

TOELICHTING

BESTEMMINGSPLAN

Kern Sleeuwijk: Jan van Arkelstraat 39 (voormalige locatie Verschoorschool)

GEMEENTE ALTENA

Opdrachtnummer : 84.17
IDnr. : NL.IMRO.1959.SleBP040jvarkels39-VG01
Datum : juni 2021
Versie : 7
Auteurs : mRO b.v.
Vastgesteld d.d. : 22 juni 2021

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING	4
1.1	AANLEIDING EN DOEL	4
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	4
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	5
1.4	OPZET VAN DE TOELICHTING	6
2	BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE	7
2.1	INLEIDING	7
2.2	HISTORISCHE ONTWIKKELING SLEEUWIJK	7
2.3	PLANGEBIED EN OMGEVING	7
3	BELEIDSKADER	10
3.1	RIJKSBELEID	10
3.2	PROVINCIAAL EN REGIONAAL BELEID	12
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	16
4	PLANOMSCHRIJVING	21
4.1	HET PROJECTGEBIED	21
4.2	RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN EN BEELDKWALITEIT	21
4.3	PLANOLOGISCHE VERTALING	23
5	MILIEU – EN OMGEVINGSASPECTEN	25
5.1	GELUID	25
5.2	BODEM	28
5.3	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	29
5.4	WATER	30
5.5	LUCHTKWALITEIT	36
5.6	EXTERNE VEILIGHEID	37
5.7	BRANDVEILIGHEID	40
5.8	ECOLOGIE	42
5.9	ARCHEOLOGIE	46
5.10	CULTUURHISTORIE	47
5.11	KABELS EN LEIDINGEN	49
5.12	VERKEER EN PARKEREN	50
5.13	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	51
6	JURIDISCHE ASPECTEN	53
6.1	INLEIDING	53
6.2	OPBOUW REGELS EN VERBEELDING	54
6.3	TOELICHTING OP DE ARTIKELN	54
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	58
8	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	59
8.1	INSPRAAK	59

8.2	VOOROVERLEG EX ART. 3.1.1 BRO	59
8.3	ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN	59

Bijlagen bij toelichting:

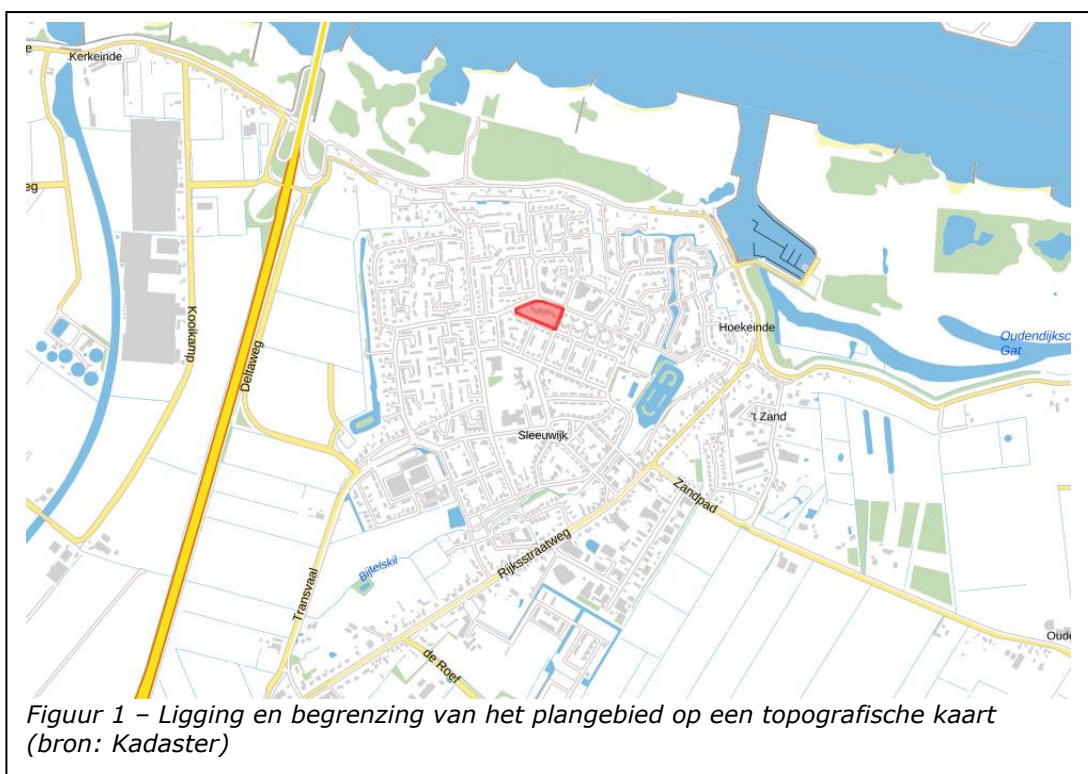
1. Alcedo bv, 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Schoollocatie 1: Jan van Arkelstraat 39 te Sleeuwijk', 14 augustus 2018;
2. ADCIM B.V., 'Verkennd bodemonderzoek Verschoorschool te Sleeuwijk', 13 november 2019;
3. ATKB, 'Quickscan Wet natuurbescherming, Sloop diverse gebouwen in de gemeente Werkendam', 21 september 2017;
4. S. van Schaik, 'Vleermuisonderzoek Sleeuwijk en Dussen. In het kader van de Wet natuurbescherming'. Rapport RA18132-01, Regelink Ecologie & Landschap, Wageningen, 11 februari 2019;
5. mRO b.v., 'Notitie Stikstofdepositieonderzoek Jan van Arkelstraat 39 Sleeuwijk', 14 januari 2021;
6. mRO b.v., 'Notitie vormvrije m.e.r.-beoordeling Jan van Arkelstraat 39 Sleeuwijk', 22 januari 2021;
7. Nota van inspraak en wettelijk vooroverleg - Voorontwerpbestemmingsplan "Kern Sleeuwijk: Jan van Arkelstraat 39";
8. Nota van zienswijzen Ontwerp bestemmingsplan "Kern Sleeuwijk: Jan van Arkelstraat 39", 26 april 2021.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Met het gereedkomen van De Brede school De Esdoorn in de kern Sleeuwijk zijn de schoollocaties van de Verschoorschool en de Morgenster vrijgekomen voor een herontwikkeling.

De gemeenteraad van de voormalige gemeente Werkendam¹ heeft in haar vergadering van 19 december 2017 een besluit genomen over de herontwikkeling van verschillende vrijgekomen schoollocaties, waaronder de locatie van de Verschoorschool aan de Jan van Arkelstraat 39. Voor deze locatie is besloten tot een herontwikkeling met woningbouw in het duurdere segment. Deze ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan 'Kern Sleeuwijk'. Om de woningbouwontwikkeling planologisch mogelijk te maken is een herziening van dit bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan 'Kern Sleeuwijk: Jan van Arkelstraat 39' voorziet hierin.



1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan heeft betrekking op de voormalige schoollocatie van de Verschoorschool in de kern Sleeuwijk. Het gaat om het perceel aan Jan van Arkelstraat 39, kadastraal bekend onder gemeente Werkendam, sectie S, nummers 1474 en 3073 (gedeeltelijk). In bijgaande figuren 1 en 2 is het plangebied weergegeven.

¹ Vanaf 1 januari 2019 is de gemeente Werkendam samen met de gemeenten Aalburg en Woudrichem opgegaan in de nieuwe gemeente Altena



Figuur 2 – Ligging en begrenzing plangebied op een luchtfoto, in combinatie met de kadastrale lijnen.

De noord- en westgrens wordt bepaald door de weg Munnikenland en in het oosten grenst het gebied aan de tuinen/ erven van de grondgebonden woningen aan de Munnikenland en de Jan van Arkelstraat. De Jan van Arkelstraat zelf zorgt voor een begrenzing in het zuiden. Het plangebied heeft daarmee een oppervlakte van ruim 7.900 m².

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt momenteel deel uit van het vigerende bestemmingsplan 'Kern Sleeuwijk' dat op 22 mei 2012 door de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Werkendam is vastgesteld.

De gronden in het plangebied hebben in dit bestemmingsplan verschillende bestemmingen, te weten 'Maatschappelijk' (artikel 11), 'Groen' (artikel 8), 'Bedrijf' (nutsvoorziening artikel 4) en 'Verkeer' (artikel 16). In figuur 3 is dit in beeld gebracht.

Gronden met de maatschappelijke bestemming zijn bestemd voor het uitoefenen van activiteiten gericht op sociale, maatschappelijke, educatieve, (para)medische en openbare dienstverlening, waaronder begrepen: gezondheidszorg, onderwijs, religie, jeugd- en kinderopvang, verenigingsleven en overheidsinstellingen. Tevens zijn binnen deze bestemming daarbij behorende groenvoorzieningen, zoals plantsoenen, bermen en overige beplantingen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals (berm)sloten. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de aangeduide bouwvlakken.

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor groenvoorzieningen (zoals plantsoenen, bermen en overige beplantingen) en het behoud van aanwezige landschappelijke waarden. Parkeervoorzieningen zijn niet toegestaan, en op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.



Figuur 3 – Uitsnede verbeelding behorend bij het vigerend bestemmingsplan 'Kern Sleeuwijk', ter hoogte van het plangebied (rood omlijnd)

Afwijking ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan

De herontwikkeling van het gebied voor woningbouw is niet toegestaan binnen de voornoemde bestemmingen.

Om woningbouw op de gronden van de voormalige schoollocatie mogelijk te maken, dient het geldende bestemmingsplan gewijzigd te worden. Het voorliggende bestemmingsplan dient hiertoe.

1.4 Opzet van de toelichting

De toelichting is verder als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie van het plangebied en de directe omgeving. Het van toepassing zijnde beleid op zowel rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk niveau wordt in hoofdstuk 3 verwoord. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 de toekomstige situatie beschreven. Hoofdstuk 5 gaat in op een aantal relevante milieu- en omgevingsaspecten, waarna in hoofdstuk 6 'Juridische aspecten', een toelichting op de verbeelding en de planregels volgt. Hoofdstuk 7 omvat de economische uitvoerbaarheid van het plan. Ten slotte zet hoofdstuk 8 de resultaten van de inspraak en het overleg van het plan uiteen.

2 BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving van de bestaande situatie gegeven. Alvorens wordt ingezoomd op het plangebied is het van belang de bestaande structuur van het omliggende gebied te beschrijven. In het navolgende wordt daarom eerst ingegaan op de locatie in groter verband.

2.2 Historische ontwikkeling Sleeuwijk

Sleeuwijk maakt historisch deel uit van het Land van Altena en werd gedurende een lange periode bestuurd vanuit Woudrichem. Sinds 1815 maakte Sleeuwijk deel uit van de gemeente De Werken en Sleeuwijk. In 1950 ging de toen 4218 inwoners tellende gemeente op in de gemeente Werkendam.

Uit de rechtsbronnen van Woudrichem blijkt dat Sleeuwijk al in 1307 bestond. Haar ontwikkeling dankt het dorp aan de ligging langs de belangrijke verbinding naar het verderop gelegen veer, dat eeuwenlang de zuidelijke oever van de Waal met Gorinchem verbond. De oudste vermelding van het 'vere tote Sleewijc' dateert uit 1327 uit een afschrift van de Leenkamer Holland, en daarmee is het één van de oudste veren van Nederland. Archeologische bewoningssporen zijn nauwelijks bekend, met uitzondering van sporen van vroeg-middeleeuwse bewoning bij de Roef. Het dorp bestaat grotendeels uit 20e-eeuwse woonwijken. De oudste bebouwing is te vinden langs het Hoekeinde en de Rijksstraatweg.

In 1589 werd de kerk van Sleeuwijk verwoest toen de dijk van de Boven-Merwede werd doorgestoken. Later werd deze kerk weer hersteld. In 1594 werd in opdracht van Willem van Oranje, de Muggenschans gebouwd, alsmede Fort De Werken, op de plaats waar later Fort Altena zou komen. Deze schans werd sinds het begin van het Twaalfjarig Bestand, 1609, niet meer gebruikt. Tot in de 2e helft van de 20e eeuw was de schans nog enigszins zichtbaar. Thans is de schans niet meer zichtbaar.

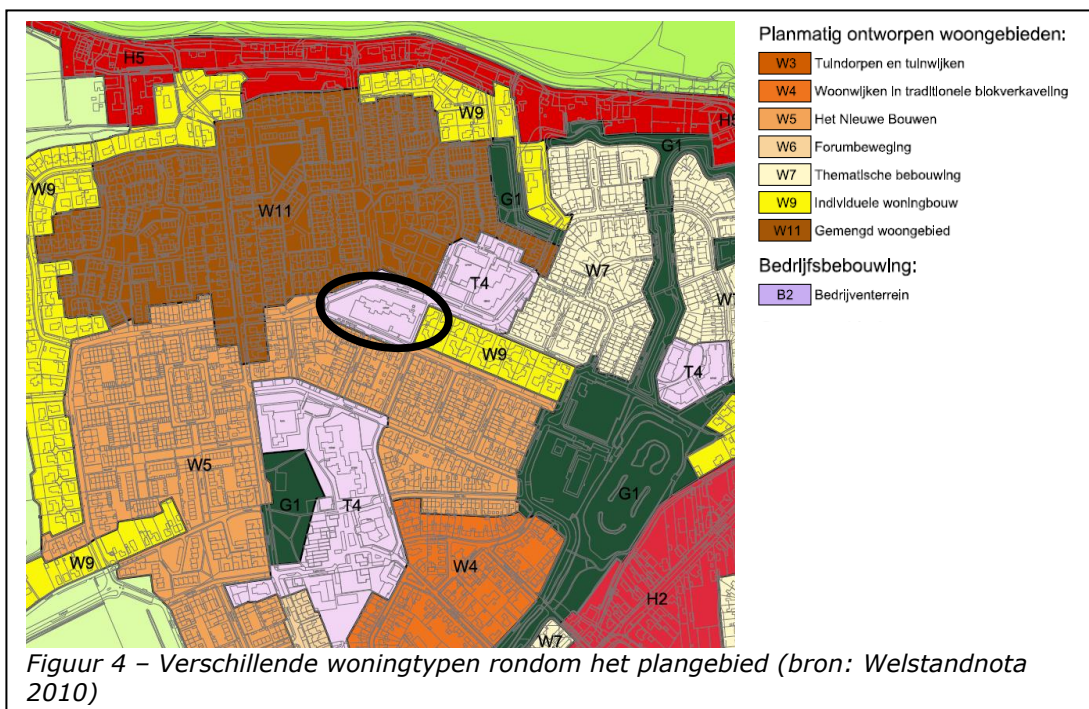
2.3 Plangebied en omgeving

Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van Sleeuwijk, midden in de kern, in een naoorlogs uitbreidingsgebied. Het plangebied maakt deel uit van een gebied dat overwegend als woongebied kan worden bestempeld, met aan de noordzijde enkele maatschappelijke voorzieningen.

Aan de zuidzijde is sprake van een traditionele naoorlogse uitbreiding, met overwegend rijen en twee-onder-een-kap woningen.

Ditzelfde geldt voor het gebied aan de noordzijde, met dien verstande dat de variëteit in bebouwing groter is.

De woningen zijn hoofdzakelijk uitgevoerd in twee bouwlagen met een kap.



