 112, gemeente Dussen, sectie O, nummer 880 en 879 (Kadaster)

1.3 Bestaande structuur

De planlocatie bevindt zich binnen de bebouwde kom van Hank aan de noordwestzijde van de kern. De dijken in de omgeving, waaronder de Buitendijk, vormen de structuurbepalende landschapselementen in het hedendaagse landschap. De dijken zijn van oudsher bepalend voor het verloop van de ontsluitingsroutes en de situering van de vestigingsplaatsen in het gebied. De dorpen en wegen volgen het verloop van de dijken.

De Buitendijk vormde sinds de aanleg ervan in de 17^e eeuw de buitengrens van de bebouwde kom. De huidige Buitendijk heeft geen waterkerende functie meer. De dijk is vanwege de historische ontwikkeling van het gebied van belang als landschapselement. De kern Hank is van oorsprong een dijkdorp. De kern heeft een relatief jonge ontstaansgeschiedenis. Het merendeel van de huidige bebouwing is opgericht na 1800. Hank heeft zich perceelsgewijs ontwikkeld langs de dijken, de Kerkstraat en de Julianastraat. De oorspronkelijke bebouwing is opgericht op en in de smalle dijktafsluitingen. Met name vanaf de jaren '70 is een dorpskern ontstaan en zijn aan de binnendijkse zijde meer planmatige woonblokken en kleine woonwijken aangelegd.

Langs de huidige Buitendijk bevindt zich lintbebouwing aan weerszijden van de weg. De bebouwing heeft overwegend een woonfunctie en staat dicht op de weg. De dijkwoningen ter hoogte van het plangebied hebben een landelijk karakter en zijn veelal vrijstaand gebouwd. De woningen op de dijk zijn eenvoudig en bestaan veelal uit een enkele bouwlaag. De kavels met eenvoudige dijkwoningen worden plaatselijk afgewisseld met historische boerderijen. De bijbehorende kavels zijn langgerekt, smal en liggen evenwijdig aan de weg. Tussen de bebouwing bevinden zich van oudsher kleine onbebouwde kavels in gebruik als dierenweides voor kleinvee zoals schapen en geiten. Vanaf de onbebouwde weidekavels is met name aan de buitenzijde van de dijk vrij zicht op het open agrarische gebied. Door de perceelsgewijze ontwikkeling van de dijkbebouwing is een grote variatie aan bouwstijlen en materiaalgebruik ontstaan. In de omgeving zijn een aantal historische boerderijen aanwezig. De woningen aan de binnendijkse zijde, zoals de woningen direct ten zuidoosten van het plangebied achter de Noorse Wal, hebben een veel recentere ontstaansgeschiedenis en bijbehorende bouwwijze.

Het buitendijks gebied bestaat uit een zoetwatergetijdengebied met bijbehorende rietvelden, wilgenbossen, een (half)open landschapsstructuur met een rationele verkaveling en relatief jonge dijken. In het huidige landschap bestaat een groot contrast tussen de besloten structuur van de kernen en de open agrarische komgebieden.

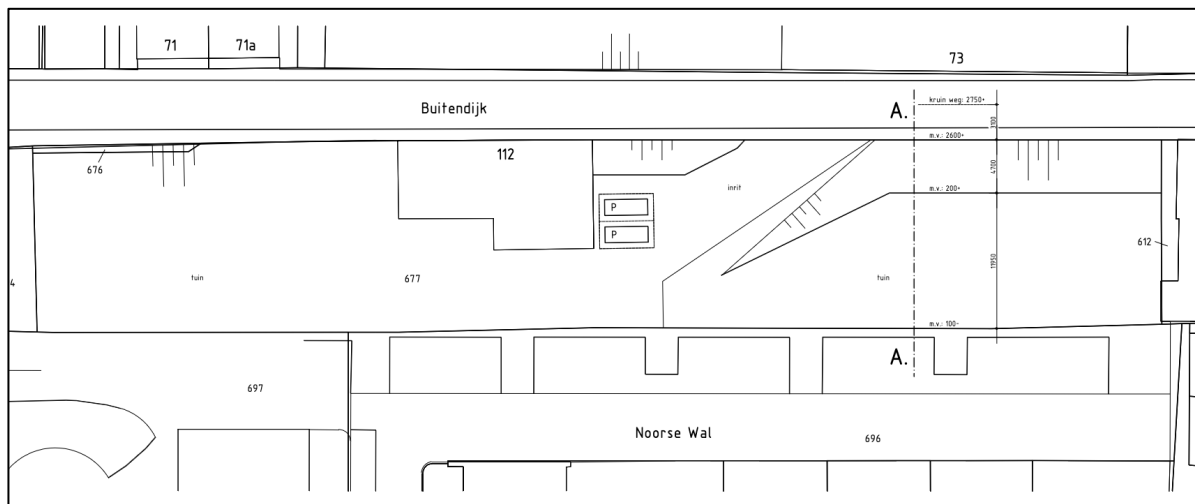
Het plangebied bestaat uit een lange smalle kavel met een verloop evenwijdig aan de Buitendijk. De kavel wordt begrensd door de Buitendijk, de dijkwoning aan de Buitendijk 120, de woning aan de Buitendijk 104, de historische woonboerderij aan de Buitendijk 73 en aan de binnendijkse zijde door de openbare parkeerplaatsen behorende bij de woonbebouwing achter de Noorse Wal.

De woning aan de Buitendijk 112 betreft een traditionele rietgedekte woonboerderij bestaande uit een enkele bouwlaag met kap, opgericht omstreeks 1920. De woning beschikt over een eigen dubbele inrit op de Buitendijk. In het verlengde van de inrit, op eigen terrein zijn twee parkeerplaatsen aanwezig. Ter hoogte van de beoogde woning is in de uitgangssituatie een dierenweide aanwezig met een kleine schuilgelegenheid, verder is deze kavel onbebouwd. In de nieuwe situatie wordt de huidige inrit met de parkeerplaatsen anders vormgegeven. Met de nieuwe inrit vindt tevens een herstel plaats van het dijklichaam. De Buitendijk bestaat uit een smalle dijkweg (30 m zone) zonder wegmarkering en zonder vrijliggend fiets-, of wandelpad. In de directe omgeving van het plangebied is beplanting aanwezig in de vorm van hagen op de perceelsgrens ter afscherming van particuliere tuinen.

2. HET PROJECT

2.1 Huidige situatie

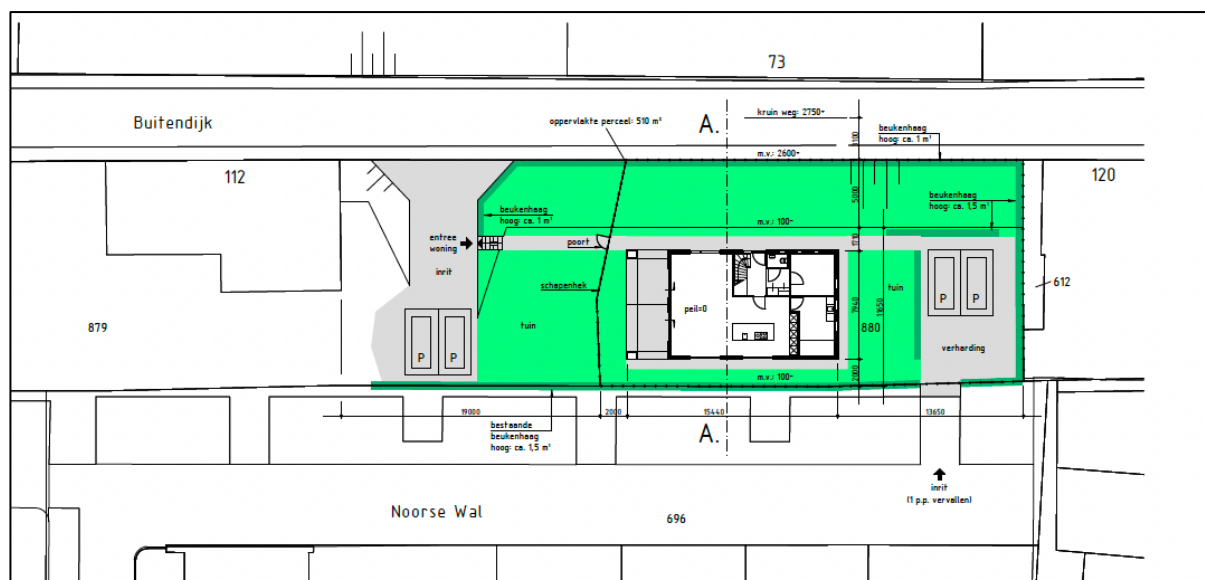
- De locatie is gelegen binnen de begrenzing van de bebouwde kom, in het historische bebouwingslint aan de Buitendijk;
- In de uitgangssituatie is het planperceel in gebruik als woonkavel met tuin en is ter hoogte van de beoogde woning ingericht als dierenweide voor kleinvee;
- Het perceel ter hoogte van de beoogde woning is, op een schuilstal voor kleinvee na, onbebouwd;
- Binnen het plangebied is thans een brede inrit aanwezig behorende bij de woning aan de Buitendijk 112;
- De locatie beschikt over de bestemming 'Wonen' en 'Tuin'. Het kadastrale perceel 880 heeft een oppervlak van circa 514 m²;
- Kadastrale nummers betreffen Dussen, O, nr. 880 en 879;
- Het perceel ligt op de historische dijk en aansluitend aan een meer recent opgerichte woonwijk. Bebouwing op omliggende percelen op en in de dijkstructuur is veelal opgericht omstreeks 1900, de bebouwing aan de dorpszijde van de dijk heeft een recente ontstaansgeschiedenis (vanaf jaren '70).



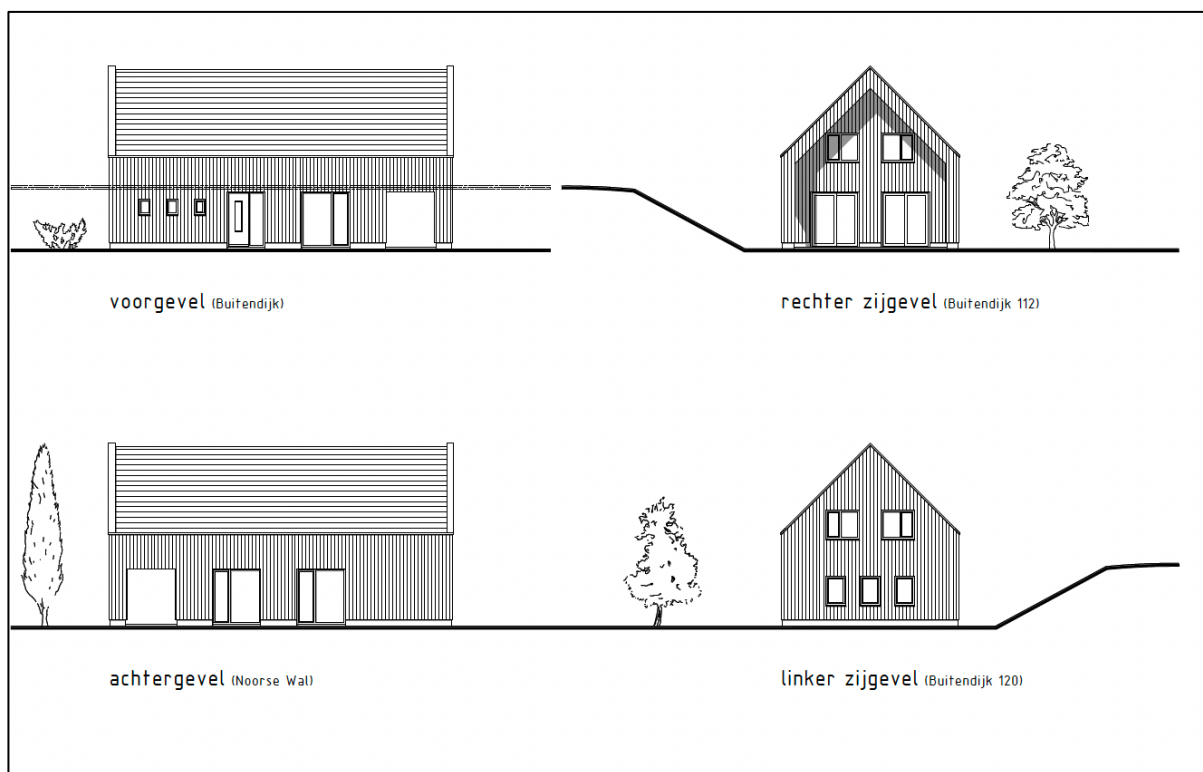
Huidige situatie (Van Schendel Bouwontwerp B.V., d.d. november 2023)

2.2 Uitgangspunten nieuwe situatie

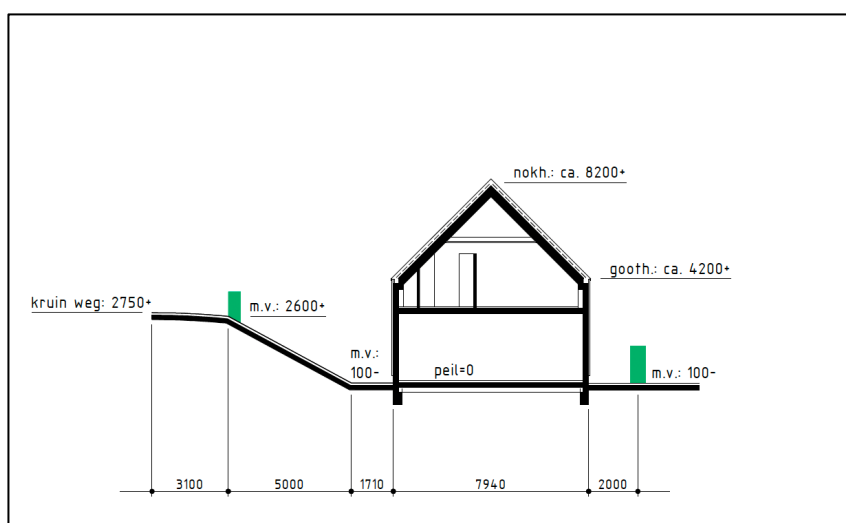
- In de beoogde situatie wordt de bestemming 'Tuin' gewijzigd in de bestemming 'Wonen' en wordt een bouwvlak toegevoegd met bouwrechten om ter plaatse de oprichting van een nieuwe woning mogelijk te maken;
- De nieuwe woning voegt zich binnen de bestaande bebouwingskarakteristiek. Door de woning aan de voet van de dijk te situeren in ensemble met de woning Buitendijk 112, wordt aangesloten op de kenmerkende hiërarchie van hoofdbebouwing bovenaan de dijk en bijbehorende bouwwerken op grotere afstand van de dijkstructuur. Met de herinrichting van de inrit op de Buitendijk wordt tevens de herkenbaarheid van de dijkstructuur als landschapselement in de toekomstige situatie hersteld;
- De woning wordt uitgevoerd in de bouwstijl van een schuurwoning. Hiermee voegt de nieuwe bebouwing zich op een natuurlijke wijze binnen de bestaande bebouwde structuur;
- De woning betreft een vrijstaande grondgebonden gezinswoning in het dure koopsegment. De ontwikkeling is kleinschalig, sluit aan bij omliggende functies en wordt gerealiseerd op basis van particulier opdrachtgeverschap;
- Met de ontwikkeling van een op de hedendaagse woonbehoeften afgestemde gezinswoning, wordt bijgedragen aan de lange termijn vitaliteit en leefbaarheid van de kern Hank;
- De woning voldoet aan de actuele duurzaamheidsvereisten, wordt goed geïsoleerd en gasloos uitgevoerd. Bij de bouwaanvraag worden de mogelijkheden voor het gebruik van duurzame energiebronnen verder onderzocht;
- De beoogde woning wordt ontsloten via een nieuwe inrit op de Noorse Wal. De huidige inrit op de Buitendijk behorende bij de woning Buitendijk 112, wordt in dit kader anders vormgegeven. Er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op basis van de geldende Nota Parkeernormen van de gemeente.