Het plangebied ligt centraal in de kern en wordt ontsloten via de bestaande wegen Jan van Arkelstraat en Munnikenland. De weg Munnikenland vormt daarbij een belangrijke ontsluitingsweg in de verkeersstructuur (voor het noordelijk deel) van de kern Sleeuwijk en zorgt onder andere voor de afhandeling van het verkeer naar de Notenlaan. De inrichting van

de weg is afgestemd op deze ontsluitingsfunctie: grotendeels geasfalteerd, een relatief breed profiel, ruimte voor langsparkeren, vrijliggende voetpaden. Desalniettemin geldt een snelheid van maximaal 30 km/uur.

De Jan van Arkelstraat is meer ingericht als woonstraat (met klinkers) en kent een smaller profiel waar eveneens een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur geldt. Oostelijk van het plangebied is een fietsverbinding tussen beide woonstraten gesitueerd.

De woonstraten rondom het plangebied hebben mede door de aanwezige groenstructuur, in de vorm van een brede groene berm met laanbeplanting, een 'groene' uitstraling. Bijgaande figuren (5, 6 en 7) geven een impressie van het plangebied en de directe omgeving.



Figuur 6 – Bestaande situatie met rechts de twee onder een kap woningen Jan van Arkelstraat en links de groene punt van de locatie Verschoorschool (bron: Google Streetview)



Figuur 7 – Bestaande situatie Munnikenland, met links de locatie van de voormalige Verschoorschool (bron: Google Streetview)

3 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het actuele planologische beleid uiteengezet. Onderscheid is aangebracht in Rijksbeleid (3.1), provinciaal beleid (3.2) en gemeentelijk beleid (3.3).

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De kaders van het rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) die op 13 maart 2012 door de Minister van I&M is vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte en heeft als credo "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig".

De SVIR omvat drie hoofddoelen, die als volgt zijn geformuleerd:

1. Concurrerend
Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. Bereikbaar
Het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Leefbaar en veilig
Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Hiermee wordt de ruimtelijke ordening in toenemende mate neergelegd bij gemeenten en provincies.

De nationale belangen hebben onder andere betrekking op bijvoorbeeld ruimte voor waterveiligheid, ontwikkeling van een excellente ruimtelijke-economische structuur en ruimte voor een nationaal netwerk van natuur.

Verder gaat de SVIR uit van een ladder voor duurzame verstedelijking die ook is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2 Bro).

Doel is om enerzijds een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen en anderzijds overprogrammering te voorkomen.

Per 1 juli 2017 is de nieuwe ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. Deze houdt in dat indien een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, de behoefte aan die ontwikkeling moet worden beschreven en, indien die ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, gemotiveerd moet worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Relatie met het plangebied

Vanwege de aard, omvang en ligging van het plan, zijn er geen nationale belangen in het geding. Hierdoor is geen sprake van een rijksverantwoordelijkheid en hebben gemeente en provincie de eerste verantwoordelijkheid om de ruimtelijke aspecten in goede banen te leiden.

Wat betreft de ladder voor duurzame verstedelijking wordt het volgende opgemerkt.

De herontwikkeling van de voormalige schoollocatie tussen de Jan van Arkelstraat en het Munnikenland in de kern Sleeuwijk omvat uitsluitend grondgebonden woningen. De bouw van de woningen is in overeenstemming met de regionale en lokale volkshuisvestingsopgave. In dit kader wordt ook verwezen naar de 'Regionale Woonvisie – Land van Heusden en Altena' (zie 3.2.3) en de 'Regionale Agenda Wonen 2017' (RAW, zie 3.2.4). In de woonvisie is een vergelijk gemaakt tussen de (kwalitatieve) vraag naar woningen en de beschikbare plancapaciteit, terwijl in de RAW de kwantitatieve vraag naar woningen voor de periode 2016 tot en met 2025 is aangegeven. Uit deze stukken blijkt dat de gemeente Altena met de beschikbare capaciteit de vraag naar woningen onvoldoende kan bedienen. De herontwikkeling van de schoollocatie zal vraag en aanbod daarmee meer in overeenstemming met elkaar brengen.

Geconcludeerd wordt dat er voldoende behoefte is aan voorliggend woningbouwplan. Het ontwikkelen van binnenstedelijke locaties hebben bovendien de voorkeur boven uitbreiden. Het plan voldoet daarmee aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ten behoeve van de bescherming van de in de SVIR genoemde nationale belangen, zijn in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) algemene regels opgenomen die bindend zijn voor de lagere overheden als provincie en gemeente. In het Barro worden de kaderstellende uitspraken uit de SVIR bevestigd.

Doel van het Barro is om onderwerpen uit de SVIR te verwezenlijken, danwel te beschermen. Het gaat hierbij onder meer om de volgende onderwerpen:

- Rijksvaarwegen;
- Kustfundament;
- Grote Rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Relatie met het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een van de bovengenoemde gebieden. Derhalve is voorliggend bestemmingsplan niet strijdig met het nationaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in het Barro.

3.1.3 Overig wettelijk kader

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, Wet natuurbescherming, Besluit

externe veiligheid, Wet geluidhinder, Erfgoedwet, etc. Op deze aspecten zal in hoofdstuk 5 nader worden ingegaan.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Kwaliteit van Brabant

Op 14 december 2018 hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant de Brabantse Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant – Visie op de Brabantse leefomgeving' vastgesteld. Met deze omgevingsvisie geeft de provincie, vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet, richting aan wat zij voor Brabant wil bereiken en biedt daarmee handvatten voor haar handelen in de praktijk. De provincie streeft ernaar dat deze visie, hoewel formeel alleen zelfbindend, Brabant samenbindt.

Met de omgevingsvisie formuleert de provincie haar ambitie: hoe moet de Brabantse leefomgeving er in 2050 uitzien? En daarbij stelt zij mobiliserende tussendoelen: wat willen we in 2030 voor elkaar hebben om die ambitie te verwezenlijken?

Eén basisopgave en vier hoofdopgaven

De Omgevingswet heeft als doel een balans te vinden tussen beschermen (veilig, gezond met waarborg voor omgevingskwaliteit inclusief natuur) en benutten (optimaal gebruik en ontwikkelen van de leefomgeving om maatschappelijke behoeften te vervullen). Met de Omgevingsvisie geeft de provincie aan wat zij belangrijk vindt voor de verbetering en duurzame ontwikkeling van de leefomgeving van de inwoners van Brabant. De focus ligt daarbij op de vier hoofdopgaven voor de middellange en lange termijn:

- Werken aan de Brabantse energietransitie;
- Werken aan een klimaatproof Brabant;
- Werken aan de slimme netwerkstad;
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Het gaat om grote maatschappelijke opgaven die niet los van elkaar te zien zijn, maar die -vanuit de basis- met elkaar zijn verbonden. Het zijn urgente opgaven die raken aan de essentie van de omgevingsvisie: de visie als inspirerend eindbeeld en mobiliserende strategie.

De visie geeft daarbij richting aan deze opgaven vanwege de ingrijpende veranderingen waarmee zij gepaard gaan. Extra focus op deze hoofdopgaven is nodig om een goede basis met een goede omgevingskwaliteit te behouden. De provincie heeft daarom de volgende basisopgave in de Omgevingsvisie benoemd: werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Voor de feitelijke realisering spelen gemeenten en initiatiefnemers de hoofdrol.

De omgevingsvisie is samen met de (interim) omgevingsverordening (zie paragraaf 3.3.2) een middel om de provinciale ruimtelijke visie op Brabant te realiseren en een toetsingskader voor nieuwe ruimtelijke initiatieven.

Relatie met het plangebied

Met het voorliggende plan wordt een nieuwe woningbouwontwikkeling beoogd, op een locatie die voorheen gebruikt werd door een basisschool. Het bestaande gebouw dat binnen het plangebied aanwezig is wordt hiervoor gesloopt.

Daarmee wordt met voorliggend plan ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik aangezien gekozen wordt voor een nieuwe invulling in bestaand stedelijk gebied.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 25 oktober 2019 hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant de Interim omgevingsverordening vastgesteld, welke op 5 november 2019 in werking is getreden. De Interim omgevingsverordening betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid zoals de omgevingsvisie. In principe zijn de huidige regels gehandhaafd met het huidige beschermingsniveau.

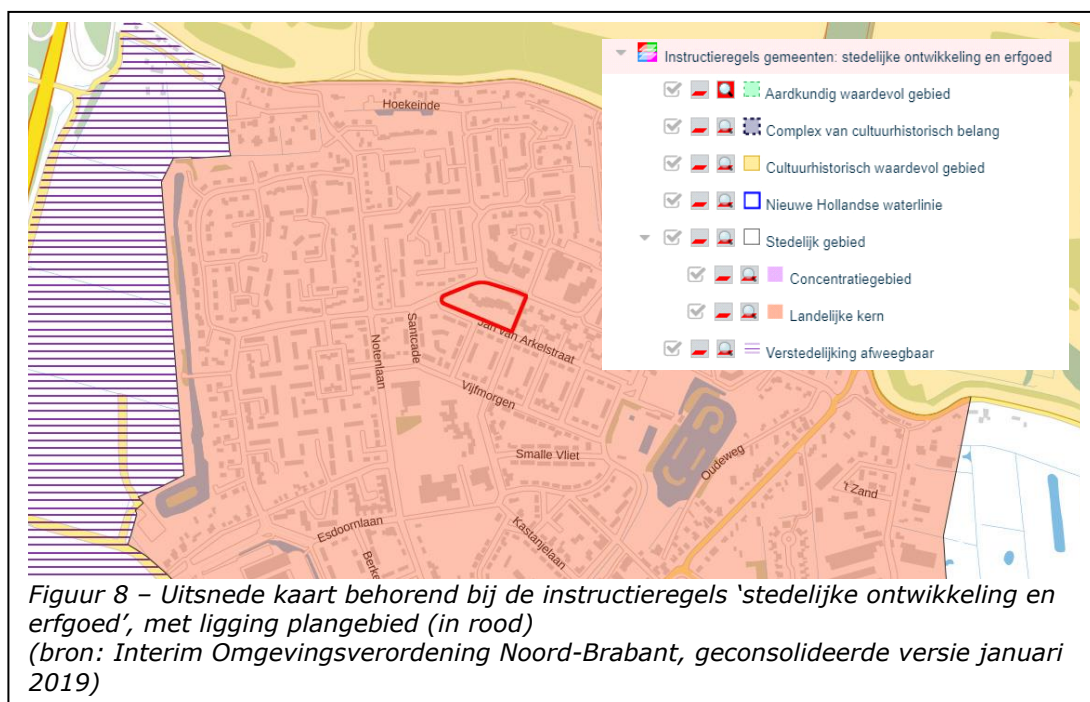
De beleidsneutrale omzetting betekent overigens niet dat er in het geheel geen wijzigingen ten opzichte van de huidige verordeningen zijn verwerkt.

Belangrijke uitgangspunten vanuit de Omgevingsvisie zijn verwerkt. De nieuwe manier van werken met diep, rond en breed kijken is opgenomen en er wordt vaker een koppeling gelegd met omgevingskwaliteit door bijvoorbeeld sanering van leegstaand vastgoed elders. De nadruk op omgevingskwaliteit komt ook tot uitdrukking bij de kwalitatieve benadering voor hergebruik van leegstaand vastgoed in het landelijk gebied en duurzame verstedelijking.

De Interim omgevingsverordening wil goede initiatieven ondersteunen. Daarvoor sluit de Interim omgevingsverordening aan bij de nieuwe manier van werken uit de Brabantse omgevingsvisie en worden meer mogelijkheden geboden voor maatwerk. Hiertoe zijn in de omgevingsverordening in plaats van middelvoorschriften doelvoorschriften opgenomen en wordt uitgegaan van een 'ja, mits - benadering'.

Net als de voorgaande Verordening Ruimte 2014 is de Interim omgevingsverordening een juridisch bindend instrument. Niet alle onderwerpen lenen zich voor opname in de verordening, daarom heeft de provincie op basis van de provinciale belangen een selectie gemaakt van geschikte onderwerpen. In het algemeen zijn dit onderwerpen met heldere criteria en een zwaarwegend provinciaal belang.

In relatie tot het plangebied is vooral het onderwerp 'stedelijke ontwikkeling' van belang, aangezien het plangebied in de verordening is aangeduid als bestaand stedelijk gebied. In de Interim omgevingsverordening zijn hiervoor vooral de regels uit artikel 3.42 van belang.



Artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling

Lid 1

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

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

Lid 2

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

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

Het plangebied ligt binnen (bestaand) stedelijk gebied en is aangeduid als 'landelijke kern' (zie ook figuur 8). Verder geldt dat de gemeente een regionale woonvisie heeft opgesteld. In dit kader wordt verwezen de 'Regionale Woonvisie – Land van Heusden en Altena' (zie 3.2.3) en de 'Regionale Agenda Wonen 2017' (RAW, zie 3.2.4). In de woonvisie is een vergelijk gemaakt tussen de (kwalitatieve) vraag naar woningen en de beschikbare plancapaciteit, terwijl in de RAW de kwantitatieve vraag naar woningen voor de periode 2016 tot en met 2025 is aangegeven. Uit deze stukken blijkt dat voor de voormalige gemeente

Werkendam een woningbouwopgave is opgenomen van 1.295 woningen voor de periode 2016 t/m 2025. Onderhavig bestemmingsplan maakt de bouw mogelijk van grondgebonden woningen (in diverse typen) en past binnen de woningbouwopgave. Aan artikel 3.42, lid 1 wordt daarmee voldaan.

Verder wordt ook aan de overige (sub)leden van dit artikel voldaan, aangezien de nieuwe woningbouwontwikkeling, op een locatie die voorheen gebruikt werd door een basisschool, zich qua schaal en omvang goed voegt in de omgeving. Er wordt immers uitsluitend voorzien in grondgebonden woningen (bestaande uit maximaal twee bouwlagen met een kap), gelijk aan de bestaande woningen in de (directe) omgeving. Ook wordt de lineaire groenstructuur van bomen aan het Munnikenland (noordzijde) gerespecteerd. Hierdoor draagt het plan bij aan het behoud van de ruimtelijke kwaliteit. In dit kader wordt ook verwezen naar hoofdstuk 4 van deze plantoelichting.

Concluderend betekent het voorgaande dat er geen belemmeringen zijn vanuit de Verordening voor de beoogde herverkaveling in het plangebied.

3.2.3 Regionale woonvisie Land van Heusden en Altena

Op 15 december 2015 heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Werkendam de regionale woonvisie Land van Heusden en Altena vastgesteld. Deze regionale woonvisie is een gezamenlijk product van de gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem en de corporaties Stichting Woonlinie, Woonservice Meander en Woonstichting Land van Altena. De woonvisie heeft betrekking op de periode 2016-2019.

De woonvisie beschrijft de bouwstenen voor het wonen van het Land van Heusden en Altena. De belangrijkste bouwsteen zijn de bewoners van dit gebied. De eigenschappen van de bewoners bieden ingrediënten voor gemeenschapsvorming, die goed kan aansluiten op het proces van toenemende individuele verantwoordelijkheid in het domein van wonen, leven en zorg.

In het Land van Heusden en Altena is sprake van een hoogwaardige woon- en leefomgeving in de buurt van werkgelegenheidsconcentraties. De woningvoorraad sluit niet meer op alle punten aan bij de behoeften van de wijzigende bevolking. Er komen veel meer 1- en 2-persoonshuishoudens en veel meer ouderen. Dit zal leiden tot een vraag op de woningmarkt naar andere woonvormen en ook goedkopere woningen. Meer en betere communicatie tussen partijen en vooral met de bevolking zal eraan bijdragen dat behoeften scherper in beeld worden gebracht en investeringen op elkaar worden afgestemd, waardoor meer bereikt kan worden.