Beoogde situatie: situatietekening perceel (Van Schendel Bouwontwerp B.V., d.d. november 2023). Zie tevens bijlage 1.



Beoogde situatie: aanzicht (Van Schendel Bouwontwerp B.V., d.d. november 2023)



Beoogde situatie: doorsnede dijkprofiel (Van Schendel Bouwontwerp B.V., d.d. november 2023)

3. BELEID

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 NOVI

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld door de Tweede Kamer. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving tot 2050. Met de omgevingsvisie wordt richting gegeven aan de grote nationale opgaven. De NOVI benoemt nationale belangen en geeft richting ten aanzien van vier prioritaire opgaven. Tevens is er ruimte voor regionaal maatwerk en een gebiedsgerichte uitwerking. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal de omgevingsvisie de status hebben van een Nationale Omgevingsvisie. Nationale belangen bestaan onder meer uit het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie en de ontwikkeling van een circulaire economie met behoud van onder meer biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. De nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

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

Beoogde ontwikkeling

De ontwikkeling is kleinschalig van aard en niet strijdig met het Rijksbelang. Het realiseren van een enkele woning binnen de bebouwde kom past binnen de kernprioriteit 'sterke en gezonde steden en regio's'.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen het Rijksbeleid zoals opgenomen in de NOVI.

3.1.2 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening

Voor de bescherming van de nationale belangen met het oog op een goede ruimtelijke ordening stelt de minister regels aan de inhoud van bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen. Deze zijn vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Verdere uitwerking van de bescherming van nationale belangen vindt plaats in de onderliggende ministeriële Regeling algemene regels ruimtelijke ordening. De regels in het besluit zijn concreet normstellend en moeten direct of indirect (door tussenkomst van de provincie) doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming.

Conclusie

Voor het plangebied zijn er geen nationale belangen in het geding.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op basis van artikel 3.1 lid 6 Bro dient een nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren op welke wijze er toepassing is gegeven aan de voorwaarde van duurzaam ruimtegebruik. Op deze manier wordt een zorgvuldige en transparante afweging bij ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd en wordt de aanwezige ruimte in stedelijk gebied optimaal benut. Een stedelijke ontwikkeling is gemotiveerd als (artikel 1.1.1 lid 1, aanhef en onder i Bro): 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit jurisprudentie blijkt dat een ontwikkeling die voorziet in niet meer dan 11 woningen, niet als een stedelijke ontwikkeling aangemerkt kan worden.

Plangebied

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van een enkele woning binnen de bebouwde kom in een bestaand woonlint. Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 3.1 lid 6 Bro.

Conclusie

Het oprichten van een nieuwe woning is wat betreft aard en omvang niet aan te merken als een (nieuwe) stedelijke ontwikkeling. De Ladder voor Duurzame verstedelijking is voor onderhavig project niet van toepassing. Door nieuwe woningen binnen het bestaand stedelijk gebied te concentreren, is volgens de beoordelingscriteria van de ladder sprake van duurzaam ruimtegebruik.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie: de kwaliteit van Brabant

Op 14 december 2018 is de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie geeft de ambities voor de fysieke leefomgeving tot 2050 weer. De strategische hoofdthema's van de Provincie bestaan uit: energietransitie, klimaat-proof Brabant, slimme netwerkstad en een concurrerende en duurzame economie. Na de inwerkingtreding van de Omgevingswet zal de Omgevingsvisie de provinciale plannen, zoals de structuurvisie, het verkeers- en vervoersplan, het milieu- en waterplan en de natuurvisie vervangen. De strategische opgaven uit de Interim Omgevingsvisie zijn juridisch vertaald in de Interim Omgevingsverordening.

Plangebied

Binnen het bestaand stedelijk gebied zal een tuinbestemming bij een woning worden gewijzigd in een woonbestemming met bouwrechten voor het oprichten van een nieuwe vrijstaande woning. De nieuwe woning sluit in situering, oriëntatie en bouwstijl aan op de bestaande stedenbouwkundige structuur. Het perceel wordt ingericht met lage erfafscheiding en lage streekeigen beplanting waardoor het zicht van en naar de dijk behouden blijft. Door in samenhang met de ontwikkeling de bestaande brede en verharde inrit op de Buitendijk aan te passen wordt bijgedragen aan het verbeteren van de landschappelijke belevingswaarde van de dijkstructuur.

Conclusie

Het initiatief past binnen de opgaven die zijn opgenomen in de Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant'. Er is sprake van een kleinschalige ontwikkeling die in stedenbouwkundig en landschappelijk inzicht aansluit bij de omgevingskarakteristiek.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord- Brabant

De Interim Omgevingsverordening Noord- Brabant is op 25 oktober 2019 door Provinciale Staten vastgesteld. In de Omgevingsverordening staan alle regels die te maken hebben met de fysieke leefomgeving. De verordening vervangt hiermee een groot aantal wetten zoals de Provinciale milieuverordening, Verordening Natuurbescherming en de Verordening ruimte. Volgens de instructieregels voor gemeenten voor stedelijke ontwikkeling maakt het plangebied onderdeel uit van het 'Stedelijk gebied- Landelijke kern'.

Op basis van artikel 3.42 kan een bestemmingsplan onder voorwaarden voorzien in de ontwikkeling van een nieuwe woonlocatie binnen bestaand stedelijk gebied. Bij de afweging dient te worden onderbouwd dat wordt aangesloten op het regionale woningbouwbeleid en dat er sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling. Aan een duurzame stedelijke ontwikkeling wordt bij woningbouwontwikkelingen in ieder geval invulling gegeven wanneer er sprake is van een goede omgevingskwaliteit, zorgvuldig ruimtegebruik, gebruik van duurzame energie en er maatregelen worden genomen om de effecten van klimaatverandering (zoals wateroverlast) tegen te gaan.

Alle nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te voldoen aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zoals bepaald in paragraaf 3.1.2 van de omgevingsverordening.



Uitsnede Interim Omgevingsverordening Noord- Brabant: 'Stedelijk gebied- Landelijke kern' (ruimtelijke plannen: geconsolideerde versie maart 2023)

Beoogde ontwikkeling

Middels onderhavige ontwikkeling wordt de ontwikkeling van een woonkavel in een landelijke kern mogelijk. Onderstaand is een afweging op basis van de voorwaarden voor een duurzame stedelijke ontwikkeling uit artikel 3.42 opgenomen:

a. Regionale afspraken

De regionale ruimtelijke afspraken voor de gemeente zijn vastgelegd in de 'Structuurvisie Land van Heusden en Altena' uit 2013 en de (ontwerp) 'Omgevingsvisie Altena 2040'. Woningbouwontwikkelingen dienen aan te sluiten op de actuele kwalitatieve en kwantitatieve woonbehoeften. Hierbij worden ook de demografische ontwikkelingen betrokken. De actuele regionale woningbouwbehoefte wordt periodiek onderzocht, afgestemd in de regio en vertaald in een woonvisie. Het actuele woningbouwbeleid is vastgelegd in de Woonvisie 2021 -2025. Op basis van woningmarktonderzoek uit 2020 blijkt in de gemeente een behoefte te bestaan aan 1220 woningen tot 2025. De actuele behoefte bestaat uit huur- en koopwoningen uit alle prijssegmenten en in alle woningtypen. De grootse vraag bestaat uit grondgebonden woningen met tuin. Nieuwe ontwikkelingen worden in eerste instantie gerealiseerd binnen de bebouwde kom in de vorm van inbreidingslocaties. Het ontwikkelen van nieuwe woningen is in alle kernen noodzakelijk om voldoende draagvlak voor voorzieningen te behouden en daarmee de leefbaarheid en vitaliteit te kunnen stimuleren. In de kern Hank is sprake van een woningbehoefte van 70 woningen, voornamelijk bestaande uit gezinswoningen en seniorenwoningen. Binnen het koopsegment is behoefte aan alle prijsklassen. De beoogde inbreiding aan het dijkclint met een vrijstaande grondgebonden woning met tuin, binnen de bebouwde kom past binnen de lange termijn doelstellingen van de gemeente zoals vastgelegd in het actuele (regionaal afgestemde) woningbouwbeleid, de geldende structuurvisie de (ontwerp) omgevingsvisie. Een uitgebreide toets aan het gemeentelijke beleid is opgenomen in paragraaf 3.3;

b. Duurzame stedelijke ontwikkeling

De planlocatie bevindt zich binnen het woonlint van de kern Hank binnen een gebied met overwegend woonfuncties. De toevoeging van een enkele woning aan een woonlint past in schaal en aard in principe binnen de stedenbouwkundige structuur en bestaande gebruik van het gebied. De locatie wordt ontsloten door middel van een nieuwe inrit op de Noorse Wal. Parkeren vindt plaats op eigen perceel. De nieuwe woning sluit in bouwstijl, ligging en perceelinrichting aan op de omliggende woonkavels. De woning voldoet aan de actuele duurzaamheidsvereisten en wordt goed geïsoleerd en gasloos gebouwd. De beoogde ontwikkeling is inpasbaar ten opzichte van omliggende functies. De milieukundige inpasbaarheid is uitgebreid beoordeeld in hoofdstuk 4. Met de inbreiding van een enkele woning en de beoogde bouwwijze en inrichting van het perceel is sprake van een stedenbouwkundig inpasbare situatie. Er is sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

Evenwichtige toedeling van functies (Paragraaf 3.1.2 IOV)

Met de beoogde kleinschalige inbreiding aan een dijklint binnen het werkingsgebied van het bestaand stedelijk gebied is invulling gegeven aan de ladder voor duurzame ontwikkeling (Bro). Ten behoeve van de nieuwe woning wordt een woonbestemming toegekend met bouwvlak. Met het toevoegen van een grondgebonden woning wordt voor de lange termijn bijgedragen aan het behoud van de leefbaarheid en vitaliteit van de kern Hank. Uit hoofdstuk 4 blijkt dat er geen belemmeringen bestaan vanuit de ondergrond, omliggende functies of milieukundige randvoorwaarden. De ontwikkeling betreft een kleinschalige uitbreiding van bebouwing op een stedenbouwkundig en landschappelijk inpasbare wijze. Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Conclusie

Het plan is inpasbaar in het ruimtelijke beleid van de Provincie zoals vastgelegd in de Interim Omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Land van Heusden en Altena

Op 25 juni 2013 hebben de samenwerkende gemeenten van het Land van Heusden en Altena de Structuurvisie Land van Heusden en Altena vastgesteld. De structuurvisie legt de hoofdlijnen vast van het gewenste ruimtelijke beleid tot 2025 vast. De structuurvisie dient als toetsingskader voor nieuwe ruimtelijke initiatieven en is opgebouwd uit de vijf hoofdthema's wonen, voorzieningen, economie, omgeving en eigenheid en verkeer en mobiliteit.

In het Land van Heusden en Altena is sprake van een afnemend aantal jongeren (ontgroening), een toename van het aantal ouderen (vergrijzing) en een toenemend aantal één- en tweepersoonshuishoudens (huishoudensverdunding).

In het woningbouwbeleid ligt de prioriteit bij het bouwen voor de lokale vraag zodat huishoudens binnen de regio blijven wonen en het realiseren van levensloopbestendige woningen (MOETEN).

Nieuwe initiatieven dienen bovendien op de lange termijn bij te dragen aan de identiteit en kwaliteit van de omgeving (KUNNEN).

Tevens zet de regio zich in om het vervallen van de woningvoorraad tegen te gaan (VOORKOMEN). Dit onder meer door behoud van bestaande omgevingskwaliteiten en het voorkomen van kwaliteitsverlies van woningen.



Uitsnede verbeelding Structuurvisie Land van Heusden en Altena 2013

Plangebied

Het plangebied bevindt zich volgens de structurenkaart binnen het stedelijk gebied. Ten aanzien van de beoordeling van de beoogde ontwikkeling zijn voor deze gebieden de volgende aspecten van belang:

- Binnen het plangebied wordt op basis van particulier initiatief een nieuwe vrijstaande woning opgericht. De ontwikkeling is kleinschalig en gericht op de lokale vraag. De beoogde woning betreft een grondgebonden gezinswoning in het dure koopsegment;
- Met de beoogde inbreiding wordt het stedelijk gebied optimaal benut. Door de situering onder aan het dijkprofiel worden zichtlijnen van en naar de dijk vanuit het omliggende landschap gerespecteerd. Door de toepassing van de bouwstijl van een schuurwoning voegt de nieuwe bebouwing zich op een natuurlijke wijze binnen de bestaande bebouwde structuur;
- Met de ontwikkeling van een op de hedendaagse woonbehoeften afgestemde gezinswoning, wordt bijgedragen aan de lange termijn vitaliteit en leefbaarheid van de kern Hank;
- De woning voldoet aan de actuele duurzaamheidsvereisten, wordt goed geïsoleerd en gasloos uitgevoerd;
- De nieuwe woning wordt ontsloten via een nieuwe inrit op de Noorse Wal. De huidige inrit op de Buitendijk behorende bij de woning Buitendijk 112, wordt in dit kader anders vormgegeven en daarbij verkleind. Er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op basis van de geldende Nota Parkeernormen van de gemeente.

De beoogde ontwikkeling past binnen de beleidslijn voor nieuwbouw in kernen (MOETEN, KUNNEN, VOORKOMEN) van de Structuurvisie Land van Heusden en Altena.

Conclusie

Het plan is inpasbaar binnen de lange termijn beleidsdoelstellingen zoals vastgelegd in de structuurvisie.

3.3.2 Woonvisie

De gemeenteraad van Altena heeft op 22 juni 2021 de Woonvisie 2021-2025 Altena vastgesteld. De Woonvisie vormt een actualisering van de Woonvisie 2016-2021 en vormt één van de bouwstenen van de in ontwikkeling zijnde Omgevingsvisie. De doelstellingen in de Woonvisie zijn gebaseerd op het gemeentelijk woonbehoefteonderzoek in 2020 en regionale afstemming binnen het regionale woonoverleg regio Breda.

Door demografische trends als vergrijzing en ontgroening, een afnemende bevolkingsomvang, huishoudensverdunding is de focus van het woningbeleid van de gemeente verschoven. De druk op de woningmarkt binnen de gemeente is toegenomen onder meer als gevolg van de regionale vraag naar woningen. De gemeente Altena vormt een aantrekkelijk woonmilieu voor huishoudens uit de omliggende grote steden. Door de toenemende vraag stijgen de huizenprijzen. De huidige prioriteit ligt op woonkwaliteit en doelgroepgericht ontwikkelen. Om de woningvoorraad af te stemmen op de lange termijn demografische ontwikkelingen zijn tussen de gemeenten prestatieafspraken gemaakt over onder meer de regionale en lokale plancapaciteit. De Structuurvisie en de Woonvisie vormen de bouwstenen op basis waarvan de prestatieafspraken voor de gemeenten in de regio worden gemaakt.

Het gemeentelijk woonbeleid gaat uit van de volgende thema's:

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

De vraag naar woningen zal naar verwachting de komende jaren blijven aanhouden. Voor de komende beleidsperiode bestaat er een behoefte aan het uitbreiden van de woningvoorraad met 1.220 woningen. Er is behoefte aan woningen in alle prijsklassen. Binnen de kern Hank is tot 2025 behoefte aan ongeveer 70 woningen, met name eengezinskoopwoningen. Tevens is er behoefte aan levensloopgeschikte koopwoningen. De plancapaciteit blijft achter bij de behoefte.

In eerste instantie worden woningen conform de uitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied. Doorstroming binnen de huidige woningmarkt is beperkt. Er is een toenemende behoefte aan een meer diverse woningvoorraad die zich bovendien aanpast aan veranderende wensen uit de samenleving. Er is sprake van een trend van huishoudensverdunding en vergrijzing van de bevolking. Het aandeel ouderen zal op de langere termijn sterk toenemen. Deze trend drukt op de woningmarkt en op de draagkracht voor het lokale voorzieningenaanbod. Voor een evenwichtige bevolkingssamenstelling en een vitale leefomgeving is het van regionaal belang om ook voldoende jonge gezinnen en koopkrachtige huishoudens aan te trekken en vast te houden. Nieuwe initiatieven dienen bij te dragen aan de kwantitatieve en kwalitatieve opgaven. In de woonvisie is een afwegingskader voor nieuwe initiatieven opgenomen.

Kwantitatieve en kwalitatieve vraag ten opzichte van plan

Onderhavige ontwikkeling betreft een kleinschalige inbreidingslocatie in de bebouwde kom (bestaand stedelijk gebied). De nieuwe woning wordt gebouwd in een bestaande woonomgeving in aansluiting op een bestaand dijklint. De kern Hank is door de ligging aan de nationale wegenstructuur zeer goed ontsloten. Binnen de kern zijn diverse sociaal- maatschappelijke voorzieningen. Aan de Buitendijk bevindt zich een grote diversiteit aan bebouwing (diversiteit aan: typologie, bouwvolume, kaprichting, oriëntatie, kleur en materiaalgebruik). Er zijn geen milieukundige of andere

belemmeringen door de bouw van de woning te verwachten. De woning is stedenbouwkundig inpasbaar in de bestaande bebouwingsstructuur. De woning sluit aan bij het hoge koopsegment voor vrijstaande woningen. De woning wordt conform de uitgangspunten van het Bouwbesluit 2012 goed geïsoleerd en gasloos gerealiseerd. De woning draagt bij aan het behoud van jonge huishoudens in de regio en is op termijn aanpasbaar aan veranderende woonbehoeften en leefstijlen (kantoor aan huis, primaire ruimten op de begane grond te realiseren, rolstoeltoegankelijk).

Conclusie

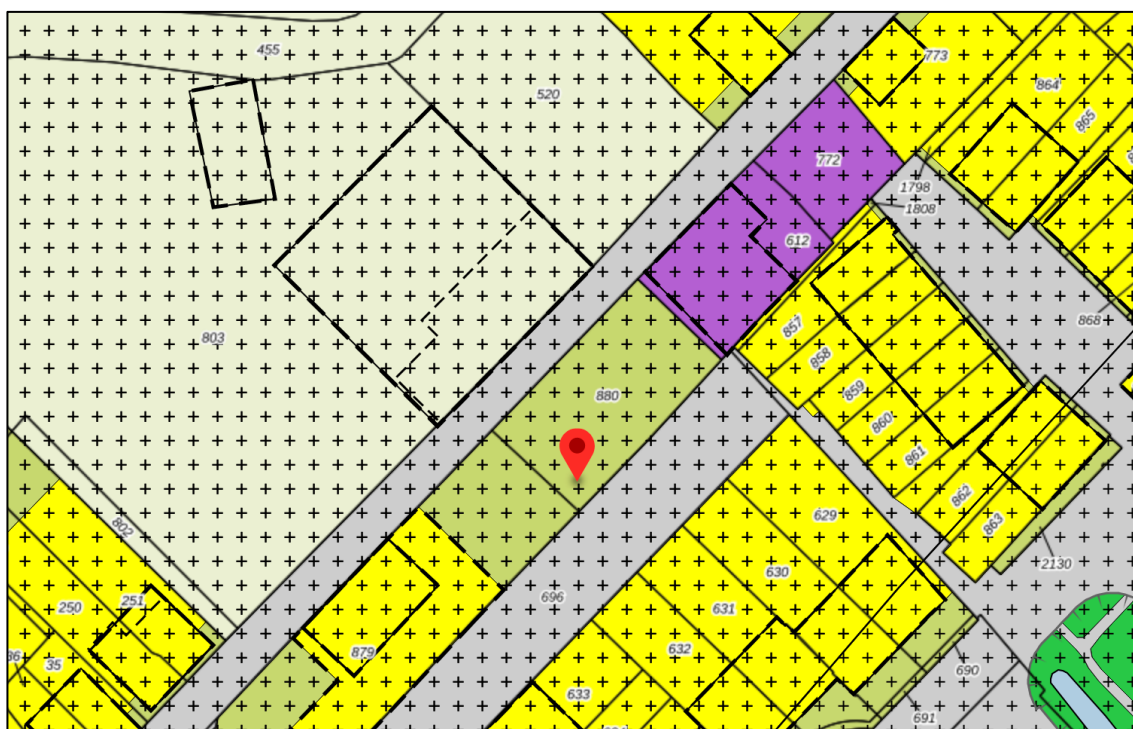
Met het inbreiden van de beoogde woning aan het dijklint wordt aangesloten op de kwantitatieve en kwalitatieve doelstellingen uit de Woonvisie Altena 2021-2025.

3.3.3 Vigerende planologische regeling

Op de locatie geldt het bestemmingsplan 'Kern Hank', zoals vastgesteld in 2012. De planlocatie beschikt over de gebiedsbestemming 'Tuin'. Deze gebieden zijn bestemd voor het realiseren van tuinen, gazons of open terreinen en/of uitbreidingen van de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Het oprichten van een woning binnen een tuinbestemming is niet toegestaan. Hiervoor is een functiewijziging naar een woonbestemming met een bouwvlak en bijbehorende bouwrechten noodzakelijk. Deze kan uitsluitend worden gerealiseerd met medewerking van de gemeente op basis van een partiële herziening van het geldende bestemmingsplan. De beoogde ontwikkeling dient ruimtelijk en milieukundig inpasbaar te zijn.

Ter hoogte van de Buitendijk gelden tevens de dubbelbestemmingen 'Waarde- Archeologie -1' en 'Waarde- Cultuurhistorie' ter bescherming van respectievelijk archeologische en cultuurhistorische waarden. De invloed van de ontwikkeling op de bescherming van deze waarden is beschreven in hoofdstuk 4.

Ter hoogte van de planlocatie geldt tevens het 'Paraplubestemmingsplan wonen' (vastgesteld november 2019), het 'Paraplubestemmingsplan beleidsharmonisatie' (vastgesteld september 2022) en het paraplubestemmingsplan 'Ontplobbare oorlogsresten' (26 maart 2024). Op basis van bovenstaande regelingen is geborgd dat binnen een woning één huishouden gevestigd mag zijn en dat een nieuwe ontwikkeling tevens voorziet in de aanleg van voldoende parkeerplaatsen volgens de geldende Nota parkeernormen. Uit hoofdstuk 4 blijkt dat er voldoende mogelijkheden zijn voor de invulling van de parkeerbehoefte. Binnen eigen perceel worden twee parkeerplaatsen aangelegd. In de planregels voor de locatie is de aanleg en de duurzame instandhouding van de parkeerplaatsen geborgd. Ter hoogte van de planlocatie geldt een verhoogde kans op het aantreffen van niet-ontplofte munitie bij het uitvoeren van graafwerkzaamheden. In de verbeelding is de gebiedsaanduiding 'Veiligheidszone ontplofbare oorlogsresten' opgenomen. Op basis van de aanduiding wordt geborgd dat het plangebied voorafgaand aan het uitvoeren van graafwerkzaamheden is onderzocht op de aanwezigheid van explosieven.



Uitsnede Kern Hank: bestemming 'Tuin'

3.3.4 Nota ruimtelijke kwaliteit

Het plangebied bevindt zich binnen het cultuurhistorisch waardevolle dijklint van de Buitendijk. In het geldende bestemmingsplan is de dubbelbestemming 'Waarde- Cultuurhistorie' opgenomen. Binnen deze gebieden geldt een bouwverbod. Op basis van een advies van de Commissie ruimtelijke kwaliteit kan van het bouwverbod worden afgeweken mits de aanwezige waarden door het nieuwe bouwwerk niet worden aangetast. Ruimtelijke ontwikkelingen binnen cultuurhistorisch waardevol gebied worden beoordeeld door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Altena. De gemeente heeft in 2021 de Nota ruimtelijke kwaliteit vastgesteld. Op basis van de nota geldt voor het merendeel van de gemeente een vrijstelling van het welstandsbeleid. Voor grotere ontwikkelingen, inbreidingslocaties of ontwikkelingen binnen waardevol gebied, kan een beeldkwaliteitsplan of een stedenbouwkundig kader worden gevraagd. In november 2022 heeft de Commissie Monumenten en ruimtelijke kwaliteit Brabant positief geadviseerd over het bouwen van een woning op de locatie.

Plangebied

Met de ontwikkeling van een nieuwe vrijstaande woning aan de voet van de Buitendijk, wordt een kleinschalige inbreiding van de bestaande stedenbouwkundige structuur mogelijk gemaakt. De woningen aan de Buitendijk bestaan ter hoogte van het plangebied overwegend uit boerderijen op of in de dijkstructuur. De woningen op de dijk hebben aanliggende kleinschalige groene kavels die evenwijdig aan de weg lopen. Bebouwing op de dijk staat op korte afstand van de weg. Een aantal dijkwoningen is aan de achterzijde uitgebreid tot aan de voet van de dijk.

De kern Hank heeft zich binnendijs in de loop der jaren perceelsgewijs verdicht waarbij een variatie aan bouwstijlen is ontstaan. De massa en vorm van de bebouwing in de omgeving verschilt sterk. De binnendijs gelegen woongebieden zijn recent opgericht in de vorm van geschakelde woningen en tweekappers met verdieping en kap. Aan de voet van de dijk zijn collectieve parkeerplaatsen en achtertuinen bij het woongebied gelegen. De bouwstijl van de nieuwe woning als schuurwoning overbrugt de recente bouwstijlen van de woningen aan de Noorse Wal en de traditionele (voormalige agrarische) bebouwing aan de Buitendijk. De beoogde ontwikkeling past in schaal en aard bij de historische dijkstructuur.

Met de beoogde situering van de woning onder aan de dijk worden zichtlijnen van en naar de dijk vanaf de dorpszijde gerespecteerd. Door de woning uit te voeren in de stijl van een schuurwoning, in ensemble met de woning aan de Buitendijk 112 en onderaan de dijk te situeren, voegt de nieuwe bebouwing zich in de bestaande structuur. Tevens blijft een deel van de huidige groene huiskavel behouden als tuin. Hierdoor blijven ook in de nieuwe situatie doorkijkjes tussen de bestaande dijkebebouwing bestaan en blijft de historische zichtrelatie tussen buitengebied en dijk gerespecteerd. De Commissie ruimtelijke kwaliteit is positief over de toevoeging van een enkele woning aan de bestaande bebouwde structuur. Met de huidige stedenbouwkundige opzet van de woning aan de voet van de dijk en het voorgenomen bouwvolume is sprake van een passende situatie. In samenhang met de nieuwe woning wordt de huidige inrit ter hoogte van de Buitendijk 112 op de Buitendijk anders vormgegeven waarmee een verbetering van de visuele beleving van de dijk als landschapselement wordt gerealiseerd. De uitvoering in de typologie van een schuurwoning is passend in de omgeving. In de uitwerking van het plan gedurende de bouw aanvraag zullen de toe te passen materialen en detaillering van de gevels ter nadere advisering worden voorgelegd. Het welstandsadvies is opgenomen in bijlage 3.

Conclusie

De Commissie Ruimtelijke kwaliteit heeft positief geadviseerd over de stedenbouwkundige opzet van de ontwikkeling. De uitwerking van materiaal en detaillering van de gevels wordt in het kader van de bouwvergunningaanvraag ter nader advies voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De huidige dubbelbestemming 'Waarde- Cultuurhistorie' wordt overgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Hiermee wordt de bescherming van de landschappelijke waarde van de dijk geborgd.

4. OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Bodem

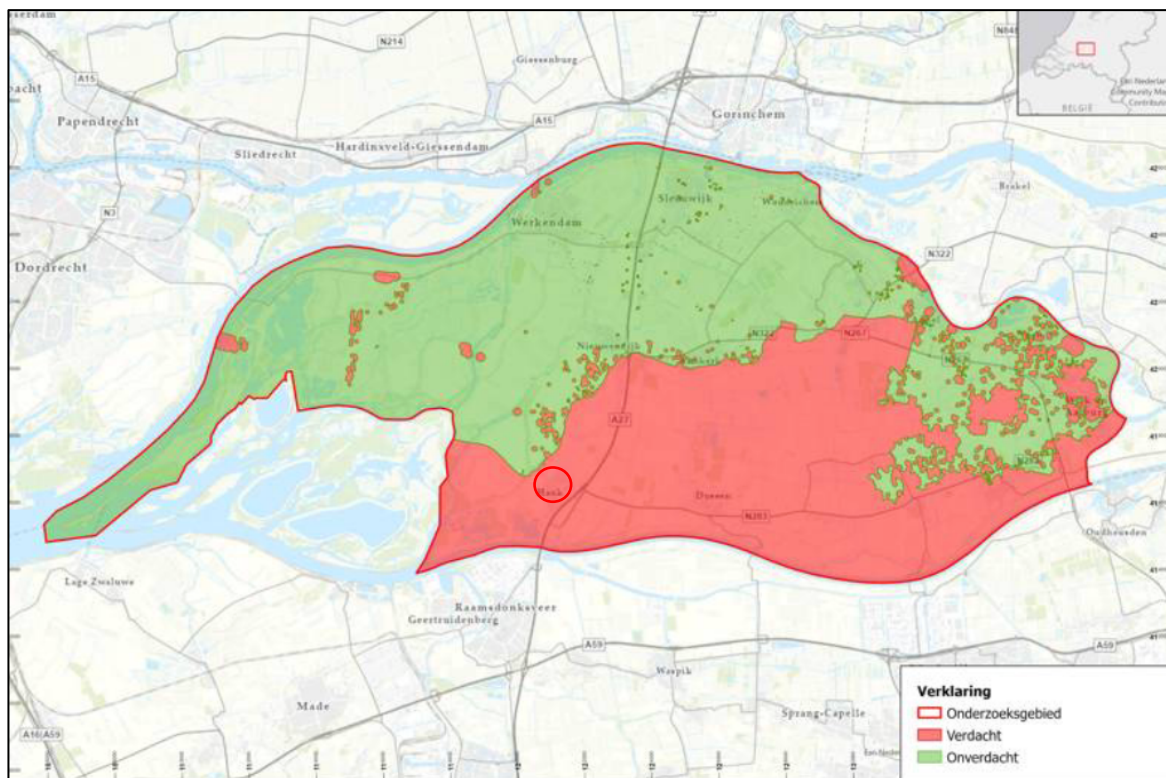
Milieuhygiënische bodemkwaliteit

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient op basis van artikel 3.1.6 van het Bro (Besluit ruimtelijke ordening) rekening gehouden te worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. In de beoogde situatie wordt een milieugevoelige functie mogelijk gemaakt. De Woningwet (artikel 8) staat niet toe dat er gebouwd wordt op verontreinigde grond. Een eventueel aanwezige bodemverontreiniging kan van belang zijn voor de toepassingsmogelijkheid van bepaalde bestemmingen en voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Ten behoeve van de ontwikkeling is in januari 2023 door Ingenieursbureau Brabant BV een verkennend bodemonderzoek NEN 5740 uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de beoogde functie en of er sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor het beoogde gebruik. Er is uitsluitend sprake van een lichte verontreiniging van de bovengrond. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek. De onderzoeksrapportage is toegevoegd in bijlage 2.