In de woonvisie zijn 10 principes benoemd die als richtinggevend worden beschouwd voor het beleid en de uitvoering. Deze principes sluiten goed aan op de lokale cultuur en de vraagstukken voor de komende jaren.

Er wordt ingezet op een andere manier van sturing. De gemeenten willen minder zelf bepalen wat waar precies moet komen, maar ontwikkelingen aan de burgers en markt overlaten. Deze ontwikkelingen zullen de gemeenten toetsen aan de principes en vervolgens die ontwikkelingen toelaten, dan wel stimuleren, die daaraan het beste tegemoetkomen. Dat vereist een grotere duidelijkheid naar de burgers en externe partijen toe, die de gemeenten nadrukkelijk zullen uitnodigen om met ideeën en voorstellen te komen.

3.2.4 Regionale Agenda Wonen 2017

Op 1 december 2016 hebben provincie Noord-Brabant en de Regio West-Brabant en de daarin gelegen gemeenten de Regionale Agenda Wonen (RAW) voor de regio West-Brabant opgesteld.

Deze regionale Agenda Wonen omvat navolgende hoofdonderwerpen:

- ✓ de actuele woningmarkt ontwikkelingen;
- ✓ de regionale woningbouwafspraken 2016;
- ✓ en de actuele woonagenda subregio's 2017.

Het plangebied is gelegen in de subregio Land van Heusden en Altena. Voor de woningbehoefte is uitgegaan van de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose die periodiek (in de regel eenmaal per drie jaar) wordt geactualiseerd. Hierin is bepaald dat binnen de kernen van de voormalige gemeente Werkendam (waaronder Sleeuwijk) behoefte is aan 1.295 extra woningen (2016 t/m 2025). Circa 40% van deze benodigde woningbouw is vastgelegd in zogenaamde harde plannen.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in uitsluitend grondgebonden woningen.

3.3 Gemeentelijk Beleid

3.3.1 Structuurvisie Land van Heusden en Altena

De voormalige gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem hebben gezamenlijk de Structuurvisie Land van Heusden en Altena opgesteld. Deze is op 25 juni 2013 door de toenmalige gemeenteraad van Werkendam vastgesteld. Met deze structuurvisie leggen de gemeentebesturen van de drie gemeenten de hoofdlijnen vast van het door hen gewenste ruimtelijke beleid richting 2025.

Een belangrijk uitgangspunt voor de opzet van de structuurvisie vormt de sturingsfilosofie die de gemeenten voor de planperiode in de ruimtelijke ordening willen hanteren. Het is om deze reden dat de gemeenten voor alle vijf beleidsvelden die in hun onderlinge samenhang in deze structuurvisie langskomen - wonen, voorzieningen, economie, omgeving en eigenheid, verkeer en mobiliteit - steeds vier vormen van gemeentelijke regie onderscheiden. Het gaat dan om ruimtelijke ontwikkelingen die de gemeenten tot hun basisverantwoordelijkheid rekenen (moeten), ontwikkelingen die hun ambities betreffen (willen), ontwikkelingen die veelal van derden afkomstig zijn maar waarbij de gemeenten zo goed mogelijk kansen willen benutten (kunnen) en tenslotte ontwikkelingen die de gemeenten willen voorkomen omdat ze kwaliteiten en waarden aantasten (voorkomen). Voor het plangebied is met name het beleidsveld 'wonen' van belang.

Wonen

Het moet voor iedereen fijn wonen zijn in het Land van Heusden en Altena. Een leefbare en fijne woonomgeving betekent een goede balans tussen vraag en aanbod voor wat betreft de woningvoorraad. Naast de kwantiteit is ook de kwaliteit van de woning, de directe woonomgeving en de dorpen van groot belang.

De gemeenten in het Land van Heusden en Altena zullen in de toekomst de kwaliteit van de woningvoorraad een belangrijkere rol geven ten opzichte van de kwantiteit. Woningen moeten voorzien in de kwalitatieve behoefte gedurende de hele levensduur van de woning. De juiste woningen van de juiste kwaliteit

bepalen de woon- en leefkwaliteit van de wijken, dorpen en regio.

Voldoende passende woonruimte

Elke inwoner van het Land van Heusden en Altena moet in beginsel in staat zijn in zijn of haar gemeente een passende woning te vinden. Passend ten aanzien van de aard van de woning, de bereikbaarheid van de noodzakelijke voorzieningen, maar ook ten aanzien van de betaalbaarheid. Het gaat hierbij zowel om passende woningen voor de eigen aanwas binnen de gemeente als om het faciliteren van de veranderende vraag als gevolg van demografische ontwikkelingen.

Inbreidingen en uitleglocaties

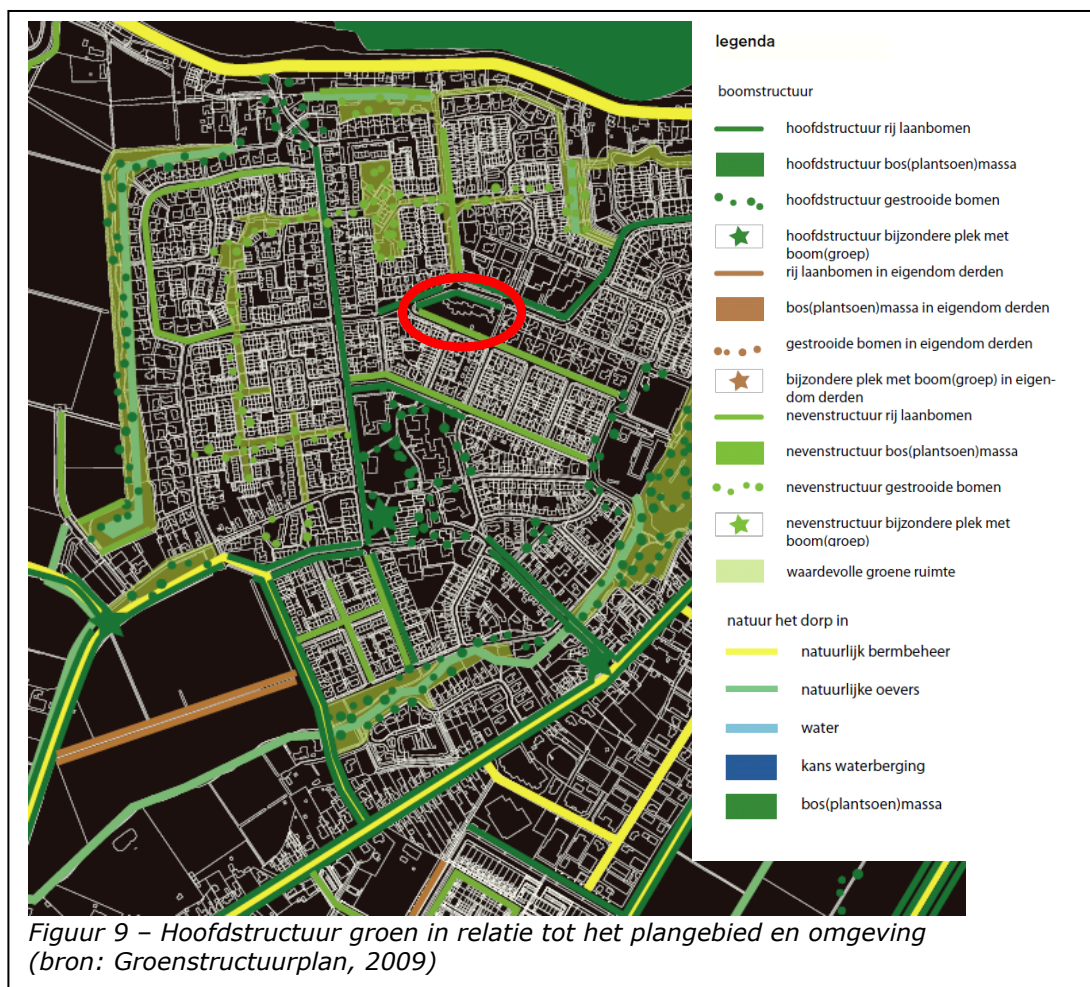
De afgelopen jaren is een behoorlijk deel van het woningbouwprogramma gerealiseerd in inbreidingslocaties. De gemeente streeft nog steeds naar het optimaal benutten van het bestaand stedelijk gebied. Ze staat echter ook op het standpunt dat dit niet ten koste mag gaan van de leefbaarheid en van de gebiedseigen ruimtelijke kwaliteiten van de kernen en van het cultureel erfgoed. Naar verwachting zal daarom een groter aandeel van de woningbouw de komende periode in uitleglocaties moeten worden gerealiseerd.

Relatie met het plangebied

Met de beoogde woningbouwontwikkeling binnen het plangebied wordt voldaan aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik, aangezien het een binnenstedelijke locatie betreft. Het betreft een locatie van een voormalige basisschool waaraan een nieuwe functie wordt toegekend. De herontwikkeling van deze (inbreidings)locatie past binnen de beleidsuitgangspunten van de structuurvisie.

3.3.2 Groenstructuurplan

In het Groenstructuurplan (GSP) is het ruimtelijk beleid voor het openbaar groen vastgelegd. Het GSP geeft inzicht in de kwaliteit van het openbaar groen en geeft aan waar verbeteringen nodig zijn. Het GSP is een beleidsplan voor een periode van 10 jaar en is in 2009 vastgesteld. Het beleidskader voor het GSP is afgeleid van het GSP uit 1998. Op hoofdlijnen is dit beleid voortgezet en in onderliggend GSP overgenomen. Per kern is aangegeven wat de kwaliteit binnen het betreffende gebied is en waar eventuele verbeteringen liggen. Voor het plangebied en omgeving is de groenstructuur in figuur 8 afgebeeld.



Daaruit blijkt dat er in het plangebied langs de aanliggende woonstraten diverse groenelementen aanwezig zijn die deel uitmaken van de (hoofd)groenstructuur. Het betreft de rij laanbomen langs Munnikenland aan de noord-westrand van het plangebied, alsook de rij laanbomen (nevenstructuur) langs de zuidelijk gelegen Jan van Arkelstraat. De bedoeling is dat deze bomen zoveel mogelijk worden ingepast. Hiervoor is in het bestemmingsplan de bestemming 'Groen' opgenomen.

3.3.3 Beleidsvisie riolering en water

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

In de waterparagraaf (paragraaf 5.4) is dit onderdeel nader uitgewerkt.

3.3.4 Beleidsvisie externe veiligheid

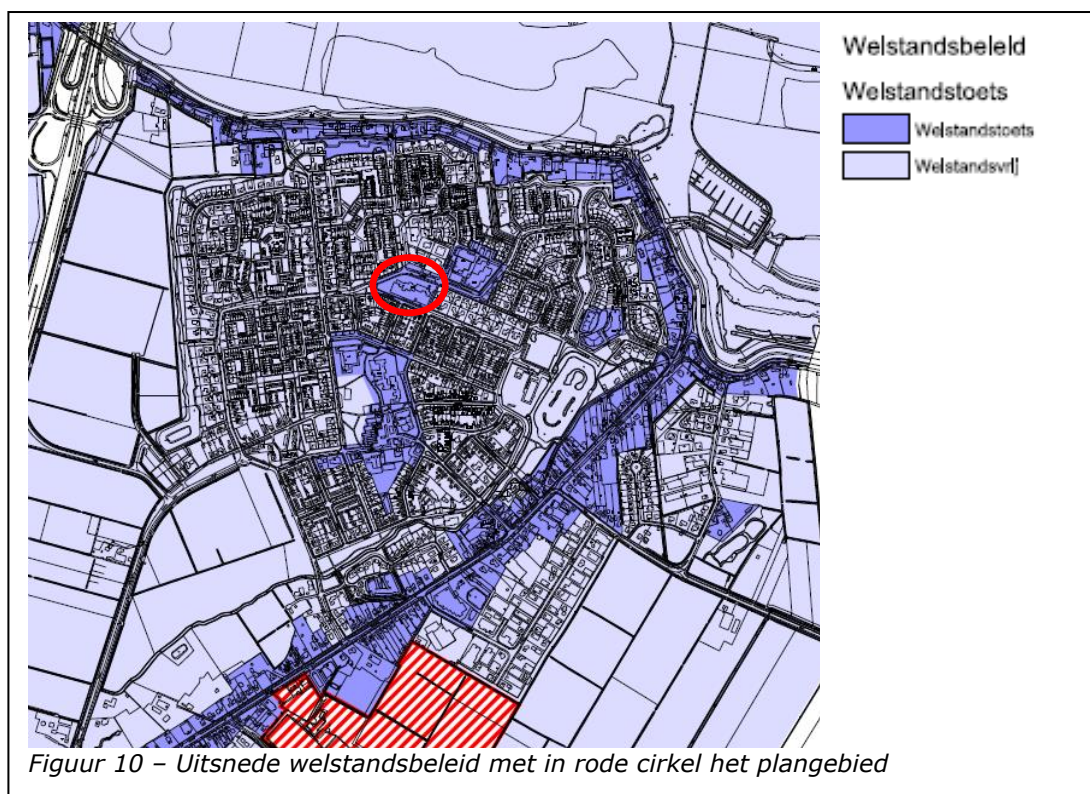
Voor de gemeente Altena geldt een Beleidsvisie externe veiligheid, die op 19 december 2017 door de toenmalige raad van de gemeente Werkendam is vastgesteld. In deze visie is beschreven hoe wordt omgegaan met de ruimtelijke

scheiding tussen risicobronnen en kwetsbare objecten. De kern van het externe veiligheidsbeleid is om zo verstandig mogelijk om te gaan met risico's. Zo worden er geen nieuwe kwetsbare objecten (zoals woningen) toegestaan in de directe nabijheid van reeds aanwezige risicobronnen en is vestiging van nieuwe risicobronnen alleen toegestaan op locaties waar dat veilig kan. In de Beleidsvisie zijn kaders aangegeven, waardoor bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en vergunningverlening op een verantwoorde manier wordt omgegaan met externe veiligheid.

Voor het plangebied is dit onderdeel uitgewerkt in paragraaf 5.6.

3.3.5 Welstandsnota

Op 29 maart 2011 is door de voormalige gemeente Werkendam een Welstandsnota vastgesteld. De welstandsnota beschrijft het welstandsbeleid dat wordt gehanteert. Deze nota geeft de burger nadere informatie en inzicht over de wijze waarop de welstandscommissie over bouwplannen zal adviseren. Daarbij heeft de gemeente ervoor gekozen om een indeling te maken in gebieden met een welstandstoets en welstandsvrije gebieden.



De criteria die bij de welstandsadvisering een rol spelen worden met de nota geobjectiveerd en gemotiveerd. De uitslag van de beoordeling van een bouwplan door de welstandscommissie wordt daardoor beter voorzienbaar.

De gemeente Altena hanteert in de Welstandsnota voor de verschillende gebieden binnen de gemeente eigen beoordelingskaders. De ruimtelijke kwaliteiten die een gebied kenmerken worden zo meegenomen in de welstandsbeoordeling. Het bouwwerk moet zowel op zichzelf als ook in zijn omgeving worden beoordeeld, waarbij ook verwachte veranderingen van die omgeving een rol kunnen spelen.

Uit figuur 10 valt op te maken dat het plangebied deel uitmaakt van een gebied waarvoor een welstandtoets nodig is.

Bij de uitwerking van het bouwplan voor de nieuwe woningen wordt rekening gehouden met de uitgangspunten van de welstandsnota. De definitieve toetsing aan de welstandscriteria vindt plaats tijdens de toetsing van de aanvraag om omgevingsvergunning.

3.3.6 Archeologie en cultuurhistorie

Sinds de invoering van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) op 1 september 2007, nu de Erfgoedwet en later ook de Omgevingswet, ligt de verantwoordelijkheid ten aanzien van de archeologische erfgoedzorg grotendeels bij de gemeentelijke overheden.

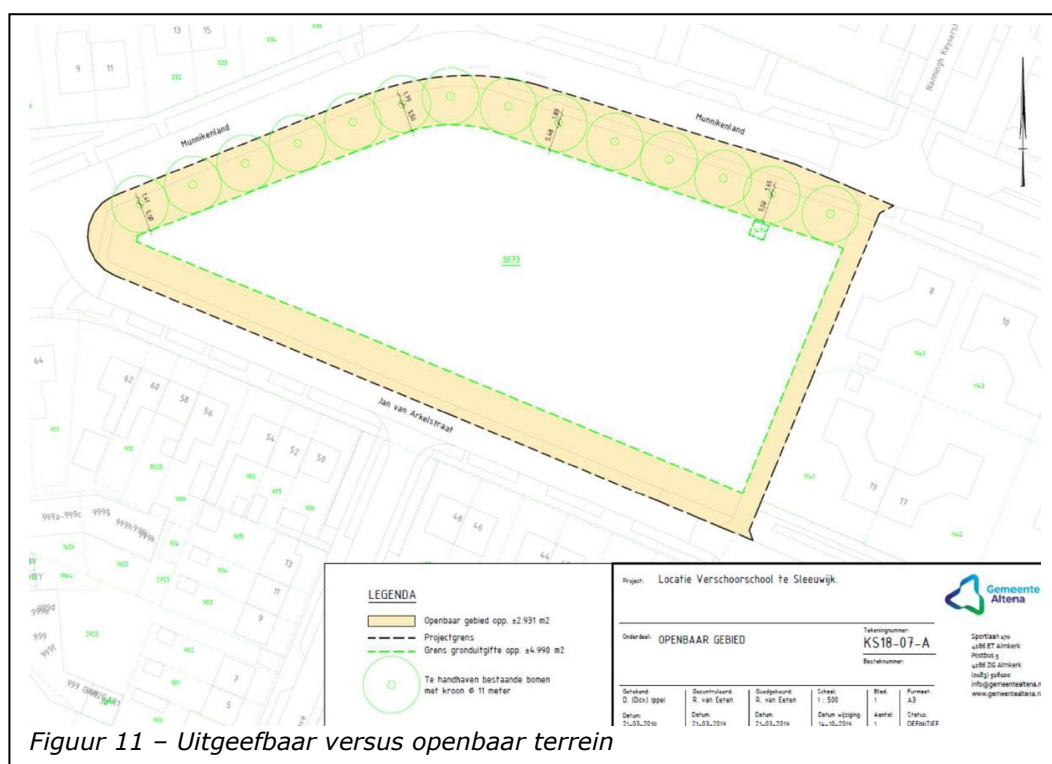
Het gemeentelijk beleid ten aanzien van archeologische monumentenzorg is vastgelegd in de "Nota Archeologie. Tot op de Bodem. Update 2018" en de "Erfgoedverordening Altena 2019". In de paragrafen 5.8 en 5.9 worden deze onderdelen nader toegelicht.

4 PLANOMSCHRIJVING

4.1 Het projectgebied

Zoals in hoofdstuk 1 van deze plantoelichting is aangegeven, is met het gereedkomen van De Brede school De Esdoorn de locatie van de Verschoorschool aan de Jan van Arkelstraat 39 vrijgekomen voor herontwikkeling.

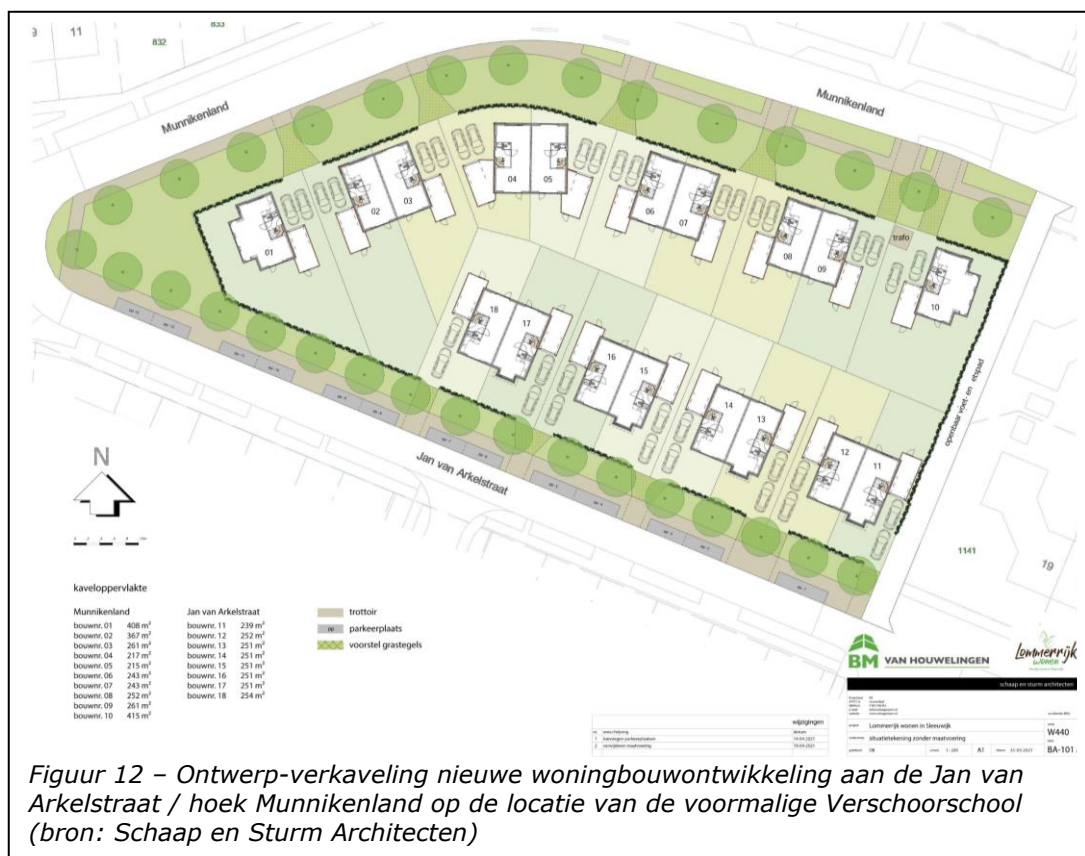
De gronden binnen het plangebied zijn in eigendom bij de gemeente Altena en is circa 7.900 m² groot. Een groot deel daarvan (ca. 4.990 m²) wordt verkocht aan een ontwikkelende partij. In dit uit te geven gebied, het zogenaamde projectgebied, vindt de nieuwe woningbouwontwikkeling plaats. De buitenste randen van het plangebied blijven openbaar gebied en in eigendom van de gemeente. In bijgaande figuur is dit in beeld gebracht.



Figuur 11 – Uitgeefbaar versus openbaar terrein

4.2 Ruimtelijke uitgangspunten en beeldkwaliteit

De gemeente Altena heeft een aantal (ruimtelijke) uitgangspunten opgesteld die bij de herontwikkeling van het gebied in acht genomen moeten worden. Hierop heeft de Werkendamse Projectontwikkelings maatschappij b.v. (WPM) een ontwerp verkavelingsplan gemaakt. Deze is in figuur 12 in beeld gebracht.



Figuur 12 – Ontwerp-verkaveling nieuwe woningbouwontwikkeling aan de Jan van Arkelstraat / hoek Munnikenland op de locatie van de voormalige Verschoorschool (bron: Schaap en Sturm Architecten)

Binnen het projectgebied worden uitsluitend grondgebonden woningen gebouwd. In het voorliggende plan gaat het in totaal om 18 woningen (16 twee-onder-een-kap woningen en 2 vrijstaande woningen). Een belangrijk onderdeel van het plan is het behouden van de bestaande bomen aan zowel het Munnikenland (noordzijde) alsook aan de Jan van Arkelstraat (zuidzijde). Daarmee krijgt het plan een lommerrijke / groene uitstraling.

Door aan de zijde van het Munnikenland voldoende afstand tot de kroon van de bomen aan te houden, worden de woningen wat meer naar achteren gesitueerd. De tuin van de nieuwe woningen begint dan ook pas daar waar de kroon van de te behouden bomen eindigt en wordt met een groene haag vormgegeven. Tussen de bomen worden smalle inritten van grastegels gecreëerd, zodat visueel het groene plantsoen doorloopt. Soortgelijke inritten en hagen worden ook aan de Jan van Arkelstraat voorzien. De voorgevels van de nieuwe woningen aan deze straat liggen in de rooilijn van de bestaande naastgelegen woningen. Daarmee hebben de nieuwe woningen aan de Jan van Arkelstraat een relatief diepe voortuin. De 'kop', bij de kruising van beide straten, krijgt een groene afronding van het gebied.

De nieuwe woningen bestaan uit twee bouwlagen met een kap en hebben een krachtige, ingetogen en heldere hoofdvorm. De woningen aan het Munnikenland volgen daarbij de draaiing van de weg, waarbij een relatief grote afstand tussen de hoofdmassa's aanwezig is. De bijgebouwen liggen ver naar achteren en zijn ondergeschikt in het beeld.

Aan de Jan van Arkelstraat liggen de hoofdmassa's iets dichters op elkaar, aansluitend bij het karakter van de straat. Ook hier liggen de bijgebouwen naar achteren en zijn daarmee onderschikt aan het beeld. In combinatie met de diepe voortuinen, het diepe plantsoen, de bomen en de hagen is ook hier sprake van een lommerrijk karakter.

Het is de bedoeling dat de twee vrijstaande woningen in het plan een verbijzondering krijgen in de vorm van een forse uitbouw met een kap. De woning op de kruising Munnikenland - Jan van Arkelstraat heeft daarmee een dubbele oriëntatie naar zowel het Munnikenland als naar de kruising waar de groene afronding beoogd is.

4.3 Planologische vertaling

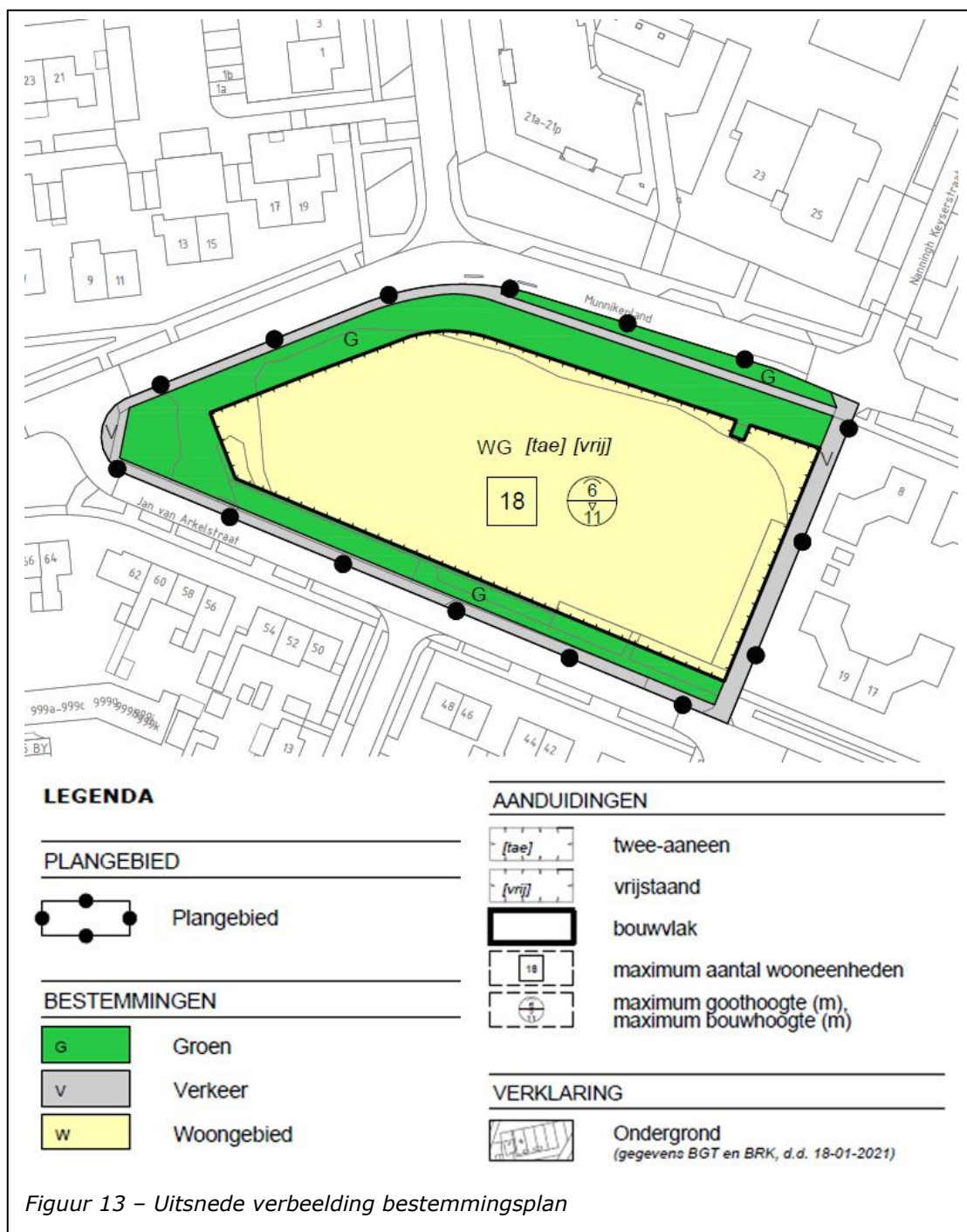
De woningbouwontwikkeling op het terrein van de voormalige Verschoorschool wordt middels de bestemming 'Woongebied' planologisch-juridisch mogelijk gemaakt. Het betreft een zogenaamde globale eindbestemming waarbinnen diverse functies (zoals wonen, erven/ tuinen, groen, verkeer) zijn toegestaan. De verkaveling voor het nieuwe woongebied dient binnen deze bestemming plaats te vinden.

Op basis van deze globale eindbestemming kunnen rechtstreeks omgevingsvergunningen voor bouwen worden verleend. Het bestemmingsplan zelf hoeft op deze functies niet verder te worden uitgewerkt.

Wel is in de bouwregels expliciet aangegeven dat uitsluitend grondgebonden woningen in de vorm van vrijstaande woningen en twee-aaneengebouwde woningen (twee-onder-een-kap woningen) zijn toegestaan. Ook is de maximum goot- en bouwhoogte vastgelegd. Deze bedraagt respectievelijk 6 en 11 meter.

Bovendien is het maximum aantal van 18 woningen (wooneenheden) vastgelegd. Hiermee wordt rechtszekerheid geboden naar omwonenden en de toekomstige bewoners.