Niet- gesprongen explosieven

Tijdens de Tweede Wereldoorlog werd binnen de gemeente Altena hevig gevochten. Een deel van de destijds gebruikte niet gesprongen munitie is nog in de bodem achtergebleven. De aanwezigheid van conventionele niet- gesprongen explosieven ('OO') kan tot een veiligheidsrisico leiden bij de uitvoering van grondroerende werkzaamheden. Binnen de gemeente is in het kader van de Abo-wet een gebiedsdekkende risico-inventarisatie uitgevoerd. Voor ruimtelijke plannen is beleid vastgelegd in het Paraplubestemmingsplan ontplofbare oorlogsresten (vastgesteld maart 2024).



Uitsnede Risicokaart Ontplofbare Oorlogsresten gemeente Altena (plangebied rood omcirkeld)

Bij de uitvoering van grondroerende werkzaamheden in een voor OO verdacht gebied is een vergunningplicht van toepassing voor graafwerkzaamheden dieper dan 0,30 cm-mv. Op basis van een bureauonderzoek in de vorm van een locatiegeboden explosieven inventarisatie (LEI) al dan niet in combinatie met detectie-, opsporings-, of benaderingswerkzaamheden door een gecertificeerd bedrijf kan het plangebied worden vrijgegeven voor de beoogde werkzaamheden.

Voor percelen waar de ondergrond aantoonbaar is verstoord, geldt een ontheffingsmogelijkheid voor het uitvoeren van onderzoek. In alle gevallen geldt het protocol toevalsvondsten NGE. Indien bij graafwerkzaamheden ontplofbare oorlogsresten ('OO') wordt aangetroffen, dient dit bij de politie te worden gemeld. Het explosief dient in dit geval door een gecertificeerd bedrijf onschadelijk gemaakt te worden.

Ter hoogte van de besluitlocatie is op basis van een Bodembelastingkaart Ontplofbare oorlogsresten sprake van een verhoogd risico op niet ontplofte munitie. In de verbeelding en de planregels is de gebiedsaanduiding 'Veiligheidszone – ontplofbare oorlogsresten' opgenomen. Hiermee wordt de bescherming van het woon- leef en verblijfsklimaat voor toekomstige bewoners en gebruikers voldoende geborgd.

Aardkundige waarden

Ten aanzien van de aardkundige waarden richt het gemeentelijk beleid zich op het versterken van de plaatselijke landschapskwaliteiten. Dit kan door aardkundige patronen een zichtbare rol te laten spelen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Doorsnijding en versnippering van het landschap moet zo veel mogelijk worden voorkomen. In de Omgevingsverordening is de planlocatie niet aangemerkt als gebied met bijzondere aardkundige waarden.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling heeft geen invloed op aardkundige waarden of de milieuhygiënische kwaliteit van de ondergrond. De beoogde woonfunctie vormt geen bodembedreigende activiteit en past binnen de doelstellingen voor duurzaam bodemgebruik.

4.2 Archeologie

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

Gemeentelijk beleidskader

Het gemeentelijk archeologiebeleid is vastgelegd in een archeologische beleidskaart, een nota en een erfgoedverordening. Om invulling te geven aan de gemeentelijke zorgtaak heeft de gemeente Altena de archeologische waarden en verwachtingen inzichtelijk gemaakt door in 2010 en 2018 een archeologiekaart op te stellen en deze te verankeren in het gemeentelijk erfgoedbeleid. Het archeologiebeleid met de bijbehorende beleidskaart is op 8 januari 2019 geactualiseerd en vastgesteld. Per categorie is aangegeven vanaf welke oppervlakte en bewerkingsdiepte een

onderzoeksplicht geldt. De archeologische verwachtingswaarden van de gemeente zijn vertaald in bestemmingsplannen en het Paraplubestemmingsplan Archeologie.

Planlocatie

De Buitendijk is aangemerkt als 'Historische kern' met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Door de aanwezigheid van oude stroomruggen in het westelijk deel van de gemeente, zijn veel oude bewoningsresten weggespoeld en is de archeologische verwachtingswaarde onzeker op perceelniveau. De archeologische verwachtingswaarden uit het erfgoedbeleid zijn vertaald in het bestemmingsplan 'Kern Hank' uit 2012. Aan de planlocatie is de bestemming 'Waarde-Archeologie 1' toegekend. Bij bouwwerkzaamheden waarbij de ondergrond met meer dan 50m² of dieper dan 30 cm-mv wordt geroerd, is een archeologisch onderzoek noodzakelijk.

De geactualiseerde archeologische verwachtingswaarden zijn opgenomen in het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie'. Ter hoogte van het plangebied geldt in het geactualiseerde een hoge archeologische waarde: 'Waarde- Archeologie 2'. Binnen dit nieuwe ontwerp bestemmingsplan is de vrijstellingsgrens verruimd tot 100m² of 30 cm-mv. Bij de bouw van de woning wordt de ondergrond geroerd tot boven de vrijstellingsgrenzen.

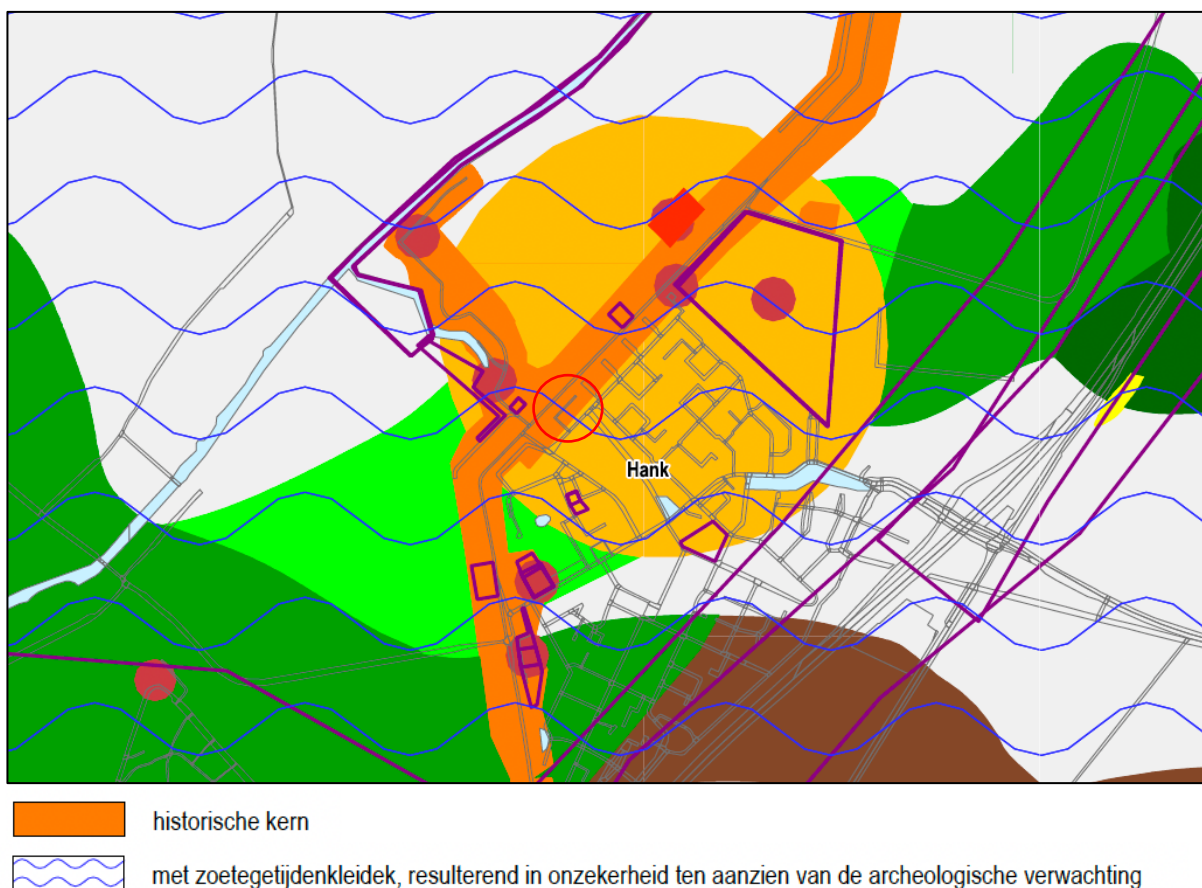
In het kader van de planologische ontwikkeling is door Transect BV in mei 2023 een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd. Gedurende het verkennende veldonderzoek zijn ter hoogte van de beoogde woning resten (mogelijk funderingsrestant) aangetroffen van een voormalige woning. Mogelijk betreft dit een woning uit de 17^e tot de 19^e eeuw. Uit de resultaten van het veldonderzoek is gebleken dat bij de ontwikkeling rekening gehouden moet worden met de aanwezigheid van archeologische resten uit de Nieuwe Tijd. De archeologische verwachtingswaarde is in de onderzoeksresultaten bevestigd. Voorafgaand aan het uitvoeren van graafwerkzaamheden is het uitvoeren van een proefsleuvenonderzoek noodzakelijk (IVO-P). Bij een proefsleuvenonderzoek worden kleine delen van het plangebied ontgraven. Het proefsleuvenonderzoek kan worden uitgevoerd op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen (PvE).

In augustus 2023 is door Transect BV een archeologisch proefsleuvenonderzoek (IVO-P) uitgevoerd voor de karterende en waarderende fase. Tijdens de uitvoering van dit onderzoek is muurwerk aangetroffen uit de Late Nieuwe Tijd (eerste helft 20^e eeuw). De historische bebouwing die op het Kadastrale Minuutplan staat vermeld, is volgens de rapportage niet aangetroffen. De vindplaats is als niet behoudenswaardig gewaardeerd. Ter hoogte van de te ontwikkelen woning is de bodem in voldoende mate onderzocht. Op basis van de onderzoeksresultaten heeft de regioarcheoloog in het selectieadvies aangegeven dat het onderzochte deel van het plangebied archeologisch kan worden vrijgegeven. Het bevoegd gezag heeft dit advies in haar selectiebesluit overgenomen. De archeologische dubbelbestemming is ter hoogte van de nieuwe woonbestemming verwijderd.

In alle gevallen geldt dat eventuele toevalsvondsten dienen te worden gemeld bij het bevoegd gezag volgens artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet. De archeologische onderzoeksrapportages zijn opgenomen in bijlage 7.

Conclusie

Tijdens de uitvoering van het archeologisch proefsleuvenonderzoek zijn geen waardevolle archeologische resten aangetroffen. Op basis van het genomen selectiebesluit van het bevoegd gezag, kan het onderzochte deel van het plangebied worden vrijgegeven. Voor het niet onderzochte deel blijft de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2' in de planregels en de verbeelding gehandhaafd. Er zijn geen belemmeringen voor de ontwikkeling van de woning ten aanzien van het aspect archeologie.



Uitsnede Archeologische beleidskaart Land van Heusden en Altena, 2019 met plangebied rood omcirkeld

4.3 Cultuurhistorie

Ten aanzien van de bescherming van cultuurhistorische waarden vindt er steeds meer een verschuiving plaats van verantwoordelijkheden van het Rijk naar gemeenten. Hiermee wordt de koers die met de Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg 2009 (MoMo) is ingegaan verder doorgezet. De moderne monumentenzorg heeft twee uitgangspunten: van objectgericht naar omgevingsgericht en van conserverend naar ontwikkelend. Dit vertaalt zich in een beleid met minder regels, het meewegen van cultuurhistorische belangen in de ruimtelijke ordening en meer mogelijkheden voor het herbestemmen van gebouwen.

Sinds de wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening van 1 januari 2012, dienen cultuurhistorische en archeologische waarden te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Rijksbelang

Volgens het Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening is het plangebied niet gelegen in een gebied waarvoor een bijzonder cultuurhistorisch Rijksbelang geldt. Omliggende woningen zijn niet aangemerkt als Rijksmonument.

Provinciale belangen

De Provincie Noord-Brabant heeft in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) regels voor het veiligstellen van het Brabantse cultureel erfgoed opgesteld. De bescherming van de belangrijkste Brabantse cultuurhistorische waarden worden geborgd via de Interim Omgevingsverordening, de gemeentelijke bestemmingsplannen en het welstandsbeleid. De cultuurhistorische waarden van provinciaal belang zijn vastgelegd in de Cultuurhistorische waardenkaart (CHW 2010-herziening 2016 en 2022). De provincie maakt onderscheid tussen cultuurhistorische landschapswaarden en cultuurhistorische panden en objecten.

Plangebied

Het agrarisch gebied ten noordwesten van de Buitendijk behoort tot het cultuurhistorische landschap van de Biesbosch. Kenmerkend voor dit landschap is de relatief jonge bedijkingsgeschiedenis in de vorm van zoetwatergetijdengebied met bijbehorende rietvelden, wilgenbossen, een (half)open landschapsstructuur met een rationele verkaveling en dijken.

De locatie is gelegen binnen de Dijknederzetting Hank met een redelijk hoge historisch stedenbouwkundige waarde. Het zicht van en naar de Buitendijk vanaf de open polder is aangemerkt als een waardevolle landschappelijke structuur. De Buitendijk betreft een landschapselement met een zeer hoge cultuurhistorische waarde. De cultuurhistorische waarde van de Buitendijk wordt in het geldende bestemmingsplan Kern Hank geborgd door middel van de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'. Aan de Buitendijk liggen een aantal karakteristieke historische boerderijen met cultuurhistorische waarde welke zijn aangemerkt als gemeentelijk monument, waaronder de Buitendijk 73 en de Buitendijk 71.

Met de ontwikkeling van een nieuwe vrijstaande woning aan de voet van de Buitendijk, wordt een kleinschalige inbreiding van de bestaande stedenbouwkundige structuur mogelijk gemaakt. De woningen aan de Buitendijk bestaan ter hoogte van het plangebied overwegend uit boerderijen op of in de dijkstructuur. De woningen hebben aanliggende kleinschalige groene kavels die evenwijdig aan de weg lopen. Bebouwing op de dijk staat op korte afstand van de weg. De woningen aan de dijk hebben van oorsprong vaak een klein bebouwingsoppervlak. Een aantal dijkwoningen is aan de achterzijde uitgebreid tot aan de voet van de dijk. De kern heeft zich in de loop der jaren hoofdzakelijk perceelsgewijs verder verdicht waardoor een grote variatie aan bouwstijlen is ontstaan. De massa en vorm van de bebouwing in de omgeving verschilt sterk. Ten zuidoosten van het plangebied in de kern is omstreeks het jaar 2000 woonbebouwing opgericht in de vorm van geschakelde woningen en tweekappers met verdieping en kap. Aan de voet van de dijk zijn collectieve parkeerplaatsen en achtertuinten bij de woningen gelegen.