Het groene lint langs de Jan van Arkelstraat en Munnikenland is bestemd als 'Groen'. Hiermee wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de geldende bestemming. Gronden met de bestemming 'Groen' zijn onder meer bestemd voor groenvoorzieningen, zoals plantsoenen, bermen en overige beplantingen. De bestemming 'Verkeer' is toegekend aan stroken grond langs de Jan van Arkelstraat en Munnikenland, alsmede aan de doorsteek tussen deze straten. Deze gronden behoren tot de openbare ruimte en maken als zodanig deel uit van het straatprofiel van de genoemde straten. De gronden binnen deze bestemming zijn onder meer bestemd voor verkeer-, verblijf- en parkeervoorzieningen, zoals wegen en wandel- en fietspaden.



5 MILIEU – EN OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt een aantal milieu- en omgevingsaspecten toegelicht die bij een ruimtelijk plan, zoals een bestemmingsplan, in beschouwing moeten worden genomen. Na een algemene beschrijving, gebaseerd op beleid en regelgeving, wordt voor elk onderdeel ingegaan op de relatie met het plangebied.

5.1 Geluid

5.1.1 Beleid en regelgeving

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals bijvoorbeeld woningen. De Wgh gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen. Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied waar, voor bestemmingsplannen die voorzien in nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden.

In het kader van dit bestemmingsplan is alleen wegverkeerslawaai van belang. Er liggen in het bestemmingsplan of in de directe omgeving geen spoorlijnen of gezoneerde bedrijventerreinen.

Wegverkeerslawaai

In de Wgh is bepaald dat elke weg van rechtswege een geluidszone heeft (art. 74 lid 1). Een uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen in een 30 km/uur-zone of in een woonerf. De breedte van de geluidszones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van een weg. Zie de onderstaande tabel.

Aantal rijstroken		Zonebreedte
Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied	
1 of 2	-	200 meter
3 of meer	-	350 meter
-	1 of 2	250 meter
-	3 of 4	400 meter
-	5 of meer	600 meter

Tabel 1: Breedte van geluidszones langs wegen

Grenswaarden

Geluidsgevoelige objecten die worden gerealiseerd binnen de geluidszones dienen te worden getoetst aan grenswaarden van de geluidsbelasting die zijn aangegeven in de Wgh. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde voor nieuwe situaties. Deze bedraagt in vrijwel alle gevallen 48 dB. Indien deze waarde wordt overschreden, kan het college van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor een hogere waarde. De maximale ontheffingswaarde is afhankelijk van het soort geluidsgevoelig object en de geluidsbron. Bij de ontheffing dient het college te motiveren waarom bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn en waarom het plan gewenst is. Ook dient het in de Wgh vastgelegd binnenniveau gewaarborgd te worden. Geluidsniveaus bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die hoger zijn dan de wettelijke maximale ontheffingswaarden zijn niet toegestaan.

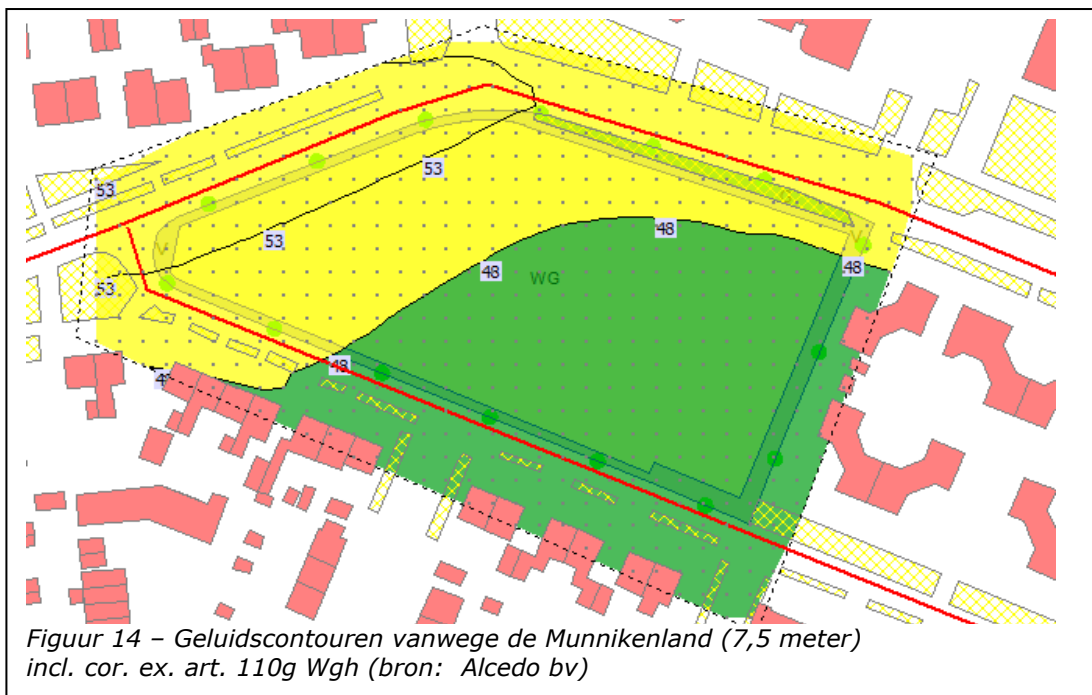
5.1.2 Geluid in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan maakt de bouw van nieuwe grondgebonden woningen mogelijk. Woningen worden op grond van de Wgh aangemerkt als geluidgevoelige bestemming. Het plangebied is niet gelegen in de zone van één gezoneerde weg op basis van de Wgh. Alle wegen in de omgeving van het plangebied, de Jan van Arkelstraat, Munnikenland etc. hebben een maximumsnelheid van 30 km/uur en derhalve conform de Wgh geen geluidszone. De Wgh is derhalve niet van toepassing op deze wegen. Echter, in het kader van een goede ruimtelijke ordening dient de geluidsbelasting van dergelijke wegen wel inzichtelijk te worden gemaakt, om te bezien of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Door adviesbureau Alcedo bv is een akoestisch onderzoek² uitgevoerd naar de geluidbelasting van wegverkeer op het nieuwe woongebied. De rapportage met de onderzoeksresultaten is opgenomen als bijlage bij de toelichting. De geluidsbelasting is berekend op de rand van het woongebied. Uit het onderzoek blijkt het volgende.

Munnikenland

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de geluidsbelasting ten gevolge van de Munnikenland op de beoordelingshoogten 1,5 / 4,5 en 7,5 meter in de zuidelijke helft van het plangebied wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Dit gebied is in figuur 14 met groen aangeduid.

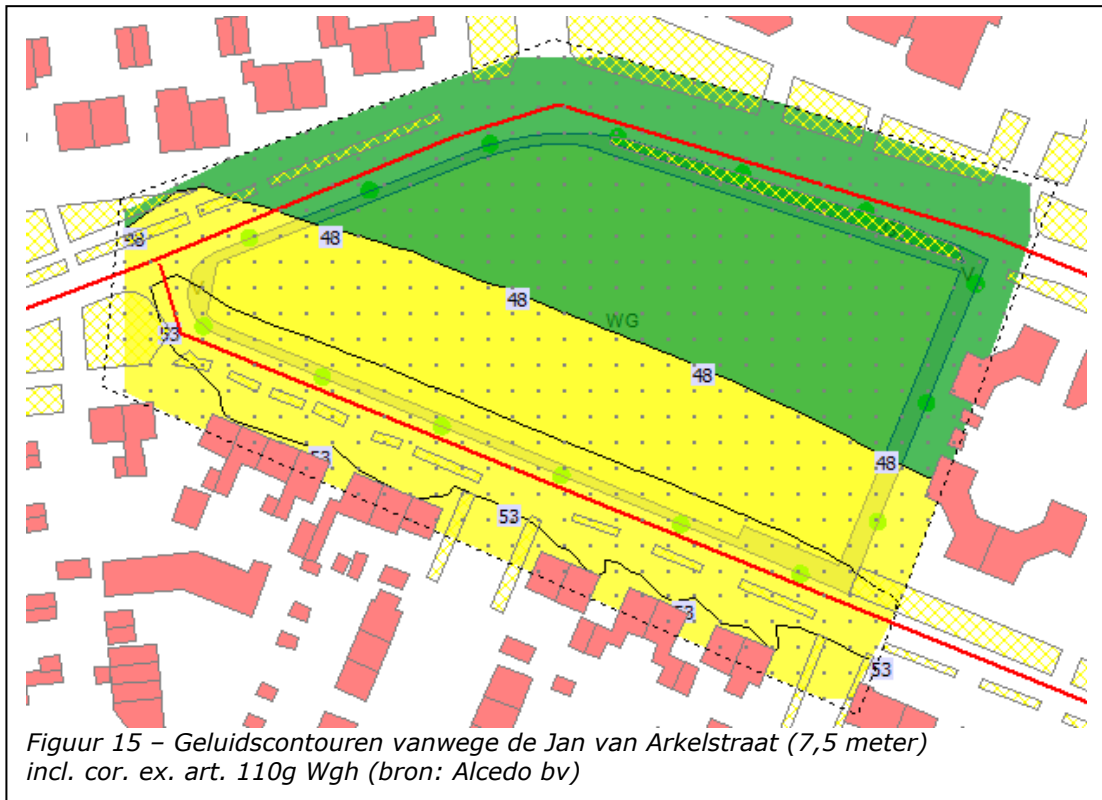


In de noordelijke helft wordt niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Het gebied is in figuur 14 aangeduid met de kleur geel.

² Alcedo bv, 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Schoollocatie 1: Jan van Arkelstraat 39 te Sleeuwijk', 14 augustus 2018

Jan van Arkelstraat

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de geluidsbelasting ten gevolge van de Jan van Arkelstraat op de beoordelingshoogten 1,5 / 4,5 en 7,5 meter in de noordelijke helft van het plangebied wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Dit gebied is in figuur 15 met groen aangeduid. In de zuidelijke helft wordt niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (gele gebied in figuur 15).



5.1.3 Conclusie

Het plangebied is niet gelegen binnen de geluidszone van gezoneerde wegen. Een hogere grenswaarde is derhalve niet van toepassing. Formeel is in onderhavige situatie geen aanvullend akoestisch onderzoek naar de geluidswering van de gevels noodzakelijk. Omdat vanwege de omliggende wegen niet wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, wordt geadviseerd om in het kader van een 'goed woon- en leefklimaat' wel te streven naar een binnenwaarde van 33 dB conform afdeling 3.1 van het Bouwbesluit.

Bij de omgevingsvergunningen voor bouwen wordt dit meegenomen. Omdat de geluidswering van uitwendige scheidingsconstructies (zoals gevels) van woningen overeenkomstig de huidige stand der techniek minimaal 21 dB bedraagt, worden hieromtrent echter geen problemen verwacht.

5.2 Bodem

5.2.1 *Beleid en regelgeving*

In het kader van een ruimtelijk plan moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Middels dit onderzoek (conform NEN 5740) kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

Als blijkt dat de bodem niet geschikt is, dan zal voor aanvang van de werkzaamheden een sanering moeten worden uitgevoerd.

5.2.2 *Bodem in relatie tot het plangebied*

Door adviesbureau ADCIM is een verkennend bodemonderzoek (conform NEN 5740) uitgevoerd³. De rapportage is integraal als bijlage bij deze plantoelichting toegevoegd. De belangrijkste conclusies en aanbevelingen worden hierna weergegeven.

- Zintuiglijk zijn geen waarnemingen gedaan aan de uitkomende grond van alle boringen, die zouden kunnen wijzen op een bodemverontreiniging. Tijdens het onderzoek zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen.
- In de bovengrond bestaande uit sterk zandige klei (MM1) en zwak siltig zand (MM2) zijn geen overschrijdingen aangetroffen ten opzichte van de achtergrondwaarde en voldoen bij toetsing aan het besluit bodemkwaliteit aan AW2000.
- In de ondergrond bestaande uit zwak siltige klei (MM3) is een lichte verontreiniging aan Nikkel aangetroffen. De verhoging is echter zodanig dat deze grond bij toetsing aan het Besluit Bodemkwaliteit voldoet aan AW2000.
- In de ondergrond bestaande uit sterk siltig zand (MM4) zijn geen overschrijdingen aangetroffen ten opzichte van de achtergrondwaarde en voldoen bij toetsing aan het besluit bodemkwaliteit aan AW2000.
- Het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 is licht verontreinigd met Barium en Zink.
- Uit de analyse blijkt dat een PFOS, PFOA en PFAS de detectiegrens wordt overschreden, tevens wordt in de bovengrond de normering voor PFAS overschreden waardoor voor de betreffende grond het reguliere van toepassing zijnde hergebruiksbeleid niet geldig is⁴.

De aangetroffen lichte verontreinigingen zijn dusdanig dat nader onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht. De onderzoeksresultaten vormen geen belemmering voor de uitvoering van de werkzaamheden.

5.2.3 *Conclusie*

Het aspect bodemkwaliteit staat de uitvoering van dit bestemmingsplan niet in de weg.

³ ADCIM B.V., "Verkennend bodemonderzoek Verschoorschool te Sleeuwijk", 13 november 2019

⁴ Gebaseerd op het 'Tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie' (d.d. 8 juli 2019)

5.3 Bedrijven en milieuzonering

5.3.1 Algemeen

Om tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijven op milieuhygiënische aspecten te komen wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. De milieuzonering zorgt voor voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Hiertoe zijn bedrijven voorzien van een zone waar mogelijke nadelige effecten zijn voor woningen. Maatgevend zijn de thema's geur, geluid, stof en gevaar. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten van belang. Daarnaast mogen bedrijven niet worden beperkt in hun mogelijkheden.

Om mogelijke hinder van bedrijven voor bewoners te voorkomen wordt de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gebruikt. In deze uitgave is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijven bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Deze richtafstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Bovendien zijn deze afstanden alleen van toepassing op nieuwe situaties en niet op bestaande situaties. Het milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld.

5.3.2 Milieuzonering in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan maakt de bouw van woningen in het plangebied mogelijk. Wonen betreft een milieugevoelige functie. In de omgeving van het plangebied liggen de volgende bedrijven:

- Logopedie en stottercentrum, Tienhont 18;
- Dierenkliniek, Loevestein 2.

Beide bedrijven behoren op grond van de richtafstandenlijst uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' hoogstens tot categorie 1. Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter. De afstand van de nieuwe woningen in het plangebied tot beide bedrijven is beduidend groter.

Derhalve vormen de bedrijven geen belemmering voor de te bouwen woningen en worden bedrijven niet in hun bedrijfsvoering beperkt.

Aan de noord- en noordoostzijde van het plangebied zijn twee maatschappelijke functies (onderwijsinstellingen) gesitueerd. Voor beiden geldt een richtafstand van 30 meter ten opzichte van nieuwe gevoelige functies. Omdat de grens van de bestemming 'Woongebied' binnen het plangebied op minimaal 30 meter van de bestemmingsgrens van de maatschappelijke bestemming ligt, doen er zich wat dat betreft ook geen problemen voor.

5.3.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor het plan vanuit het aspect milieuzonering.

5.4 Water

5.4.1 Waterbeleid

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

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

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

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

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

Europa

- Kaderrichtlijn water (KRW).

Nationaal

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

Provinciaal

- Provinciaal milieu- en waterplan 2016-2021
- Provinciale Structuurvisie;

- Interim Omgevingsverordening.