De nieuwe woning wordt aan de binnenzijde van de dijk opgericht en via de Noorse Wal ontsloten. Door de woning uit te voeren in de stijl van een schuurwoning en in ensemble met de bestaande woning te realiseren voegt de nieuwe bebouwing zich in de bebouwde structuur van lintbebouwing. De achtergevelrooilijn van de vrijstaande woning sluit in de nieuwe situatie aan op de achtergevel van de aanliggende (uitgebouwde) woning aan de Buitendijk 120. De bouwstijl van de nieuwe woning als schuurwoning past bij de recente bouwstijlen van de woningen aan de Noorse Wal en de traditionele (voormalige agrarische) bebouwing aan de Buitendijk. Met de situering onder aan de dijk en het behoud van een deel van de huidige groene huiskavel als tuin, blijven ook in de nieuwe situatie doorkijkjes tussen de bestaande dijkbebouwing bestaan. Hiermee blijft de historische zichtrelatie tussen buitengebied en dijk gerespecteerd. Met de aanpassing van de bestaande inrit verbetert de belevingswaarde van de dijk als landschapselement.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is kleinschalig en past in schaal en aard binnen de dijkstructuur. Met de beoogde ontwikkeling blijft tevens het karakteristieke aanzicht van de historische dijk behouden. Voor de herinrichting van de inrit is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels.

4.4 Akoestiek

Geluid is van belang vanwege mogelijke geluidsoverlast van wegverkeer en industriële activiteiten. Akoestisch onderzoek naar verkeerslawaaï is noodzakelijk indien binnen de geluidzones van spoor- of verkeerswegen sprake is van de projectie van geluidsgevoelige bebouwing. Uitgezonderd hierop zijn woonerven, 30 km zones en op basis van een geluidsniveaukaart gedezoneerde wegen. De geluidsbelasting op gevels van geluidsgevoelige objecten mag in beginsel op grond van de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijden.

De locatie wordt ontsloten via de Noorse Wal. Dit is een erftoegangsweg binnen de kern Hank. Als gevolg van de oprichting van een nieuwe woning is geen sprake van een grote verkeersaantrekkende werking.

Een woning is een geluidgevoelige bestemming volgens de Wet geluidhinder. De locatie ligt niet binnen de geluidszone van een Rijksweg, spoorlijn of industrieterrein. Voor de omliggende wegen geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. Voor dergelijke wegen geldt geen geluidszone vanuit de Wet geluidhinder. De Buitendijk is ter hoogte van het plangebied een rustige lokale dijkweg zonder veel verkeersbewegingen van zwaar vrachtverkeer. De kern Hank bestaat uit een rustige dorpskern met een overwegend lokaal voorzieningenaanbod. Binnen de kern en in de directe omgeving van het plangebied liggen voornamelijk woningen, geen grotere bedrijventerreinen of industriële activiteiten met een grote verkeersaantrekkende werking.

Conclusie

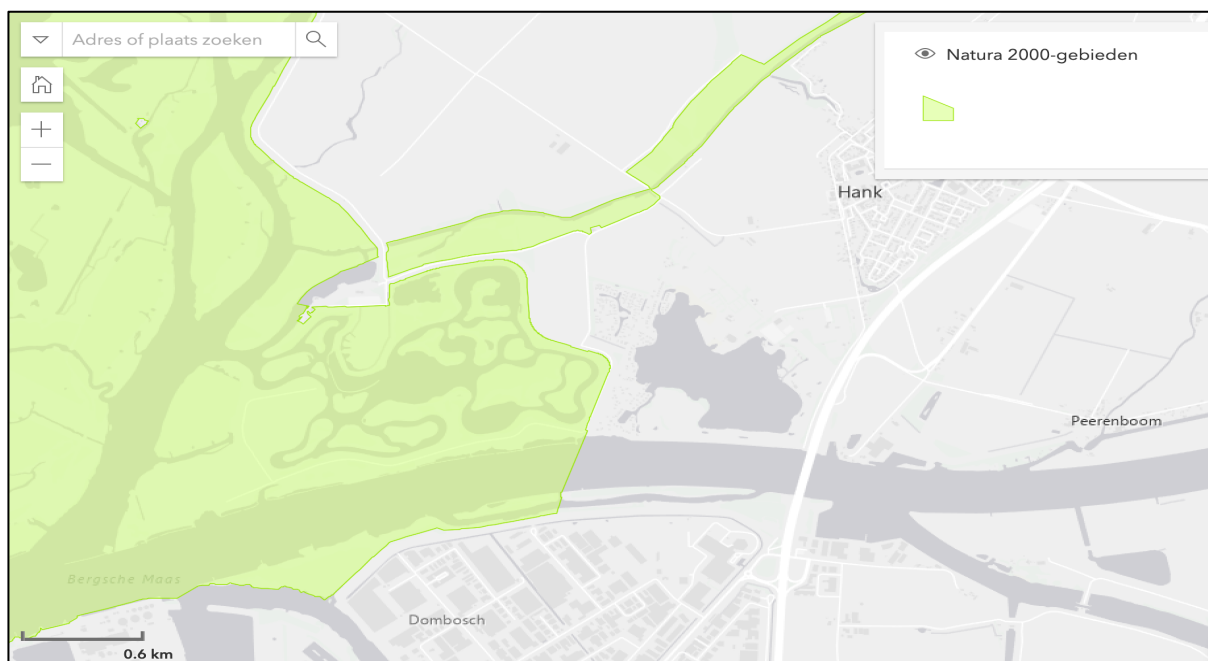
Er zijn geen akoestische belemmeringen voor de beoogde oprichting van een woning binnen de kern Hank ten aanzien van het milieuaspect geluid op basis van de wet geluidhinder. Er is geen sprake van een verkeersaantrekkende werking. Er bestaat voldoende afstand tot bedrijfsactiviteiten in de omgeving.

4.5 Flora en fauna

De bescherming van natuurgebieden en soorten is in Nederland sinds 1 januari 2017 geregeld in de Wet natuurbescherming (Wn). Deze regelt onder meer de bescherming van de in Europees verband vastgelegde Natura 2000- gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden). Met de Wet natuurbescherming worden de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet vervangen.

4.5.1 Bescherming natuurgebieden

Ruimtelijke ontwikkelingen dienen in het kader van de bescherming van de Europese vogelrichtlijn- en habitatrichtlijngebieden aan te tonen dat ze geen significant negatieve effecten veroorzaken. Deze plantoets geldt ook voor ruimtelijke ingrepen die plaatsvinden in de omgeving van een Natura 2000-gebied. Tevens dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht of er sprake is van een effect op het nationaal beschermde Natuur Netwerk Brabant (voorheen Ecologische Hoofdstructuur).



Natura 2000-gebied 'De Biesbosch'

Plangebied

Het plangebied bevindt zich niet binnen of direct aangrenzend aan een natuurgebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000- gebied ligt op een afstand van ca 500 m ten noordwesten van de planlocatie en betreft Habitat- en Vogelrichtlijngebied 'De Biesbosch'. Op circa 200 meter afstand ten noordwesten van de planlocatie, in de richting van de Korte Dijk/ Sluiskil bevindt zich een uitloper van het Natuur Netwerk Brabant.

Het plangebied maakt onderdeel uit van een bebouwingslint van de kern Hank. De locatie is intensief in gebruik als tuin (dierenweide) en grenst aan de lokale weg de Buitendijk. Gezien de aard, ligging en beperkte schaal van de ontwikkeling en de afstand tot omliggende natuurgebieden, is op voorhand duidelijk dat er geen sprake is van een significant effect op de natuurgebieden wat betreft aspecten als betreding of versnippering. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling komt stikstof vrij afkomstig van verkeersbewegingen door hoofdzakelijk personenwagens van de nieuwe bewoners en als gevolg van bouwwerkzaamheden. De uitstoot van stikstof mag niet tot verzuring van kwetsbare natuur leiden. Om het effect op voor stikstofgevoelige natuur inzichtelijk te kunnen maken, is voor de ontwikkeling een stikstofdepositieberekening uitgevoerd.

Door De Roever is in oktober 2023 een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. Uit de depositieberekening blijkt dat als gevolg van de oprichting van een enkele woning geen sprake zal zijn van depositie op voor stikstof gevoelige natuur in de omgeving. De rekenresultaten zijn opgenomen in bijlage 4.

4.5.2 Bescherming soorten

Een ruimtelijke ontwikkeling dient inzichtelijk te maken of er door het plan mogelijke negatieve effecten kunnen optreden op, in en om het plangebied aanwezige, beschermde soorten. Activiteiten die een schadelijk effect kunnen hebben op beschermde soorten zijn in principe verboden.

Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen is een algemene zorgplicht van toepassing. Schade aan flora en fauna dient, op basis van deze zorgplicht, in alle gevallen zoveel mogelijk te worden voorkomen. Deze zorgplicht geldt met name ten aanzien van broedgevallen van alle vogelsoorten. Aangezien alle vogels tijdens het broeden zijn beschermd, kunnen werkzaamheden tijdens het broedseizoen (van ongeveer maart tot half juli) leiden tot een overtreding van de Wet natuurbescherming. Waarbij wordt opgemerkt dat er geen vaste periode in het jaar voor het broedseizoen kan worden aangegeven.

Plangebied

De projectlocatie bevindt zich niet binnen een beschermd natuurgebied. Er vinden als gevolg van de ontwikkeling geen sloopwerkzaamheden plaats. Er wordt geen opgaande beplanting gerooid. De beoogde ontwikkeling is kleinschalig en vindt plaats binnen een woongebied, in een tuin welke in de uitgangssituatie in gebruik is als dierenweide. Op basis van de aard van de ontwikkeling, de ligging binnen een woonlint, langs een weg en de beperkte omvang van de werkzaamheden, kan een effect op beschermde soorten op voorhand worden uitgesloten.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling van een woning heeft geen negatieve effecten op in de omgeving aanwezige soorten of op de instandhoudingsdoelstellingen van beschermde natuurgebieden in de omgeving.

4.6 Mobiliteit en parkeren

Een nieuwe ontwikkeling mag niet leiden tot parkeeroverlast. De gemeente heeft het parkeerbeleid vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen Altena' van Altena vastgesteld in december 2020. De aanleg van voldoende parkeerplaatsen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is geborgd in het 'Paraplubestemmingsplan beleidsharmonisatie'. Om de parkeerbehoefte van verschillende functies te kunnen bepalen, wordt aangesloten bij de parkeerkencijfers uit de meest actuele CROW-publicatie. De meest actuele publicatie betreft momenteel publicatie 381: 'Toekomstbestendig parkeren' (2018).

Plangebied

De gehanteerde parkeernormen zijn mede afhankelijk van het gebiedstype. Het plangebied bevindt zich binnen het gebiedstype 'Overige zone- bebouwde kom'. Binnen de gemeente Altena is, gebaseerd op de gemiddelde bevolkingsdichtheid, sprake van de stedelijkheidsgraad: 'niet stedelijk'. Het autogebruik in deze landelijke gebieden met verspreid liggende kleine kernen en een beperkt aanbod aan openbaar vervoer ligt hoger dan gemiddeld. Voor de functie wonen zijn in artikel 2.3 specifieke parkeernormen opgenomen. Voor een vrijstaande woning bedraagt de parkeernorm 2,5 parkeerplaats. In de parkeernorm is eveneens de parkeervraag van bezoekers opgenomen. Een volwaardige parkeerplaats dient een minimale afmeting te hebben van 5 meter diep en 2,5 meter breed. Binnen eigen perceel is voldoende ruimte voor de aanleg van 2 parkeerplaatsen. Binnen 100 meter van de planlocatie, in de omgeving van de Noorse Wal is voldoende parkeergelegenheid aanwezig voor het parkeren door bezoekers. De beoogde ontwikkeling leidt daarmee niet tot parkeeroverlast voor de omgeving.

Het plangebied is in de uitgangssituatie goed ontsloten via de bestaande inrit op de Buitendijk. In de richting van de Buitendijk is reeds een inrit aanwezig ten behoeve van de woning aan de Buitendijk 112. In de beoogde situatie blijft deze inrit behouden voor de bestaande woning en wordt deze anders vormgegeven. De nieuwe woning zal worden ontsloten via de Noorse Wal. De Noorse Wal maakt onderdeel uit van een woonerf met gemeenschappelijke parkeerplaatsen. De snelheid is laag en het zicht op andere weggebruikers is goed. De Buitendijk betreft een lokale ontsluitingsweg die ter hoogte van het plangebied bestaat uit een dubbelbaans weg zonder wegmarkering, gedeeld gebruik en een lage verkeerssnelheid (30 km/uur). Met het intensiveren van het gebruik van de bestaande uitrit aan de Buitendijk wordt het doorgaande verkeer op de dijk gehinderd. Het zicht op en van de dijk naar de uitrit is aanmerkelijk minder dan ter hoogte van het parkeerterrein aan de Noorse wal. Tevens is de snelheid van voertuigen op de Buitendijk hoger dan ter hoogte van de Noorse Wal. Een extra woning laten ontsluiting op een doorgaande route en het parkeren van voertuigen langs de weg vormen een belemmering voor verkeer. Ook voor in- en uitstappende personen is parkeren langs een doorgaande weg minder veilig en daardoor minder gewenst. Met het aanleggen van de inrit aan de zijde van de Noorse Wal, wordt de doorgaande route over de Buitendijk zo veel mogelijk ontzien. Met de beoogde uitrit aan de Noorse Wal wordt verkeerskundig het meest optimaal op de omgeving aangesloten.

De beoogde inrit naar de Noorse Wal voor de nieuwe woning zal een reguliere breedte van 3 meter hebben. Voor de nieuwe inrit aan de Noorse Wal zal een inritvergunning worden aangevraagd. De toename aan verkeersbewegingen door een enkele woning is marginaal en inpasbaar in het bestaande verkeersbeeld. Voor een woonhuis geldt een verkeersgeneratienorm (van het CROW) van 8,2 motorvoertuigen per etmaal per vrijstaande woning. Deze toename aan verkeersbewegingen is marginaal en veroorzaakt geen onevenredige belasting van de omliggende erftoegangswegen.

Als gevolg van de beoogde ontsluiting op de Noorse Wal, zal een bestaande openbare parkeerplaats vervallen. In de beoogde situatie zullen vervolgens 2 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.

Parkeerdrukonderzoek

Door de initiatiefnemer is in overleg met de gemeente een parkeerdrukonderzoek uitgevoerd. Hierbij is beoordeeld:

- Hoe groot de parkeercapaciteit op openbaar terrein in de directe omgeving bedraagt (straal van 100 meter rondom het plangebied),
- Wat de bezettingsgraad op verschillende momenten is; en
- Hoe groot de restcapaciteit is op maatgevende parkeerdrukmomenten (donderdagavond, zaterdagavond).

Ook eventueel foutgeparkeerde voertuigen, elektrische oplaadpunten en gehandicaptenparkeerplaatsen zijn meegewogen in de beoordeling. Aan de Noorse Wal bevinden zich in totaal 29 parkeerplaatsen (waaronder 3 bijzondere parkeerplaatsen). Van deze plaatsen

waren er gedurende de onderzoeksmomenten 18 tot 22 bezet (zie tevens hoofdstuk 2 parkeerdrukonderzoek). Afhankelijk van het al dan niet meerekenen van bijzondere parkeerplaatsen en foutgeparkeerde voertuigen bedroeg de bezettingsgraad aan de Noorse Wal tussen de 69% en 77%. In de directe omgeving van de Noorse Wal bedroeg de bezettingsgraad op het meest drukke moment (donderdagavond) 75% (inclusief bijzondere parkeerplaatsen en gecorrigeerd door foutgeparkeerde voertuigen). In het totale onderzoeksgebied waren er nog 26 parkeerplaatsen vrij (waaronder 2 bijzondere plaatsen: zie tevens pagina 14 parkeerdrukonderzoek). Uit de onderzoeksresultaten is zowel aan de Noorse Wal als in de omgeving geen bestaand parkeertekort gebleken.

Conclusie

Binnen eigen perceel is voldoende ruimte voor het opvangen van de eigen parkeerbehoefte. Voor de ontsluiting van de woning wordt een nieuwe inrit op de Noorse Wal beoogd. Uit parkeerdrukonderzoek blijkt dat er in de omgeving ruim voldoende parkeergelegenheden zijn en dat de ontwikkeling niet zal leiden tot een tekort aan parkeerplaatsen. De rapportage van het parkeerdrukonderzoek is toegevoegd in bijlage 6. De aspecten parkeren en verkeer vormen geen belemmering voor de beoogde realisatie van een woning.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Voor een goede ruimtelijke ordening dient er voldoende afstand te bestaan tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies. In de VNG- handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009 staan richtafstanden opgenomen voor het toetsen van ruimtelijke ontwikkelingen. De richtafstanden geven een algemene indicatie van de te verwachten milieubelasting per bedrijfscategorie. Van de algemene richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken wanneer milieuonderzoek naar de specifieke situatie een andere mate van milieubelasting aantoont. De richtafstanden uit de VNG-handreiking zijn gebaseerd op de omgevingskwaliteit die vergelijkbaar is met een rustige woonwijk. De indicatieve afstanden moeten worden aangehouden ten opzichte van de gevels van omliggende gevoelige objecten. Voor gevoelige functies in een gemengd gebied kan de richtafstand met één niveau worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

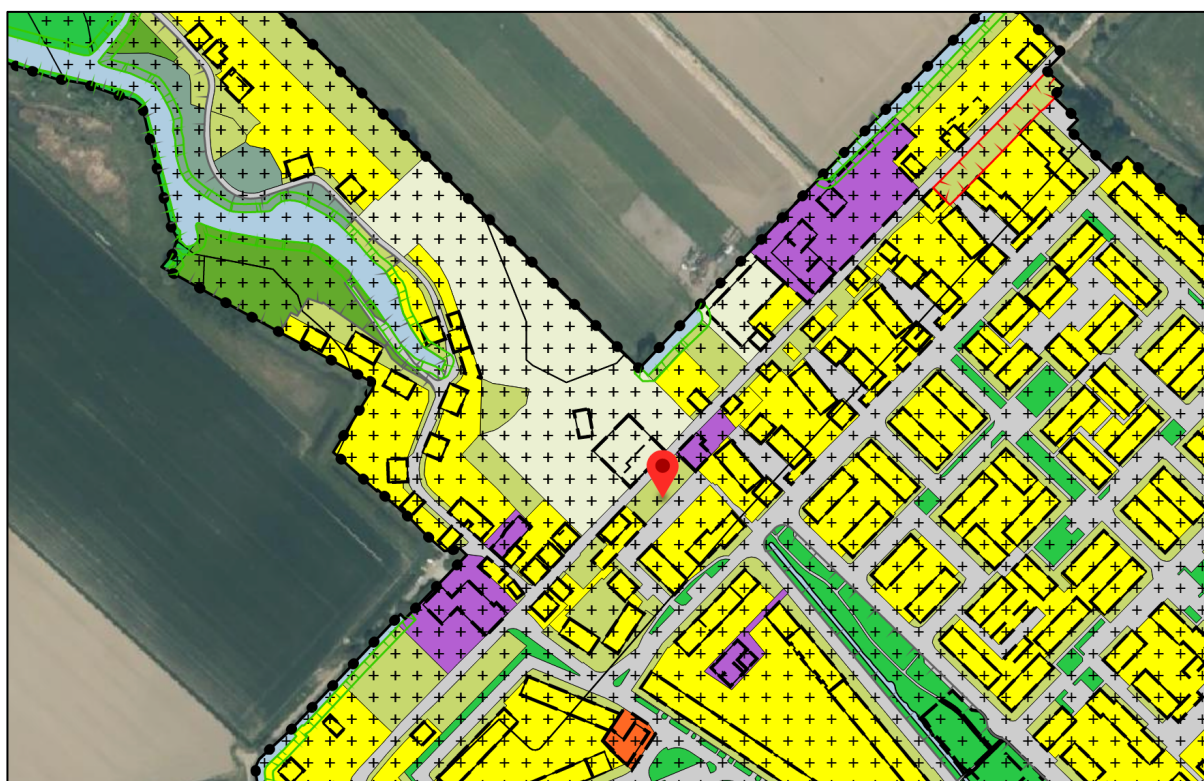
Tabel 1 Richtafstandenlijst VNG 2009

Milieucategorie	Richtafstand omgevingstype woonwijk in meters	tot rustige	Richtafstand omgevingstype gebied in meters	tot gemengd
1	10		0	
2	30		10	
3.1	50		30	
3.2	100		50	
4.1	200		100	

Plangebied

Een woonfunctie is een milieugevoelige functie. In de omgeving van het plangebied is sprake van enige menging van functies als gevolg van de ligging in een woonlint met een aantal kleinschalige bedrijfsmatige functies. In de beoordeling wordt vanwege de ligging in een woonkern uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich een aantal bedrijfsmatige activiteiten.



Funcies omgeving planlocatie

Tabel 2 Omliggende functies

Adres	Omschrijving	Afstand vanaf woonbestemming	Minimumafstand richtafstandentabel ten opzichte van gevoelige object
Buitendijk 63	Bedrijfsbestemming t/m milieucategorie 2	Circa 100 meter tot bestemming	30 meter
Buitendijk 73	Agrarische bedrijfsbestemming grondgebonden (3.1)	Circa 6 meter tot bouwvlak	50 meter
Buitendijk 79	Agrarische bedrijfsbestemming grondgebonden (3.1)	Circa 83 meter tot bouwvlak	50 meter
Buitendijk 81	Bedrijfsbestemming t/m milieucategorie 2 met aanduiding transportbedrijf (goederenvervoer: > 1000m ² : 3.2)	Circa 130 meter tot bouwvlak	100 meter
Buitendijk 120	Bedrijfsbestemming t/m milieucategorie 2	Circa 2 meter tot bouwvlak	30 meter
Korte Dijk 6	Bedrijfsbestemming t/m milieucategorie 2	Circa 72 meter tot bouwvlak	30 meter

De richtafstanden geven een algemene indicatie van de te verwachten milieubelasting bij een gemiddelde bedrijfsvoering. Deze richtafstanden zijn gebaseerd op de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Van de algemene richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken. Voor de bedrijfsactiviteiten aan de Buitendijk 120 en de agrarische activiteiten aan de Buitendijk 73 wordt

niet voldaan aan de algemene richtafstanden. Voor de overige locaties is zonder verdere toetsing duidelijk dat de afstand tussen de functies voldoende groot is om hinder te voorkomen.

Buitendijk 120

Aan de Buitendijk 120 is een reguliere bedrijfsbestemming toegekend waarbinnen volgens het geldende bestemmingsplan activiteiten tot maximaal milieucategorie 2 volgens de in het plan opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten (of met een vergelijkbare milieu-uitstraling) kunnen worden verricht. Geluidszoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen zijn uitgesloten. Ter plaatse is een installatiebedrijf gevestigd in een bedrijfswoning. Een installatiebedrijf is geen bedrijfsactiviteit met een grote milieu-uitstraling naar de omgeving. De bedrijfsactiviteiten van een installatiebedrijf vinden hoofdzakelijk plaats bij de klant. Binnen het perceel is een kantoor met stalling van (hand)gereedschap en vervoersmiddelen aanwezig. De bedrijfsbestemming bevindt zich reeds op korte afstand van omliggende woningen uit de kern. De afstand tot de bedrijfsbestemming en omliggende woonbestemmingen bedraagt reeds 0 meter. De gevel van de nieuwe woning wordt op meer dan 10 meter afstand van de bedrijfsbestemming gerealiseerd. De beoogde realisatie van een nieuwe vrijstaande woning vormt geen nieuwe belemmering voor de bedrijfsactiviteiten. Gezien de aard en kleine schaal van de bedrijfsactiviteiten, vormt de bedrijfsbestemming geen belemmering voor het woon- en leefklimaat van de nieuwe woonfunctie.

Buitendijk 79

Aan de Buitendijk 79 is een kleinschalig agrarisch bedrijf gevestigd binnen het woonlint van de Buitendijk. De afstand tussen de bedrijfsactiviteiten en de planlocatie voldoet reeds aan de richtafstand waardoor zonder verder onderzoek aannemelijk kan worden gemaakt, dat de bedrijfsactiviteiten geen invloed zullen hebben op het woon- en leefklimaat van de toekomstige bewoners. Door de ligging in het woonlint worden de huidige activiteiten en de toekomstige uitbreidingsmogelijkheden reeds beperkt door de omliggende woonfuncties. Het agrarische bedrijf vormt geen belemmering voor het woon- en leefklimaat van de nieuwe woonfunctie.

Buitendijk 73

Aan de Buitendijk 73 is een karakteristieke woonboerderij gelegen. De boerderij maakt onderdeel uit van de bebouwde kom van Hank en ligt op de grens van de bebouwde kom en het buitengebied. De boerderij is een historisch bouwwerk en heeft monumentale waarde (gemeentelijk monument). De bijbehorende gronden van de boerderij liggen binnen de begrenzing van de bebouwde kom en grenzen aan het Natuur Netwerk Brabant langs de Visseriskade en op korte afstand van het Natura 2000 gebied de Biesbosch. De huidige bedrijfsactiviteiten zijn sterk afgeschaald. Op de locatie worden bedrijfsmatig geen dieren gehouden. Er is dus geen sprake van geuremissie. Binnen het bedrijfsterrein resteert een woonboerderij met een bouwvlak (ca 200m²) en een schuur binnen een tweede bouwvlak (circa 140m²). Op een afstand van circa 7 meter van het agrarische bouwvlak is reeds de bedrijfswoning gelegen aan de Buitendijk 120. De beoogde woning zal aan de voet van de dijk en op een grotere afstand van de agrarische activiteiten worden gerealiseerd. Gezien de ligging van het bedrijf binnen de bebouwde kom en aangrenzend aan natuurgebied, de schaal van de huidige bedrijfsactiviteiten en de beperkte omvang van het bouwvlak zal de toevoeging van een woning geen nieuwe belemmering vormen voor de huidige bedrijfsactiviteiten of de toekomstige uitbreiding daarvan. Er zijn gezien de ligging in een woonlint, reeds zodanige milieuhygiënische belemmeringen voor de huidige bedrijfsactiviteiten, dat de nieuwe woonfunctie geen invloed heeft op de toekomstige uitbreidingsmogelijkheden van dit bedrijf. Eveneens vormen de huidige bedrijfsactiviteiten geen belemmeringen voor het woon- en leefklimaat van de nieuwe bewoners.

Agrarische productiegronden

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich een aantal agrarische productiepercelen. Bij de teelt van gewassen kunnen gewasbeschermingsmiddelen worden ingezet. Gewasbeschermingsmiddelen kunnen van invloed zijn op de gezondheid van omwonenden. Als gevolg van drift kunnen dergelijke middelen invloed hebben op het gebruik van percelen elders. Op basis van jurisprudentie wordt tussen productiepercelen waarop gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast en gevoelige functies een afstand van 50 meter geadviseerd. Deze richtafstand

gaat uit van een worstcase- scenario (opwaartse spuittechniek van de meest schadelijke middelen die worden gebruikt bij boomteelt). De afstand tussen het plangebied en omliggende agrarische productiepercelen (behorende bij de Buitendijk 73) bedraagt veel minder dan 50 meter. Binnen de bedrijfsvoering van de Buitendijk 73 vindt geen boomteelt plaats. De percelen zijn in gebruik als grasland. Aangezien er aangrenzend aan de productiepercelen reeds woonfuncties op kortere afstand zijn gelegen, zijn ook de toekomstige (maximale planologische) mogelijkheden reeds beperkt. Het huidige gebruik van de percelen levert geen belemmeringen op voor het woon- en leefklimaat van de nieuwe woonfunctie. Het toekomstige gebruik van de percelen wordt reeds beperkt door de ligging in een woonlint.

Conclusie

Op basis van bovengenoemde richtafstandentabel en de situatie ter plaatse kan worden geconcludeerd dat tussen omliggende functies en de planlocatie voldoende afstand bestaat. De aanwezige bedrijfsmatige activiteiten worden in de uitgangssituatie reeds zodanig beperkt door de aanliggende woonfuncties dat ook de toekomstige uitbreidingsmogelijkheden, waaronder gerekend de maximale planologische mogelijkheden, reeds worden beperkt. Er is in de huidige en toekomstige situatie sprake van een goed woon- en leefklimaat en uitbreidingsmogelijkheden van omliggende functies worden niet verder belemmerd door de nieuwe woonfunctie.

4.8 Luchtkwaliteit

Voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen moeten aan luchtkwaliteitsnormen voldoen (artikel 5.16 Wet milieubeheer). Via de wet worden mensen tegen negatieve gevolgen van luchtverontreiniging beschermd. Hiervoor zijn getalsmatige grenswaarden opgenomen (titel 5.2 Wm) voor een aantal luchtverontreinigende stoffen.

Voor bepaalde projecten is vastgesteld dat deze Niet In Betekenende Mate (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Wanneer een project minder dan 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂) uitstoot, mag het zonder verdere toetsing aan de grenswaarden worden uitgevoerd. De 3% grens komt overeen met 1,2 µg/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

Voor de locatie is door middel van de NIBM-tool via een eenvoudige berekening en op basis van een worstcasescenario inzichtelijk gemaakt wat het te verwachten effect op de luchtkwaliteit van de omgeving is. Uit de resultaten blijkt dat de extra verkeersbewegingen niet in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging.

Tabel 3 Worstcase scenario op basis NIBM-tool

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	10
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,02
PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Conclusie

De beoogde toevoeging van een woonfunctie leidt niet tot een overschrijding van de grenswaarden voor luchtverontreinigende stoffen (waaronder PM₁₀ en NO₂). Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

4.9 Externe veiligheid

Het uitgangspunt van het externe veiligheidsbeleid is het ruimtelijk scheiden van risicobronnen en kwetsbare objecten. Zonering vindt plaats door middel van veiligheidsafstanden op basis van berekende risico's of te verwachten effecten bij calamiteiten.

Het plaatsgebonden risico, afgekort met PR, geeft de kans aan dat iemand die zich een jaar lang onafgebroken en onbeschermd op een plek bevindt, overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het PR heeft geen relatie met de omgeving. Het groepsrisico, afgekort met GR, is de cumulatieve kans per jaar dat een groep van 10 personen of meer overlijdt door een ongeval bij een risicovolle activiteit met een gevaarlijke stof. De hoogte van het groepsrisico wordt niet alleen bepaald door de kans dat zich een ongeval met gevaarlijke stoffen voordoet maar ook door het aantal potentiële slachtoffers in de omgeving van de risicobron. De Gemeente Altena heeft per januari 2018 in samenwerking met de omliggende gemeenten een Beleidsvisie Externe veiligheid vastgesteld.

Plangebied

Een woonfunctie is geen activiteit met een veiligheidsrisico voor de omgeving. Een woning is aangemerkt als een kwetsbaar object in het veiligheidsbeleid.

Volgens de Risicokaart zoals opgenomen in de Atlas Leefomgeving bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen inrichtingen die vallen onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). In de omgeving zijn geen buisleidingen gelegen die op basis van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) bescherming behoeven.