Waterschapsbeleid

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

Gemeentelijk

- Beleidsvisie riolering en water gemeente Altena (2017)

Belangrijke hydrologische uitgangspunten bij de invulling van het gebied zijn als volgt;

- Waterneutraal bouwen; het plan mag geen nadelige gevolgen hebben voor de omgeving;
- Toename van verhard oppervlak ten opzichte van het huidige verhard oppervlak dient te worden gecompenseerd volgens de regels van waterschap Rivierenland. Dit betekent o.a. dat de toename aan verhard oppervlak moet worden gecompenseerd in de vorm van nieuwe waterberging bovenop bestaand wateroppervlak. Bestaand wateroppervlak mag hier derhalve niet in worden meegerekend;
- Het verhard oppervlak van deze ontwikkeling dient op de volgende wijze berekend te worden:
 - Openbare verharding (wegen, trottoirs, parkeerplaatsen) voor 100% meerekenen;
 - Kavels tot 250 m² tellen voor 80% als verhard oppervlak;
 - Kavels tussen 250 en 600 m² tellen voor 65% als verhard oppervlak;
 - Kavels groter dan 600 m² het werkelijke verhard oppervlak met een minimum van 400 m² verhard oppervlak;
 - Aftrek van 500 m² is niet toegestaan.
- Daar bovenop stelt de gemeente als eis een extra berging van 50 m³ binnen het plangebied. Dit in verband met wateroverlast in voorgaande jaren in het omliggende gebied. De voorkeur gaat daarbij uit naar open water of waterberging in het groen, bijvoorbeeld een wadi. Wanneer dit niet mogelijk is, kan gekeken worden naar ondergrondse waterberging. Open water, waterberging in het groen en ondergrondse waterberging dienen in (toekomstig) openbaar terrein gesitueerd te worden. Waterberging op daken (groene daken) is ook een optie.
- Verhard oppervlak van openbare verharding dient te worden berekend op basis van ontwerptekeningen of er dient een percentage te worden gehanteerd van het bruto oppervlak van de gehele wijk;
- De hoeveelheid aan te leggen water dient te worden berekend op basis van 30 cm peilstijging bij een bui van eens per 10 jaar (plus 10% vanwege klimaatontwikkeling) en/of een peilstijging tot maaiveld bij een bui van eens per 100 jaar (plus 10%). Hierbij is 10% de minimeis van het waterschap;
- De hemelwaterafvoer dient gescheiden van de afvalwaterafvoer te worden aangeleverd op de bestaande omliggende hoofdriolering. De ontwikkelaar is hiervoor verantwoordelijk. Het grootste deel moet daarbij afgevoerd worden richting de Jan van Arkelstraat;
- In het belang van betere hemelwaterafvoer dienen de parkeerplaatsen in halfverharding uitgevoerd te worden;

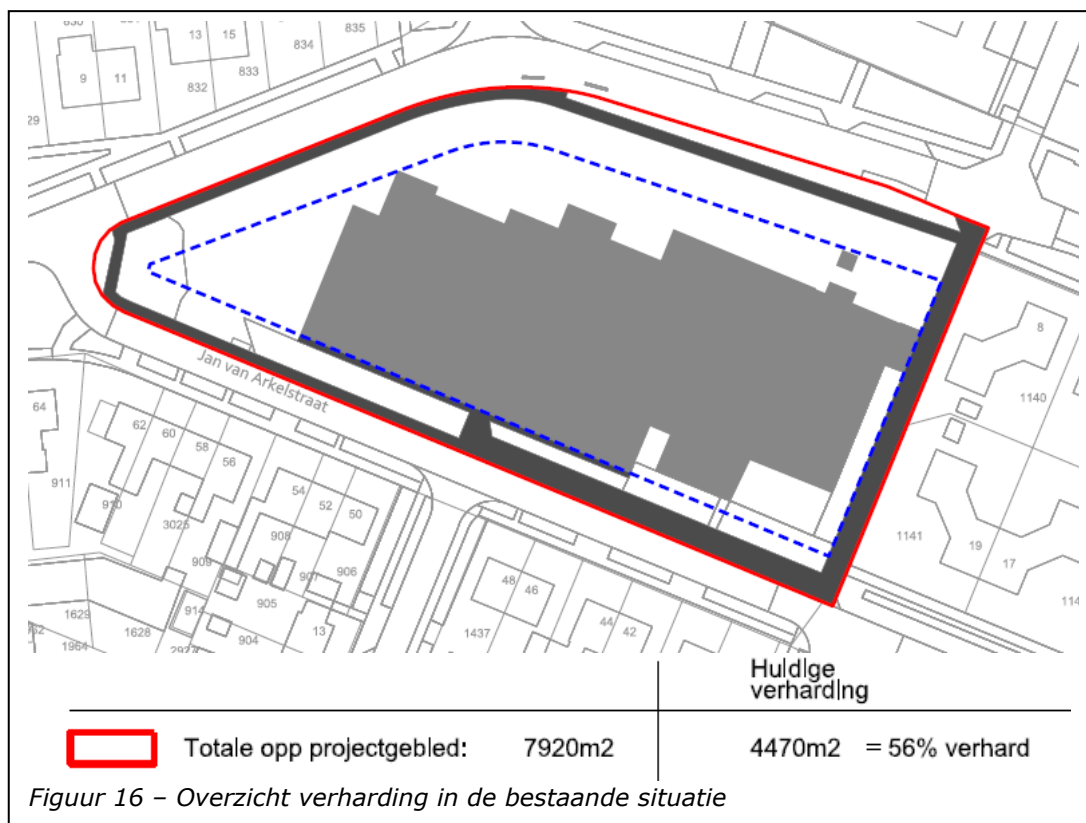
- In verband met de hoge grondwaterstanden in Sleeuwijk heeft het de voorkeur dat de woningen kruipruimteloos gebouwd worden. Bouwen met kruipruimte is wel toegestaan. Alle verantwoordelijkheid voor water/vocht in de kruipruimte en de mogelijke gevolgen daarvan ligt dan bij de marktpartij dan wel diens kopers.
- Aansluiting op de aanwezige hoofddrainage in de Jan van Arkelstraat is mogelijk en wordt geadviseerd.
- Water uit de waterberging dient vertraagd afgevoerd te worden naar de bestaande hoofddrainage in de Jan van Arkelstraat. De waterberging dient voldoende benut te worden (dit om te voorkomen dat er een waterberging ligt waar maar heel weinig water in komt).
- Straten en percelen in het gebied dienen waar mogelijk qua afschot richting de Jan van Arkelstraat aangelegd te worden. Water van een perceel mag daarbij niet over water van een ander particulier perceel aflopen.
- De nieuwe ontwikkeling mag geen (grond) wateroverlast veroorzaken bij aanliggende percelen.

5.4.2 Water in relatie tot het plangebied

Huidig watersysteem

Bestaande verharding

Het plangebied aan de Jan van Arkelstraat 39 in Sleeuwijk heeft een oppervlakte van ca. 7.900 m², waarvan ca. 4.470 m² verhard is. Het betreft gebouwen van de voormalige Verschoorschool met een totale oppervlakte van ca. 1.190 m², alsook bijbehorende oppervlakteverharding en omliggende voetpaden en parkeerplaatsen (ca. 3.280 m²). Zie figuur 16.



Riolering en maaiveldhoogte

Het regenwater van de huidige verharding en het afvalwater wateren voornamelijk af op de gemengde riolering in de Jan van Arkelstraat. Het terrein is gedraineerd met afwatering naar drainage in de Munnikenland. Verder is de huidige maaiveldhoogte (van het schoolplein) 10 tot 30 cm hoger dan de maaiveldhoogte van omliggende percelen en de openbare weg.

Bodem en grondwater

De gronden in het plangebied bestaan blijkens de bodemkaart uit kalkhoudende poldervaaggronden (www.bodemdata.nl), met lichte zavel- en kleigronden (Mn15A). Het uitgevoerde bodemonderzoek bevestigt dit beeld.

Hieruit blijkt verder dat in het gebied een holocene deklaag aanwezig is van circa 10 meter dik. Deze laag bestaat uit klei of zandige klei. Daaronder bevindt zich het eerste watervoerende pakket behorende tot de formatie van Kreftenheye. Dit pakket loopt door tot circa 50 m – NAP en bestaat uit zand afgewisseld met dunne grind of klei lagen.

Tussen 50 en 70 m – NAP ligt een scheidende laag die bestaat uit fijn zand en kleiafzettingen van de formatie van Kedichem. Daaronder bevindt zich het bovenste deel van het tweede watervoerende pakket.

De geldende grondwatertrap voor het gebied is VI. Hierbij is de GHG op ca. 0,4-0,8 m-mv. te verwachten. Volgens de Wateratlas van de provincie Noord-Brabant is het grondwater te verwachten op ca. 0,6 – 0,8 meter beneden maaiveld. De stroming van het freatische grondwater is globaal westelijk gericht. De grondwaterstanden zijn daarmee vrij hoog in dit gebied. Er is wel een hoofddrainage aanwezig in de Jan van Arkelstraat.

Het plangebied is niet gelegen in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied.

Oppervlaktewater

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Waterkeringen en kunstwerken

Er zijn geen waterkeringen of kunstwerken ten behoeve van de waterhuishouding (zoals gemalen, stuwen of sluizen) in het plangebied gelegen.

Toekomstig watersysteem

Keuze watersysteem en watercompensatie

De voormalige schoollocatie aan de Jan van Arkelstraat 39 in Sleeuwijk wordt herontwikkeld voor woningbouw. In dit kader wordt ca. 4.900 m² van het totale plangebied verkocht aan een ontwikkelende partij. In dit uit te geven projectgebied vindt de nieuwe woningbouwontwikkeling plaats. De buitenste randen van het plangebied blijven openbaar gebied.

Als onderdeel van de woningbouwontwikkeling wordt uitgegaan van uitsluitend grondgebonden woningen in de vorm van vrijstaande woningen en twee-aaneengebouwde woningen (twee-onder-één-kap woningen). Ook de aanleg van parkeerplaatsen, paden en erfverharding maakt deel uit van deze ontwikkeling. De Werkendamse Projectontwikkelings Maatschappij b.v. heeft een verkavelingsplan opgesteld waarbij is berekend dat de verharding in de nieuwe situatie (als gevolg van de planontwikkeling) niet toeneemt ten opzichte van de huidige situatie en vanuit dat oogpunt geen watercompensatie vereist is. Zie figuur 16 en 17, in combinatie met tabel 2.



Berekening verharding			
Bouwnr.	Kavel oppervlakte	Percentage	Verhard
1	408	65%	265
2	367	65%	239
3	261	65%	170
4	217	80%	174
5	215	80%	172
6	243	80%	194
7	243	80%	194
8	252	65%	164
9	261	65%	170
10	426	65%	277
11	226	80%	181
12	251	65%	163
13	251	65%	163
14	251	65%	163
15	251	65%	163
16	251	65%	163
17	251	65%	163
18	267	65%	174
subtotaal	4892	0,685	3351
	Trottoirs		915
	PP (halfverhard) 50%		46
	Inritten(halfverhard) 50%		142
totaal			4454
	Bestaande verharding		-4470
	Resultaat toename		-16

Tabel 2: Berekening en overzicht verharding binnen het plangebied aan de hand van de Ontwerp-verkaveling in figuur 17.

Echter, in de berekening van de huidige situatie zijn enkele kleine plantvakken op het voormalige schoolterrein meegerekend als verhard oppervlak, welke in principe onverhard zijn. Daarnaast zijn in de berekening van de toekomstige verharding de opritten (het deel op gemeentegrond) en de parkeervakken als halfverharding voor 50% meegerekend. De gemeente neemt dit normaliter mee als 100% verhard, waar het waterschap dit wel als 50% verhard rekent. Vanwege voornoemde twee redenen heeft gemeente met ontwikkelaar afgesproken dat deze voorziet in 19 m³ aanvullende waterberging.

Bovendien stelt de gemeente Altena zelf daar bovenop als voorwaarde dat bij de herontwikkeling van het terrein extra eisen aan de realisering van 50 m³ extra waterberging binnen het plangebied. Dit in verband met wateroverlast in voorgaande jaren in het omliggende gebied. Dit betekent dat ontwikkelaar dient te voorzien in een waterberging van in totaal 69 m³.

De benodigde waterberging wordt gerealiseerd door een aansluiting te realiseren op een waterbergende fundering onder de Jan van Arkelstraat (zie hierna onder 'hemelwaterafvoer').

Hemelwaterafvoer

Voor het hemelwater wordt de voorkeursvolgorde vasthouden – bergen – afvoeren gehanteerd. Het hemelwater (dat op de daken van de nieuwe woningen neerkomt alsook op de overige verharding in het gebied) dient apart te worden ingezameld en moet geheel gescheiden blijven van het vuile huishoudelijke afvalwater.

Zoals genoemd dient de ontwikkelaar te voorzien in een waterberging van 69 m³. Vanuit de eerste opzet was er een Wadi beoogd ten westen van het plangebied. Vanuit de stedenbouwkundige invulling (rooilijnen) van het plangebied is gebleken dat de gewenste diepte en talud steilte van de Wadi niet te realiseren is. Een andere plaats voor een wadi is in de planopzet niet haalbaar gebleken. Het behoud van de bestaande bomenrijen rondom het plangebied heeft hierin de grootste prioriteit. Door substitutie van de Wadi ontstaat er op de westelijke hoek een extra stuk openbaar groen, dat zorgt voor een logische afronding van de verkaveling.

De waterberging wordt gerealiseerd door middel van een waterberging onder de Jan van Arkelstraat in de vorm van een hardsteenfundering met 40% holle ruimte. De gemeente realiseert in 2021 reeds een dergelijke fundering onder de weg in de Jan van Arkelstraat en de Vijfmorgen plus tussenliggende straten. Het deel van de Jan van Arkelstraat voor de planlocatie wordt hier echter nog niet in meegenomen. De gemeente legt de waterbergende wegfundering in het deel van de Jan van Arkelstraat voor de planlocatie aan aansluitend op de bouw van de woningen. Daarbij wordt ruim 100 m³ waterberging gerealiseerd door de gemeente. Ontwikkelaar draagt hier naar rato financieel aan bij. Het regenwater van de woningen wordt zoveel als mogelijk op deze waterbergende fundering aangesloten door middel van speciaal daarvoor bedoelde aansluitunits. Lediging van de waterberging vindt op vertraagde wijze plaats via de reeds onder de weg aanwezige hoofddrainage.

Watertoets

Het voorontwerp bestemmingsplan is in het kader van wettelijk vooroverleg aan het waterschap Rivierenland voorgelegd.

Doordat er geen toename van verharding is als gevolg van de beoogde planontwikkeling, is geen watervergunning benodigd.

5.4.3 Conclusie

Er zijn geen waterhuishoudkundige belemmeringen aanwezig ten aanzien van de voorgenomen woningbouwontwikkeling.

5.5 Luchtkwaliteit

5.5.1 Beleid en regelgeving

De hoofdlijnen van de regelgeving voor luchtkwaliteit zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. In de Wet Luchtkwaliteit zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen in de vorm van grenswaarden en richtwaarden voor een aantal luchtverontreinigende stoffen. De belangrijkste zijn fijn stof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) omdat deze in Nederland soms worden overschreden. De grenswaarden van de overige stoffen worden, op enkele uitzonderingen na, in de regel niet overschreden. De grenswaarde van PM_{10} of NO_2 bedraagt $40 \mu g/m^3$. De grenswaarde van $PM_{2,5}$ ligt op $25 \mu g/m^3$.

Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM)

In dit besluit is bepaald in welke gevallen een ruimtelijke ontwikkeling vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de zogenaamde 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Deze grenswaarde is gesteld op $40 \mu g/m^3$. Dit komt overeen met $1,2 \text{ microgram}/m^3$ voor zowel PM_{10} als NO_2 .

Als de 3% grens voor PM_{10} of NO_2 niet wordt overschreden is het project NIBM, en hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

In de Regeling NIBM is de bovengenoemde 3%-grens uitgewerkt in concrete getallen. Zo ligt voor woningbouwplannen de grens van 3% bij 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg.

Besluit gevoelige bestemmingen

Het besluit gevoelige bestemmingen is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof en stikstofdioxide, met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, in beide gevallen gemeten vanaf de rand van de weg. Als in een onderzoekszone de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

5.5.2 Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Het voorliggende plan maakt de bouw van nieuwe woningen mogelijk. Hoewel momenteel nog niet precies bekend is hoeveel woningen binnen het plangebied worden gebouwd, is wel duidelijk dat dit aantal ruimschoots onder de NIBM-grens van 1.500 woningen uit de Regeling NIBM ligt. Hiermee draagt het plan 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging. Dit betekent dat er geen nader onderzoek en toetsing aan de in de Wet luchtkwaliteit gestelde grenswaarden hoeft plaats te vinden. Met andere woorden, de beoogde ontwikkeling voldoet aan het wettelijk kader.

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is daarnaast gekeken naar de concentratie stikstofdioxide en fijn stof (PM_{10}) in het plangebied. Uit de Grootchalige Concentratiekaarten van het RIVM blijkt dat de achtergrondconcentratie voor stikstofdioxide in 2018 ter hoogte van het plangebied minder dan $24 \mu g/m^3$ bedraagt en voor fijn stof (PM_{10}) minder dan $19 \mu g/m^3$. De concentraties zijn daarmee lager dan de grenswaarde van $40 \mu g/m^3$, waardoor het plan er niet toe zal leiden dat er grenswaarden worden overschreden. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening bestaan er daarom geen belemmeringen voor het plan.

Voor wat betreft de bijdrage van het plan aan de concentratie $PM_{2,5}$ kan het volgende opgemerkt worden. $PM_{2,5}$ maakt deel uit van de bijdrage PM_{10} . Dit betreft immers alle stofdeeltjes met een diameter van $10 \mu m$ of kleiner. Aangezien de bijdrage PM_{10} lager is dan $1,2 \mu g/m^3$, is de bijdrage $PM_{2,5}$ dat ook. De huidige achtergrondconcentratie (2018) $PM_{2,5}$ bedraagt ter hoogte van het plangebied circa $11 \mu g/m^3$ (bron: GCN kaarten RIVM). Derhalve zal de woningbouw niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarde voor $PM_{2,5}$ ($25 \mu g/m^3$).

Voorts zijn woningen in het Besluit gevoelige bestemmingen niet aangemerkt als een gevoelige bestemming. Het plan voorziet derhalve niet in de realisatie van gevoelige bestemmingen als bedoeld in het Besluit.

5.5.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor het plan vanuit het aspect luchtkwaliteit.

5.6 Externe veiligheid

5.6.1 Beleid en regelgeving

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

Wettelijk kader

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het wettelijke kader vastgelegd in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, het Besluit externe

veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet. De regelgeving voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit Externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

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

Beleidsvisie Externe Veiligheid 2017

Zoals genoemd in paragraaf 3.3.4 geldt er binnen de gemeente Altena de beleidsvisie externe veiligheid. In deze visie is beschreven hoe wordt omgegaan met de ruimtelijke scheiding tussen risicobronnen en kwetsbare objecten, zoals woningen.

5.6.2 Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

Op basis van de risicokaart is een inventarisatie van de risicobronnen in en nabij het plangebied gemaakt (zie figuur 18).

Uit de risicokaart blijkt dat in het plangebied geen risicovolle inrichtingen zijn gelegen. Ook worden door het plan geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt. Op enige afstand van het plangebied is op het perceel van het zwembad en de jachthaven sprake van een inrichting. De afstand van het plangebied tot deze inrichtingen vormt echter geen probleem. Het plangebied is niet gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontour of het invloedsgebied voor het groepsrisico.



Transportroutes gevaarlijke stoffen

In het plangebied zijn geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of water aanwezig. Direct nabij het plangebied zijn ook geen transportroutes voor dergelijke stoffen over de weg, het spoor of water aanwezig. De dichtstbijzijnde transportroute voor gevaarlijke stoffen betreft de rijksweg A27 en de Boven Merwede, op meer dan 700 meter afstand.

Ingevolge de regeling Basisnet heeft het deel van de A27 tussen afrit Avelingen en knooppunt Hooipolder een veiligheidszone (de plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar) van 12 meter, gemeten vanaf het midden van de weg. Het invloedsgebied voor het groepsrisico wordt bepaald door de maatgevende stof GF3 (brandbaar gas) en bedraagt op grond van de 'Handleiding Risicoanalyse Transport' 355 meter aan weerszijden van de weg. Tot slot kent de A27 een Plasbrand Aandacht Gebied (PAG) van 30 meter, gemeten vanaf de rechterrandaan van de rechter rijstrook. Het plangebied is gelegen buiten de veiligheidszone, het invloedsgebied en het PAG van de A27.

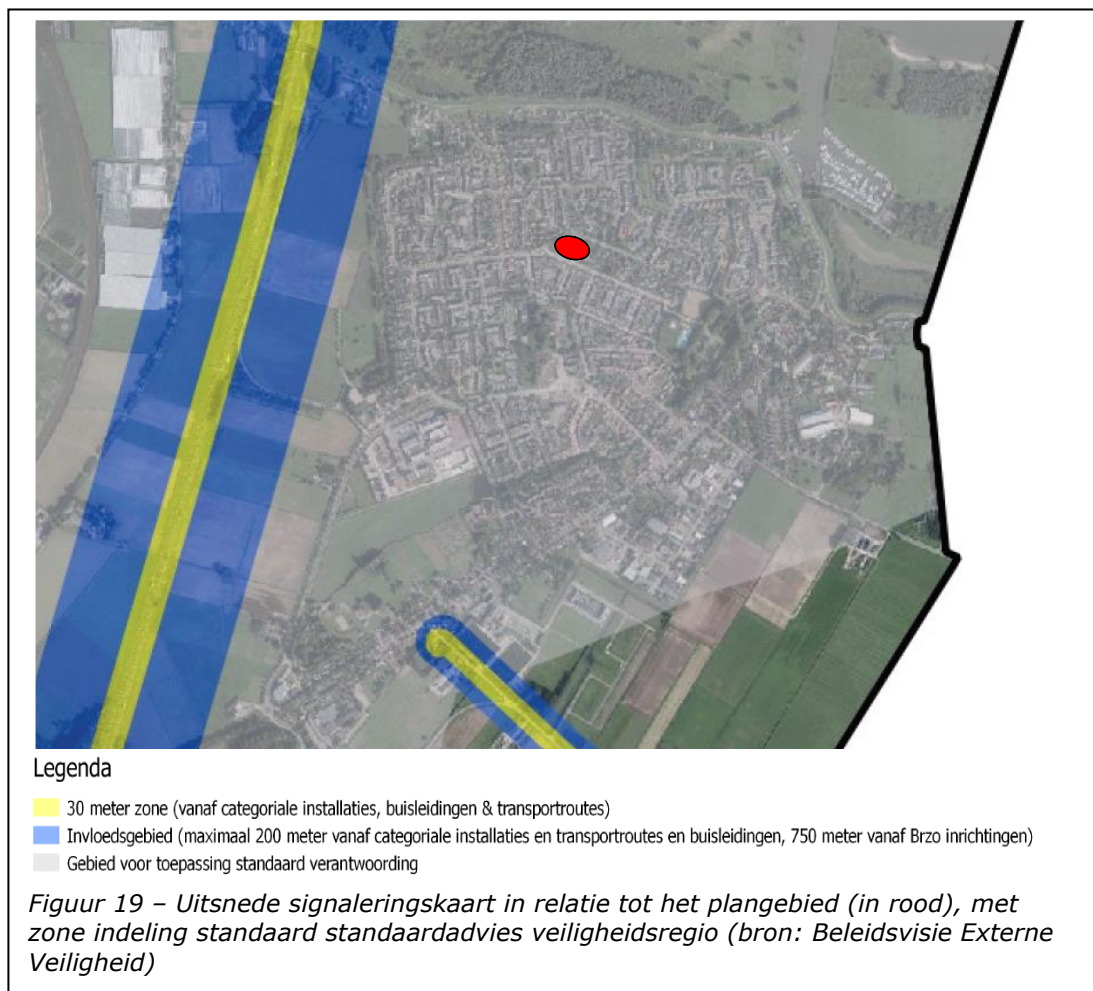
Buisleidingen

Uit de risicokaart komt naar voren dat in en nabij het plangebied geen buisleidingen zijn gelegen waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Standaardadvies Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant 2019

De Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant heeft een standaardadvies (d.d. 21 december 2018, referentie U.025871) opgesteld voor de verantwoording van het

groepsrisico voor ruimtelijke ontwikkelingen in het invloedsgebied van Bevi-inrichtingen en infrastructuur voor het transport van gevaarlijke stoffen. De gemeente heeft een standaard verantwoording groepsrisico ontwikkeld aansluitend aan het standaard advies van de Veiligheidsregio.



Aangezien het plangebied op meer dan 750 meter afstand van een Brzo inrichting en op meer dan 200 meter afstand van een categorale Bevi-inrichting, spoorlijn, autoweg, waterweg of buisleiding gelegen is, valt het plan onder de werking van het standaardadvies. Dit blijkt ook uit bijgaande figuur 19.

5.6.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor het plan vanuit het aspect externe veiligheid.

5.7 Brandveiligheid

5.7.1 Algemeen

De voormalige gemeente Werkendam heeft met het Brandweercluster Land van Heusden en Altena afgesproken om het toetsingskader dat het cluster hanteert in het bestemmingsplan op te nemen.

1. Bereikbaarheid brandweer via de openbare weg

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

Een door de brandweer te gebruiken toegang van de gebouwen moet tot op een afstand van maximaal 40 meter te benaderen zijn met brandweervoertuigen. Een opstelplaats voor een blusvoertuig moet een minimale breedte hebben van 4 meter en een minimale lengte van 10 meter.

De rijloper naar een opstelplaats of een bluswatervoorziening moet:

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

2. Bluswatervoorziening

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

Primaire bluswatervoorziening

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

Secundaire bluswatervoorziening

Binnen een straal van 225 meter en binnen een afstand van 320 meter over de weg dient voor het gebouw en de woningen een secundaire bluswatervoorziening aanwezig te zijn in de vorm van een geboorde put, een brandput, een voor de brandweer te bereiken open water of een reservoir. De capaciteit van de secundaire bluswatervoorziening dient ten minste 90 m³ per uur te bedragen. Deze capaciteit moet gedurende ten minste 5 uur kunnen worden geleverd.

3. Brandweezorgnorm

Regelgeving: Wet op de Veiligheidsregio's (Dekkings- en spreidingsplan 2015-2019 Brandweer Midden- en West-Brabant).

Voor (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen wordt gekeken naar de opkomsttijd van de eerste basisbrandweereenheid. In de genoemde regelgeving worden de wettelijk vastgestelde opkomsttijden per gebouwsoort aangegeven. Indien hier niet aan voldaan kan worden, dan worden door de brandweer aanvullende maatregelen geadviseerd om een gelijkwaardige veiligheid te behalen.

Door de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant is een toolbox ontwikkeld die door gemeenten gebruikt kan worden om tot een acceptabel niveau van gelijkwaardige veiligheid te komen. Ten aanzien van de maatregelen valt te denken aan de toepassing van een sprinklerinstallatie.

5.7.2 Brandveiligheid in relatie tot het plangebied

1. Bereikbaarheid brandweer via de openbare weg

De Brandweer heeft de mogelijkheid de nieuwe woningen binnen een afstand van 40 meter vanaf de openbare weg te benaderen. Zowel de bestaande Munnikenhof direct ten noorden van het plangebied, alsook de Jan van Arkelstraat in het zuiden, zijn in geval van calamiteiten te gebruiken. Bovendien is op deze wegen voldoende ruimte voor een opstelplaats voor een blusvoertuig, aangezien de breedte van de wegen meer dan 4 meter bedraagt en de lengte meer dan 10 meter.

2. Bluswatervoorziening

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

3. Brandweezorgnorm

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

5.8 Ecologie

5.8.1 *Beleid en regelgeving*

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

Gebiedsbescherming

Wet Natuurbescherming

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

Natuurnetwerk Brabant

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

Soortenbescherming

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

De Wnb kent een apart beschermingsregime voor Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels), Habitatrichtlijnsoorten en nationaal beschermde soorten. Voor Vogel- en Habitatrichtlijnsoorten geldt een strikte bescherming. Voor de nationaal beschermde soorten hebben provincies de bevoegdheid om in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden een vrijstelling te verlenen van de verbodsbepalingen. Dit moet worden geregeld in een provinciale verordening.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden nagegaan, c.q. onderbouwd worden, of zich in het betreffende gebied beschermde soorten bevinden.

5.8.2 Ecologie in relatie tot het plangebied

Ten behoeve van de beoogde herontwikkeling is door adviesbureau ATKB een Quickscan Wet natuurbescherming⁵ uitgevoerd, waarbij is gekeken naar gebiedsbescherming en naar soortenbescherming, gebaseerd op een bronnenonderzoek en een terreinbezoek.

Het terreinbezoek heeft op 5 september 2017 plaatsgevonden. Daarbij wordt opgemerkt dat het onderzochte perceel van de voormalige Burgmeester Verschoorschool aan de Jan van Arkelstraat in Sleeuwijk deel uitmaakt van een grotere Quickscan waarin ook de effecten van de sloop van gebouwen elders in de kern Sleeuwijk en in de kern Dussen (eveneens voormalige schoollocaties) zijn beschouwd. De herontwikkeling van de schoollocatie 'De Morgenster' en de gymnastiekzaal in Sleeuwijk alsook de schoollocatie in Dussen maken geen deel uit van het voorliggende bestemmingsplan. Hiervoor zullen 'eigen' planologische procedures worden doorlopen.

Het integrale rapport is als bijlage achter deze toelichting opgenomen. De belangrijkste resultaten en conclusies voor het perceel aan de Jan van Arkelstraat in Sleeuwijk worden hieronder weergegeven. Conclusies die specifiek betrekking hebben op de overige onderzochte en beschouwde percelen worden daarbij buiten beschouwing gelaten. Het genoemde rapport is wel integraal (dus met de beoordeling van de overige locaties in Sleeuwijk en Dussen) als bijlage bij deze plantoelichting opgenomen.

Gebiedsbescherming

Wet natuurbescherming

Het plangebied ligt niet in een Natura 2000-gebied of binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Gezien de relatief grote afstand (> 3 km) tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Loevestein, Pompveld & Kornsche Boezem'

⁵ ATKB, "Quickscan Wet natuurbescherming, Sloop diverse gebouwen in de gemeente Werkendam", 21 september 2017

kunnen negatieve effecten op beschermde gebieden bij voorbaat worden uitgesloten. Een nadere toetsing aan de gebiedsbescherming is niet noodzakelijk.