Over de Rijksweg A27 vindt vervoer plaats van gevaarlijke stoffen. De Rijksweg bevindt zich op meer dan 800 meter afstand van het plangebied. De Rijksweg is opgenomen in de regeling Basisnet. De plaatsgebonden risicocontour (PR 10-6) van de Rijksweg bedraagt ter hoogte van de kern Hank 12 meter vanaf het midden van de weg. Voor de weg is een plasbrandaandachtsgebied (PAG) vastgesteld van 30 meter. De primaire zone van het groepsrisico bedraagt voor de maatgevende stof (GF3) op basis van de Handleiding Risicoanalyse Transport, 355 meter aan beide kanten van de weg. Het plangebied bevindt zich op voldoende afstand van de Rijksweg A27. De beoogde oprichting van een enkele woning op 800 meter afstand van de Rijksweg heeft geen invloed op de hoogte van het groepsrisico. De ontwikkeling valt onder het standaardadvies voor de verantwoording van het groepsrisico van de Veiligheidsregio Midden- en West- Brabant.

Brandveiligheid

De veiligheid voor de toekomstige gebruikers van het plangebied wordt geborgd via de geldende regels uit het Bouwbesluit door de toepassing van brandwerende maatregelen in de bebouwing en de installatie van rookmelders en voldoende blusmiddelen. De brandveiligheidseisen zijn vastgelegd in het Handboek Bluswatervoorzieningen en Bereikbaarheid.

Via de Noorse Wal en de Buitendijk kunnen aanwezigen van de bron af het perceel ontvluchten in het geval van een calamiteit. De bewoners en gebruikers van het plangebied kunnen als voldoende zelfredzaam worden beschouwd om in geval van een calamiteit de woning zelfstandig te kunnen verlaten. De opkomsttijd voor de brandweer bedraagt op basis van het Besluit veiligheidsregio's voor een nieuwe grondgebonden woning maximaal 12 minuten. De locatie is goed bereikbaar via de Noorse Wal en de Buitendijk. In de omgeving van het perceel is voldoende ruimte aanwezig voor het opstellen van een blusvoertuig. In de omgeving van het plangebied dient een primaire en secundaire bluswatervoorziening aanwezig te zijn in de vorm van een brandkraan met voldoende capaciteit of open water.

Conclusie

De afstand van het plangebied tot omliggende objecten met een extern veiligheidsrisico is voldoende groot. De toekomstige gebruikers zijn voldoende zelfredzaam en kunnen op eigen kracht het gebouw en het terrein verlaten. In de woning worden rookmelders en blusmiddelen geïnstalleerd. Hiermee zijn voldoende maatregelen getroffen om de veiligheid van de toekomstige gebruikers te waarborgen. Aanvullende risico reducerende maatregelen zijn niet noodzakelijk. Er zijn geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling voor de veiligheid van toekomstige gebruikers. De capaciteit van de secundaire en primaire bluswatervoorzieningen en de opkomsttijd van de brandweer worden aanvullend beoordeeld door de Veiligheidsregio. De veiligheidsregio heeft in het vooroverleg van juni 2023 aangegeven geen opmerkingen te hebben op het bestemmingsplan vanuit het onderwerp brandveiligheid.

4.10 Vormvrije MER -beoordeling

Het Besluit tot wijziging van het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht (reparatie en modernisering milieueffectrapportage) (Staatsblad 102, jaargang 2011) zijn op 28 februari 2011 gepubliceerd. Deze reparatie van het Besluit milieueffectrapportage was nodig door het arrest van het van de EU van 15 oktober 2009 (Commissie tegen Nederland, zaak C-255/08). Het Besluit milieueffectrapportage kende een systeem van absolute drempelwaarden.

Het systeem van absolute drempelwaarden bood in de praktijk vanwege de duidelijkheid grote voordelen. Gebleken is echter, dat het in feite onmogelijk is om de drempelwaarden zo te formuleren dat rekening wordt gehouden met alle criteria van bijlage III van de richtlijn, zoals bijv. cumulatie, en daarbij te garanderen dat onder die drempelwaarde geen sprake kan zijn van aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu. Om die reden is gekozen om de drempelwaarden indicatief te maken. Dit betekent dat de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst van het Besluit-mer een indicatief karakter krijgen.

Op grond van artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht dient het bevoegd gezag zijn keuze om géén mer-beoordeling te maken voor een activiteit die beneden de drempelwaarde valt, te motiveren in de toelichting van een bestemmingsplan. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling bestaan geen vereisten voor de vorm, maar wel voor de inhoud. Met betrekking tot de inhoud moet aandacht worden besteed aan alle criteria die zijn opgenomen in Bijlage III bij de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'.

Plangebied

Onderliggend bestemming maakt de toevoeging van woonfunctie binnen de bebouwde kom mogelijk. Met de ontwikkeling is sprake van een activiteit zoals benoemd in categorie D11.2: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' van het Besluit mer. De (indicatieve) drempelwaarde voor het opstellen van een m.e.r.-beoordeling bedraagt voor deze activiteit het oprichten van 11 woningen. De nieuwe activiteit blijft qua omvang en oppervlakte ver onder de drempelwaarden. Voor onderhavige ontwikkeling is derhalve een vormvrije m.e.r.-beoordeling van toepassing. De eventuele milieugevolgen ten gevolge van de geplande ontwikkeling zijn onderzocht in de andere paragrafen van dit hoofdstuk. Door middel van de toetsing van de diverse milieuaspecten van deze bestemmingsplan toelichting heeft een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden. Er is geen sprake van een toename van de milieubelasting. Tevens worden omliggende functies niet belemmerd. De beoogde situatie is hiermee ruimtelijk en milieukundig inpasbaar.

Conclusie

Gelet op de kenmerken van de activiteit en de mate van de kwetsbaarheid van het milieu waarin het plangebied is gelegen, kan worden geconcludeerd dat er geen milieueffectrapportage (MER) hoeft te worden opgesteld.

4.11 Water

Centraal in het waterbeleid staat dat water een belangrijk sturend element in de ruimtelijke ordening is. De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) heeft als doel om de ecologische kwaliteit van oppervlaktewateren te verbeteren: het 'Goed Ecologisch Potentieel' (GEP). De Europese doelstellingen worden via de nationale Waterwet geïmplementeerd. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en werkt door in de ruimtelijke ordening.

In de 'Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw' (d.d. 14 februari 2001) is door rijk, provincies, Waterschappen en gemeenten overeengekomen dat in alle nieuwe ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets opgenomen dient te worden. In de toelichting van een bestemmingsplan dient op basis van artikel 3.6 lid 1 Bro aangegeven te worden op welke wijze rekening wordt gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. In artikel 3.1.1. van het Bro is vastgelegd dat bij het opstellen van het bestemmingsplan overleg dient plaats te vinden met de waterbeheerder. Water dient in een zo vroeg mogelijk moment in de planvorming te worden meegenomen.

Algemene leidende principes binnen de waterwetgeving met betrekking tot waterkwantiteit en waterkwaliteit zijn:

Waterkwantiteit:

Stap 1- voorkomen van hemelwaterafvoer (vasthouden);

Stap 2- benutten of infiltreren van hemelwater (bergen);

Stap 3- vertraagd afvoeren van hemelwater naar oppervlaktewater (afvoeren).

Waterkwaliteit:

Stap 1- Voorkomen

Stap 2- Scheiden

Stap 3- zuiveren

Het plangebied bevindt zich binnen het beheergebied van Waterschap Rivierenland. Vanuit de Waterwet (die zal opgaan in de Omgevingswet) geldt de verplichting tot het opstellen van een Waterbeheerprogramma. Het waterschap heeft haar strategische lange termijn doelstellingen vastgelegd in de Watervisie 2050. Door middel van het Waterbeheerprogramma 2022- 2027 'Versterken, verbinden, vergroenen' is een tactische vertaling gemaakt in oplossingen, maatregelen en ideeën voor de korte termijn. Hiermee wordt tevens invulling gegeven aan de doelstellingen vanuit de Europese KRW. Ruimtelijk relevante aspecten van het waterbeleid worden opgenomen in het bestemmingsplan. Om te bepalen of er voor de geplande werkzaamheden een vergunning of ontheffing vereist is, dient getoetst te worden aan de regels uit de Keur oppervlaktewateren.

Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 vertaalt de wet- en regelgeving naar concrete beleidsdoelstellingen voor het beheer van waterkeringen, het oppervlaktewatersysteem en de afvalwaterketen.

Hoofddoelstellingen voor het duurzaam omgaan met water in het Waterbeheerprogramma zijn op hoofdlijnen:

- Waarborgen van waterveiligheid;
- Zorgen voor mooi en schoon water;
- Beperken effecten van bodemdaling;
- Bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving;
- Verduurzaming van het watergebruik.

Sinds 2003 vormt volgens het Besluit op de Ruimtelijke Ordening de Watertoets een verplicht onderdeel van de afweging van elk ruimtelijk plan. In een waterparagraaf dient te worden beschreven hoe met de gevolgen van het plan op de waterhuishouding wordt omgegaan. Met de

watertoets krijgt het onderwerp water een volwaardige rol binnen de planvorming. Hierbij dient ook afstemming met de waterbeheerder plaats te vinden.

Waterbelangen

Het plangebied bevindt zich niet binnen een gebied waar regionale of landelijke waterbelangen spelen met betrekking tot de waterstaatkundige functie, de bescherming van het grondwater in verband met gebruik als drinkwater. Op basis van de Interim Omgevingsverordening Noord- Brabant bevindt de locatie zich niet in een grondwaterbeschermingsgebied, waterwingebied of in een boringvrije zone.

Keur

Om te bepalen of er voor de geplande werkzaamheden een vergunning of ontheffing vereist is, dient getoetst te worden aan de regels uit de Keur van Waterschap Rivierenland. De planlocatie bevindt zich volgens de Legger waterkeringen niet binnen de beschermingszone van een waterkering. Volgens de Legger wateren bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen watergangen die worden beschermd op basis van de keur. Het plangebied maakt onderdeel uit van peilgebied LHA223. Binnen dit gebied geldt een vast peil van -0,7 m-mv.

Gemeentelijk Klimaatbeleid

De gemeente Altena werkt samen met Waterschap Rivierenland aan de Klimaatadaptiestrategie Altena 2021 -2027. In 2018 is binnen de gemeente een stresstest uitgevoerd om inzicht te krijgen in de belangrijkste kwetsbaarheden voor de met klimaatverandering samenhangende onderwerpen: wateroverlast, hitte, droogte en overstroming. Weersextremen hebben een groter wordende invloed op onder meer de energievraag, waterkwaliteit, gewasopbrengst, scheepvaart en natuur. Onder meer in de ruimtelijke ordening kunnen maatregelen genomen worden op basis waarvan beter ingespeeld kan worden op de gevolgen van klimaatveranderingen. Met het (in het thans in ontwikkeling zijnde) klimaatbeleid kunnen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de bebouwde omgeving in een vroeg stadium maatregelen worden genomen. Deze hebben onder tot doel om te vergroenen, water vast te houden en een goed functionerend watersysteem te realiseren dat kan inspelen op uiteenlopende extremen.

Binnen het gemeentelijk klimaatbeleid worden ook watercompensatiedoelstellingen opgenomen voor nieuwe ontwikkelingen. Het uitgangspunt van het compensatiebeleid is dat een toename aan verhard oppervlak zo veel mogelijk wordt gecompenseerd door de aanleg van compenserende waterberging.

Beleidsvisie riolering en water

De gemeenten Woudrichem, Werkendam en Aalburg hebben in 2017 een gezamenlijke beleidsvisie riolering en water opgesteld. In de beleidsvisie beschrijven de gemeenten hoe, mede in de context van de klimaatverandering, wordt omgegaan met afvalwater en hemelwater. Indien de capaciteit van een gebied om water vast te houden door de aanleg van verhard terrein of het ontbreken van open water beperkt wordt, kan bij extreme neerslagsituaties wateroverlast ontstaan. Door de wateropvangcapaciteit in een gebied te vergroten wordt bijgedragen aan de noodzakelijke klimaatadaptatie.

Bij de aanleg van verhard oppervlak neemt het vermogen om hemelwater ter plaatse te infiltreren af. Maatregelen die de wateropvangcapaciteit verminderen moeten worden gecompenseerd. Voor de berging van hemelwater geldt de voorkeursvolgorde: vasthouden- bergen- vertraagd afvoeren uit het Nationaal Bestuursakkoord Water. Ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen op grote percelen (>600m²) streeft de gemeente naar compensatie van het werkelijk verhard oppervlak.

Planlocatie

De Buitendijk heeft in de huidige situatie geen waterkerende functie. Het plangebied is reeds toegankelijk via de bestaande inrit op de Buitendijk. In de beoogde situatie zal tevens een nieuwe uitrit worden aangevraagd aan de voet van de dijk naar de Noorse wal. De nieuwe bebouwing zal worden aangesloten op alle noodzakelijke technische installaties (riolering en elektriciteit). In de ontwerpen ten behoeve van de omgevingsvergunningaanvraag voor de bouw worden alle technische uitvoeringsaspecten gedetailleerd uiteengezet. Het huishoudelijk afvalwater wordt in de nieuwe

situatie aangesloten op het gemeentelijke gemengde riool achter de Korenstraat nr. 29. Ter hoogte van het perceel bevindt zich de rioolaansluiting van de bestaande woning aan de Buitendijk 112. In het principebesluit heeft de gemeente aangegeven dat het verleggen van de loop van de bestaande aansluiting van de Buitendijk 112 buiten het perceel mogelijk is. Kosten voor het aansluiten van een nieuwe riolering en/ of aanpassen van de bestaande riolering van de Buitendijk 112 zijn voor rekening van de aanvrager.

Watertoets

Het planperceel is in de uitgangssituatie onbebouwd. Het hemelwater kan in de huidige situatie rechtstreeks in de bodem infiltreren. De bestaande infiltratiecapaciteit is als gevolg van de aanwezige ondergrond (klei) beperkt. Als gevolg van de bouw van de woning en de aanleg van bestrating op een in de uitgangssituatie onbebouwd perceel, neemt het bebouwd oppervlak ter plaatse toe. Door deze toename van verhard oppervlak stroomt het hemelwater ter plaatse in de nieuwe situatie versneld af naar het omliggend gebied. Bij alle ruimtelijke ontwikkelingen dient sprake te zijn een hydrologisch neutrale ontwikkeling.

Vertaling klimaatbestendig in hydrologisch neutraal bouwen

De gemeente sluit aan bij het beleid van het waterschap om bij ruimtelijke ingrepen hydrologisch neutraal te bouwen. Dit betekent dat zodanig wordt gebouwd dat er geen (grond)wateroverlast optreedt en kwel niet toeneemt in het plangebied of omliggend gebied. Ruimtelijke ontwikkelingen dienen geen effect te hebben op het waterbergend vermogen van de bodem. De gemeente gaat uit van een compensatieplicht bij nieuwbouwlocaties waarbij bij percelen tot 250m² voor 80% en bij percelen tot 600m² voor 65% aan verhard oppervlak wordt gecompenseerd. Bij nieuwbouw, vervanging, herinrichting of andere werkzaamheden, worden de mogelijkheden benut om de openbare ruimte en ontwikkelingsgebied klimaatbestendig te maken. De trits 'vasthouden (1) – bergen (2) – vertraagd afvoeren (3)' uit het Nationaal Bestuursakkoord Water wordt gehanteerd.

Voor de berging van het hemelwater wordt de voorkeursvolgorde open water of waterberging in het groen gehanteerd, pas wanneer dit niet mogelijk is, kan worden gekozen voor ondergrondse voorzieningen zoals waterberging onder wegen.

Hemelwater bij nieuwbouw

De perceeleigenaar is primair zelf verantwoordelijk voor de verwerking van het hemelwater en dient dan ook zelf, voor zover dat redelijkerwijs mogelijk is, het afstromend hemelwater in de bodem of oppervlaktewater te brengen. Alleen wanneer verwerking op eigen terrein niet mogelijk is (aan te tonen door de perceeleigenaar of projectontwikkelaar), is afvoer via een gemeentelijke voorziening toegestaan. Het overtollige hemelwater vloeit in de uitgangssituatie af via het hemelwaterriool ter hoogte van de Noorse Wal. Hergebruik van hemelwater bij woning is beperkt mogelijk in de vorm van opvang van hemelwater als gietwater voor de tuin.

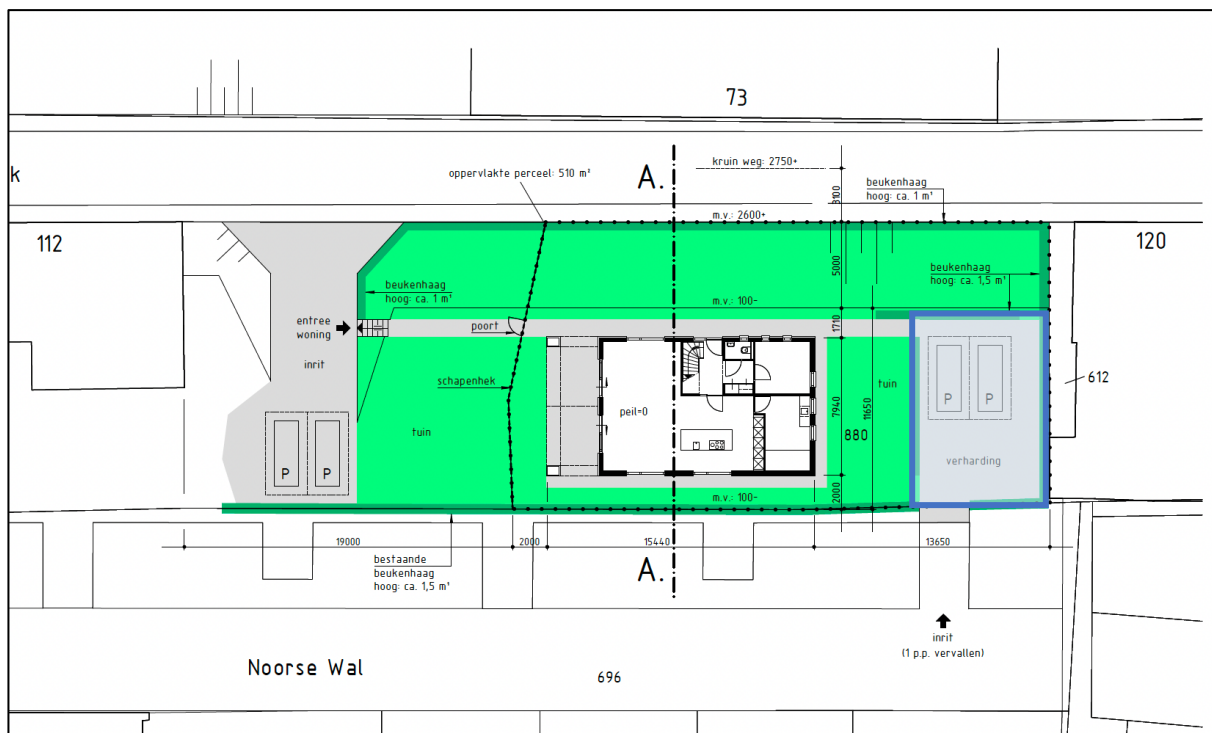
Dimensionering nieuwbouwlocaties

Op basis van het beleid van het waterschap dient bij het bepalen van de omvang van de waterretentie voorziening uitgegaan te worden van een bui volgens het T=10 +10% scenario. Daarbij geldt als vuistregel dat er 436m³ waterberging nodig is per hectare verharding bij de aanleg van open water en 664m³ per hectare verharding aan waterberging bij watercompensatie in een kunstmatige voorziening zoals een Wadi. Bij kleinschalige ontwikkelingen (<500m² binnen bebouwd gebied) kan eenmalig een vrijstelling worden gegeven van de compensatieplicht. Dit wordt beoordeeld in de omgevingsvergunningaanvraag voor het onderdeel bouwen.

In de beoogde situatie wordt een woonbestemming met een oppervlakte van circa 350m² mogelijk gemaakt. Binnen de woonbestemming zijn behalve de woning geen bijgebouwen toegestaan. Voor de ontwikkeling betekent dit dat volgens de gemeentelijke beleidsregels voor (65% van 350m²) 227 m² aan verharding gecompenseerd wordt. Hiervoor is compensatie nodig voor de versnelde afstroom van (227 x 0,0664) 15m³ hemelwater. Een deel van de watercompensatie opgave kan worden opgevangen op eigen perceel. Aangezien de ondergrond uit zeelei bestaat en daardoor slecht

waterdoorlatend is, is infiltratie ter plaatse heel beperkt mogelijk. Door de ligging van het plangebied aan een dijk, zou infiltratie binnen het perceel bovendien de stabiliteit van de dijk negatief kunnen beïnvloeden. Binnen het perceel is wateropvang in de vorm van een ondergrondse tank mogelijk ter hoogte van de parkeerplaatsen. De tank loopt via het regenwatersysteem na een regenbui vertraagd en voor maximaal 50% leeg op het gemeentelijk hemelwaterriool. Het resterende deel van het opgevangen regenwater in de tank kan worden hergebruikt bij de woning. In de directe omgeving zijn geen sloten aanwezig.

Het planperceel bergt tevens hemelwater dat afstroomt vanaf de naastgelegen openbare weg. De nieuwe woning wordt aan de voet van de Buitendijk gebouwd. In de bouwtechnische uitwerking van de bouw van de woning worden maatregelen genomen om grondwateroverlast op het perceel door afstromend regenwater vanaf de dijk te voorkomen.



Locatie compenserende waterberging

Conclusie

De beoogde ontwikkeling leidt tot een beperkte toename van het verhard oppervlak. De technische uitwerking van de compenserende waterbergingsopgave vindt plaats in de voorbereiding van de omgevingsvergunningaanvraag voor de bouw van de woning. De ontwikkeling heeft geen invloed op omliggende watergangen of waterkeringen. De beoogde situatie is inpasbaar binnen de doelstellingen in het waterbeleid zoals opgenomen in onder meer de Keur en het Waterbeheerprogramma van Waterschap Rivierenland. De waterparagraaf zal voor advies en beoordeling worden voorgelegd aan het waterschap in het kader van het vooroverleg op basis van artikel 3.1.1 Bro. Het waterschap heeft in juni 2023 advies uitgebracht over de waterparagraaf. Het advies is weergegeven in de Nota van vooroverleg in bijlage 7 en is verwerkt in de huidige waterparagraaf.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Behalve de ruimtelijke en milieukundige uitvoerbaarheid, dient tevens de financieel-economische uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling inzichtelijk te worden gemaakt. Wanneer een ruimtelijk besluit een bouwplan, zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk maakt, is de gemeente op basis van de grondexploitatiewet verplicht om de kosten hiervan te verhalen op de aanvrager. De gemeente dient bij de vaststelling van een bestemmingsplan tevens een exploitatieplan vast te stellen. In afwijking van het bepaalde in artikel 6.12 lid 1 Wro kan de gemeenteraad besluiten om de kosten anderszins te verzekeren.

Onderhavige ontwikkeling maakt de oprichting van een woning mogelijk en is daarmee in principe exploitatieplan-plichtig. Het betreft hier een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de initiatiefnemer. Alle (voorbereiding)kosten (zoals plankosten, onderzoeken en procedures, inclusief gemeentelijke begeleiding) zijn voor rekening van initiatiefnemer. Het kostenverhaal wordt in onderhavige situatie anderszins verzekerd. Tussen de gemeente Altena en de initiatiefnemer zal een anterieure overeenkomst worden gesloten. In de anterieure overeenkomst worden afspraken opgenomen omtrent het aanpassen van de inrit op de Buitendijk.

In de anterieure overeenkomst zijn tevens bepalingen met betrekking tot planschade opgenomen. Hiermee wordt gewaarborgd dat eventuele planschade niet voor rekening van de gemeente is, maar wordt verhaald op de initiatiefnemer. Hiermee is het verhaal van de gemeentelijke kosten van grondexploitatie voldoende verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden. Het plan zal geheel door initiatiefnemer gerealiseerd worden. De gronden zijn in eigendom van initiatiefnemer.

Het plan is hiermee economisch uitvoerbaar. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor de vaststelling van het bestemmingsplan wordt de procedure zoals vastgelegd in afdeling 3.4 Awb gevolgd. Het ontwerp bestemmingsplan zal gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd met bijbehorende stukken. Gedurende de termijn van de terinzagelegging kan eenieder een zienswijze indienen. De eventuele zienswijzen zullen beoordeeld worden en aanvullend in dit bestemmingsplan worden opgenomen.

Tevens is gedurende de voorbereiding van de procedure, wordt vooroverleg gevoerd met de wettelijke overlegpartners conform artikel 3.1.1 Bro. De reacties worden toegevoegd in de bestemmingsplantoelichting.

5.2.1 Omgevingsdialoog

De initiatiefnemer heeft de direct omwonenden in februari 2023 gedurende de voorbereiding van het bestemmingsplan geïnformeerd over de plannen. Omwonenden zijn overwegend op voorhand positief. Een korte anonieme weergave van de reacties is opgenomen in bijlage 5.

5.2.2 Reacties voorontwerp bestemmingsplan

Het voorontwerp bestemming heeft ter inzage gelegen van 16 juni 2023 tot en met 13 juli 2023. Op het voorontwerpplan zijn inspraakreacties gegeven. In de bijgevoegde Nota van vooroverleg en beantwoording inspraakreacties (bijlage 8) is een samenvatting en een beantwoording van de reacties weergegeven. Op basis van de reacties is in bijlage 6 van de toelichting de rapportage van het parkeerdrukonderzoek opgenomen en is paragraaf 4.6 verder verduidelijkt. Het stikstofdepositieonderzoek is geactualiseerd en opgenomen in de bijlage.

De reacties van de vooroverlegpartners (Waterschap Rivierenland, Veiligheidsregio en Regioarcheoloog West-Brabant) zijn weergegeven in de Nota van inspraak en vooroverleg en

verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan. De reacties van de vooroverlegpartners zijn ambtshalve van aard en hebben niet geleid tot wijzigingen van het bestemmingsplan.

Overige aanpassingen

In paragraaf 4.2 zijn de resultaten van het verkennend archeologisch onderzoek en het proefsleuvenonderzoek opgenomen. Op basis van de onderzoeksresultaten is de archeologische dubbelbestemming voor een deel van het plangebied verwijderd. De onderzoeksrapportages zijn opgenomen in bijlage 7.

5.2.3 Reacties ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van vrijdag 8 december 2023 tot en met donderdag 18 januari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er zienswijzen ingediend. Zienswijzen zijn afkomstig van Waterschap Rivierenland, de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant en een tweetal omwonenden. De zienswijzen zijn weergegeven in de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen zoals toegevoegd in bijlage 9. De zienswijzen hebben geleid tot een ambtshalve aanvulling van de toelichting. Het stikstofdepositieonderzoek is geactualiseerd en opgenomen in de bijlage.

In paragraaf 3.3.3 en 4.1 van de toelichting van het bestemmingsplan is tevens een toetsing aan het in maart 2024 vastgestelde Paraplubestemmingsplan ontplofbare oorlogsresten opgenomen. In de regels en verbeelding is de gebiedsaanduiding 'Veiligheidszone ontplofbare oorlogsresten' opgenomen.

6. JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

Doel van dit bestemmingsplan is het opstellen van een juridisch-planologische regeling ten behoeve van de ontwikkeling van een vrijstaande woning. Sinds 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden. Hiermee dienen bestemmingsplannen in digitale vorm (RO-standaarden) te worden vastgesteld. De planregels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012. De planregels zijn gebaseerd op het bestemmingsplan 'Kern Hank' uit 2012, het 'Paraplubestemmingsplan wonen' uit 2019 en het 'Paraplubestemmingsplan beleidsharmonisatie' uit 2022.

6.2 Bestemmingen

Aan het plangebied worden de volgende bestemmingen en aanduidingen toegekend:

Bestemming 'Wonen'

Ter hoogte van de nieuwe woning is een woonbestemming toegekend. De woning aan de Buitendijk 112 beschikt reeds over een woonbestemming. Binnen de aanduiding 'Specifieke vorm van Wonen-Bijgebouwen uitgesloten' is het oprichten van bijgebouwen bij de woning niet toegestaan. In samenhang met de realisatie van een nieuwe woning, dient in overleg met gemeente en waterschap voldoende waterberging te worden gerealiseerd.

Bouwvlak

Voor de hoofdgebouwen is een bouwvlak opgenomen met de bouwaanduidingen 'vrijstaand', 'maximum bouwhoogte: 8,5m' en 'maximum goothoogte: 4,5m'. Per bouwvlak mag één vrijstaande woning worden opgericht binnen de aangegeven maatvoering.

Bestemming 'Tuin'

Binnen deze gronden is uitsluitend een gebruik als tuin bij een hoofdgebouw toegestaan. Binnen de tuinbestemming is een voorwaardelijke verplichting opgenomen op basis waarvan het herstel van de dijk als landschapselement wordt geborgd door het herinrichten van de inrit op de Buitendijk.

Dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie -2'

Op het gedeelte van het perceel met deze bestemming gelden regels ter behoud en bescherming van mogelijk aanwezige archeologische resten in de bodem. Voor deze gronden is het aanlegvergunningstelsel van toepassing.

Dubbelbestemming 'Cultuurhistorie'

Ten behoeve van de bescherming van de beeldbepalende landschappelijke waarde van de Buitendijk is een dubbelbestemming opgenomen. Voor deze gronden is het aanlegvergunningstelsel van toepassing.

Gebiedsaanduiding 'Veiligheidszone- ontplofbare oorlogsresten'

De gronden ter plaatse van deze aanduiding zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van het woon-, leef- en verblijfsklimaat in verband met de mogelijke aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten in de bodem.

BIJLAGEN

BIJLAGE 1. SITUATIE NIEUW
d.d. November 2023

BIJLAGE 2. RESULTATEN VERKENNEND BODEMONDERZOEK
d.d. Januari 2023

BIJLAGE 3. ADVIES COMMISSIE MONUMENTEN EN RUIMTELIJKE KWALITEIT
d.d. November 2022

BIJLAGE 4. RESULTATEN STIKSTOFDEPOSITIEONDERZOEK
d.d. Oktober 2023

BIJLAGE 5. OMGEVINGSDIALOOG

BIJLAGE 6. RAPPORTAGE PARKEERDRUKONDERZOEK
d.d. September 2022

BIJLAGE 7.
A. RAPPORTAGE VERKENNEND ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK
d.d. Mei 2023

B. RAPPORTAGE PROEFSLEUVENONDERZOEK
d.d. Oktober 2023

BIJLAGE 8. NOTA VAN VOOROVERLEG EN BEANTWOORDING INSPRAAKREACTIES

BIJLAGE 9. ZIENSWIJZENNOTA EN AMBTSHALVE WIJZIGINGEN