Soortenbescherming

Uit de bureaustudie in combinatie met het terreinbezoek is gebleken dat (leefgebied van) de volgende in het kader van de Wnb beschermde soorten aanwezig zijn en/of mogelijk verwacht worden in het plangebied:

- Broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten (categorie 5) en algemene broedvogels;
- Vleermuizen.

Voor overige beschermde soorten is het plangebied niet geschikt en zijn geen effecten aan de orde.

Broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten

In of op het schoolgebouw en in het groen kunnen algemene soorten broedvogels tot broeden komen, waaronder algemene soorten van categorie 5 (broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten). Het plangebied is voor de (mogelijk) aanwezige categorie 5-vogels niet van ecologisch hoog belang, omdat het hooguit om enkele broedparen gaat. Bovendien zijn in de omgeving voldoende alternatieve nestlocaties te vinden in tuinen en bos in de omgeving. Nesten van deze categorie 5-broedvogels zijn beschermd tijdens het broedseizoen.

Algemene broedvogels

Er dient rekening te worden gehouden met mogelijk algemeen voorkomende broedende vogels. Dit kan in het algemeen relatief eenvoudig door werkzaamheden die invloed hebben op de broedbiotoop niet uit te voeren in de broedtijd (circa maart tot en met juli) en indien concrete broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Wet natuurbescherming (soortbescherming) aan de orde. Met andere woorden, mits er zorgvuldig wordt omgegaan met eventueel aanwezige nesten van algemeen voorkomende broedvogels is er geen ontheffing noodzakelijk.

Indien de werkzaamheden wel in het broedseizoen uitgevoerd dienen te worden (dit is niet mogelijk in natuurlijk groen met een hoge broedvogeldichtheid, maar is soms wel mogelijk in geval van bijvoorbeeld gebouwen of solitaire bomen) dan dient er voorafgaande aan het werk een broedvogelcontrole uitgevoerd te worden. Broedgevallen worden tijdens deze controle gemarkeerd en tijdens de werkzaamheden ontzien.

Vleermuizen

Het schoolgebouw is geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen: er zijn verspreid over het gebouw diverse mogelijkheden.

Waarschijnlijk is het gebouw vooral geschikt voor gewone en ruige dwergvleermuis, voor grotere soorten als laatvlieger zijn minder mogelijkheden (deze soort wordt vooral in schuine daken aangetroffen, maar kan ook achter gevelbetimmering of in spouwmuren verblijven). Het plangebied maakt waarschijnlijk onderdeel uit van het foerageergebied van vleermuizen, maar de oppervlakte is dusdanig klein dat dit belang niet essentieel is. Er is eveneens geen essentieel belangrijke vliegroute in het plangebied aanwezig.

Omdat de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen binnen het plangebied niet is uit te sluiten, dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden, gebaseerd op het meest recente vleermuisprotocol uit 2017.

Nader onderzoek vleermuizen

Aan de hand van de conclusies uit de genoemde Quickscan Wet natuurbescherming is door adviesbureau Regelink Ecologie & Landschap een nader onderzoek naar vleermuizen⁶ uitgevoerd. Ook dit onderzoek is integraal als bijlage bij deze plantoelichting gevoegd. De belangrijkste conclusies die specifiek betrekking hebben op het plangebied (deelgebied 1 – locatie Jan van Arkelstraat, Verschoorschool - uit het genoemde onderzoek) luiden als volgt.

Vleermuizen

Het plangebied fungeert als foerageergebied voor de gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis. Vanwege het geringe aantal dieren en het ruime aanbod aan foerageermogelijkheden in de omgeving, is het plangebied geen essentieel foerageergebied.

Gedurende het onderzoek werden geen vliegroutes waargenomen. Aangenomen mag worden dat in het plangebied geen essentiële vliegroutes aanwezig zijn.

Binnen het plangebied aan de Jan van Arkelstraat werden geen kraamverblijven, zomerverblijfplaatsen en/of massawinterverblijfplaatsen waargenomen. Wel werd gedurende de paarperiode een paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aangetroffen.

Bij de sloop van het schoolgebouw verdwijnt deze verblijfplaats. Deze negatieve effecten kunnen leiden tot een overtreding van Artikel 3.5, lid 1, 2 en 4 van de Wet natuurbescherming. Om een verslechtering van de staat van instandhouding te voorkomen dienen er alternatieve verblijfplaatsen gerealiseerd te worden.

Aanbevolen wordt om voor het uitvoeren van de werkzaamheden een mitigatieplan op te stellen waarmee overtreding van de Wet natuurbescherming zoveel mogelijk voorkomen wordt.

Mitigatieplan en ontheffingsaanvraag

Aan de conclusies en aanbevelingen uit het nader onderzoek naar vleermuizen is gevolg gegeven door bij het bevoegd gezag, de provincie Noord-Brabant, een ontheffingsaanvraag in te dienen. Ter onderbouwing van deze ontheffingsaanvraag is een mitigatieplan opgesteld.

De ontheffing is op 17 juli 2019 verleend.

Resultaten AERIUS-berekening

Naar aanleiding van de resultaten en conclusies uit de genoemde natuurtoets dient middels een zogenaamde AERIUS-berekening nader onderzocht te worden of de beoogde woningbouwontwikkeling binnen het plangebied mogelijk (indirecte) effecten heeft op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie dat vrijkomt tijdens de aanlegfase en tijdens de exploitatiefase. In dit kader is een notitie⁷ opgesteld waarin de resultaten van het stikstofdepositieonderzoek, gebaseerd op een AERIUS-berekening, zijn

⁶ S. van Schaik, 2019. *Vleermuisonderzoek Sleeuwijk en Dussen. In het kader van de Wet natuurbescherming. Rapport RA18132-01, Regelink Ecologie & Landschap, Wageningen*

⁷ mRO b.v., "Notitie Stikstofdepositieonderzoek Jan van Arkelstraat 39 Sleeuwijk", 14 januari 2021

verwoord en in beeld zijn gebracht. De notitie is als bijlage bij deze plantoelichting gevoegd.

Uit de berekening volgt dat de ontwikkeling binnen het plangebied niet leidt tot een toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden (0,00 mol stikstof ha/jaar). Dit geldt zowel voor de gebruiksfase (de beoogde situatie) als de realisatiefase (sloop school en bouw woningen). Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie. Het plan is daarmee uitvoerbaar in het kader van de Wet natuurbescherming. Er geldt ook geen vergunningplicht in het kader van de Wet natuurbescherming ten aanzien van het aspect stikstof.

5.8.3 Conclusie

Op basis van de uitgevoerde natuurtoets en AERIUS-berekening wordt geconcludeerd dat het aspect ecologie niet in de weg staat aan de uitvoering van de met het bestemmingsplan beoogde woningbouwontwikkeling.

Van de provincie Noord-Brabant is bovendien op 17 juli 2019 een ontheffing ingevolge artikel 3.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming ontvangen.

5.9 Archeologie

5.9.1 Beleid en regelgeving

Als gevolg van het Verdrag van Malta (Valetta) zijn overheden verplicht om in het ruimtelijke beleid zorgvuldig om te gaan met het archeologische erfgoed. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient, voordat er bodemingrepen plaatsvinden, een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd. De uitkomsten hiervan dienen door het bevoegde gezag te worden meegenomen in de belangenafweging.

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

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

Op 1 juli 2016 is de nieuwe Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet vervangt onder meer de Monumentenwet 1988 en de Wamz. In artikel 9.1 van de Erfgoedwet is echter bepaald dat tot het tijdstip waarop de nieuwe Omgevingswet in werking is getreden de bepalingen uit de Monumentenwet 1988 met betrekking tot archeologie van toepassing blijven. Naar verwachting zal de Omgevingswet niet eerder dan 2022 in werking treden.

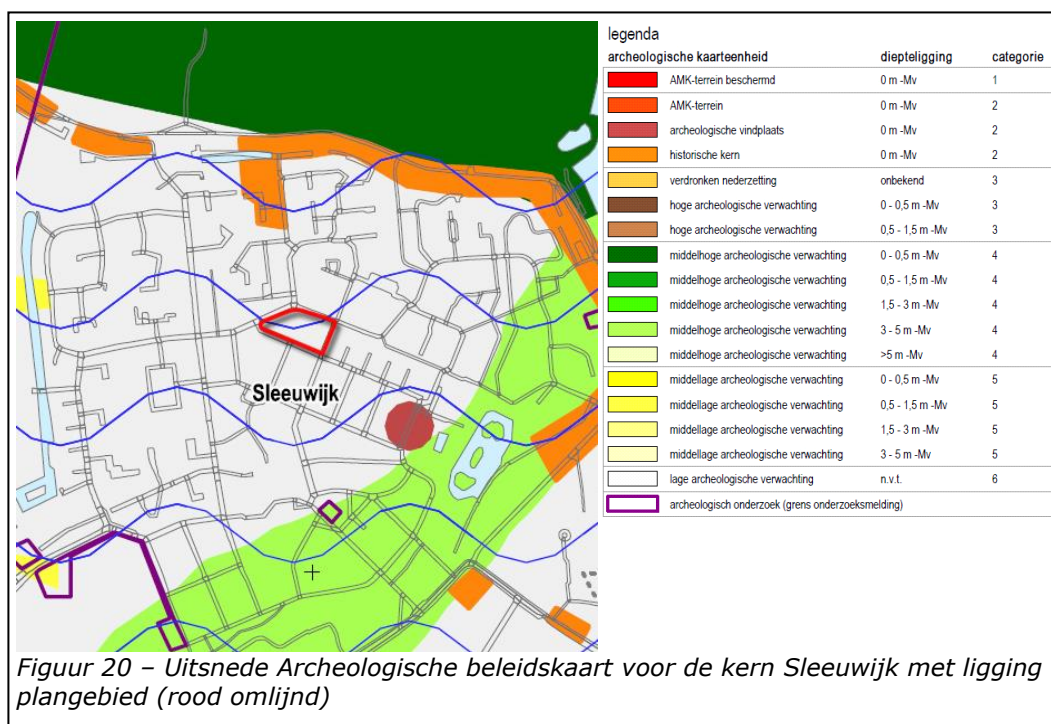
Gemeentelijk beleid

De Wamz heeft ertoe geleid dat de gemeente Altena lokaal archeologiebeleid heeft opgesteld. Dit beleid bestaat uit de "Nota Archeologie. Tot op de Bodem. Update 2018" en de "Erfgoedverordening Altena 2019" zoals die op 14 januari 2019 is vastgesteld.

Op de bijbehorende archeologische beleidskaart is aangegeven waar binnen de gemeente (bekende) archeologische waarden aanwezig zijn en waar welke archeologische verwachtingen gelden vanaf welke diepte. In de bijbehorende legenda zijn de verschillende verwachtingszones en plaatsen met een archeologische waarde weergegeven, alsmede de verwachte diepteligging daarvan. Deze zones zijn beleidsmatig gecategoriseerd; aan elke waarde of verwachtingswaarde is een diepte- en oppervlakte grens gekoppeld. De vrijstellingsgrenzen geven aan vanaf welke omvang én diepte (altijd in combinatie) van een ruimtelijk plan er archeologisch onderzoek plaats moet vinden. Op basis van een archeologisch onderzoek dat door de gemeente is goedgekeurd kan een omgevingsvergunning worden verleend.

5.9.2 Archeologie in relatie tot het plangebied

Bijgaand is in figuur 20 een uitsnede van de archeologische beleidskaart te hoogte van het plangebied opgenomen. Hieruit blijkt dat het plangebied is aangeduid als een gebied met een 'lage archeologische verwachting'. Voor dergelijke gebieden gelden voor wat betreft het aspect archeologie geen restricties ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen.



5.9.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor het plan vanuit het aspect archeologie.

5.10 Cultuurhistorie

5.10.1 Beleid en regelgeving

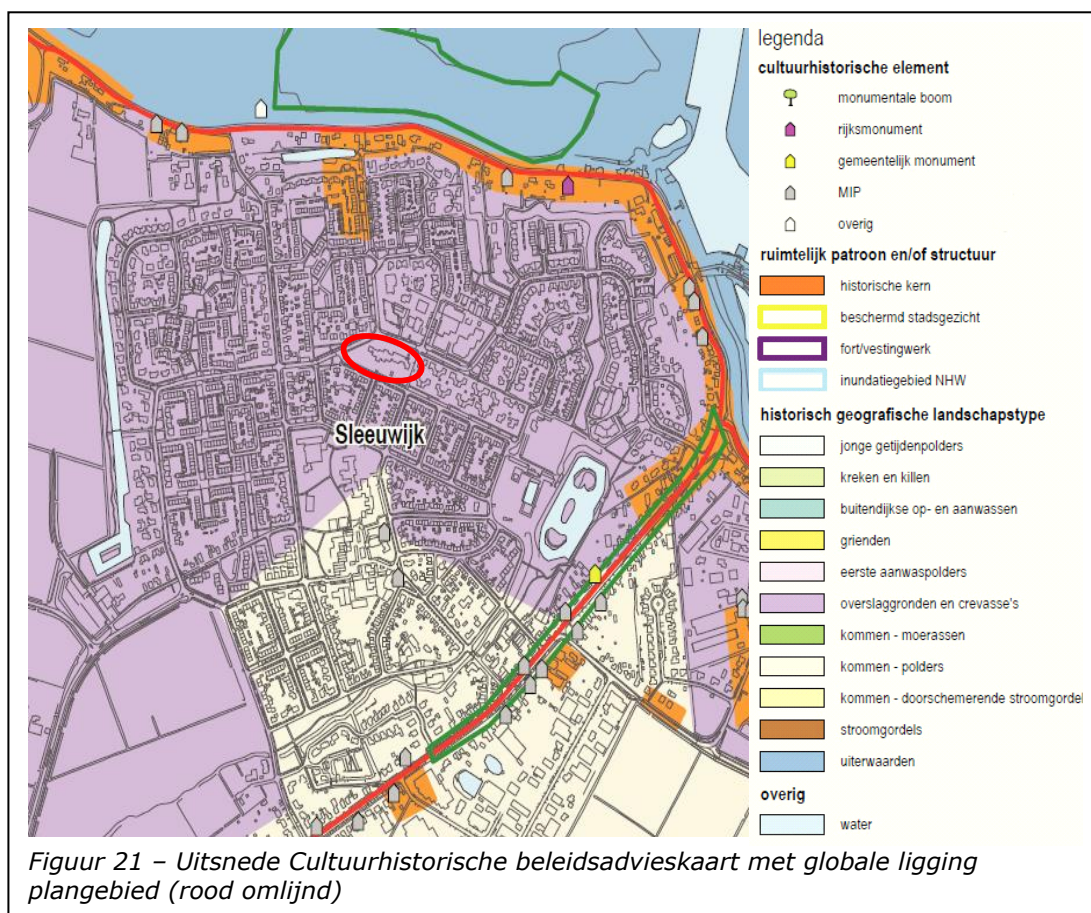
Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies,

bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken. De aandacht voor cultuurhistorie is ook wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Bro dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Dit betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden in een bestemmingsplangebied en moeten aangeven welke conclusies ze daaraan verbinden en op welke wijze ze deze waarden borgen in het bestemmingsplan.

De Erfgoedwet, van kracht sinds 1 juli 2016, bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland in één nieuwe wet. Een groot deel van de bestaande wet- en regelgeving (Monumentenwet, Wet ruimtelijke ordening) is overgenomen in de Erfgoedwet, bijvoorbeeld de aanwijzing van rijksmonumenten, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Voor het eerst is er nu één integrale wet die betrekking heeft op museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Voorheen was het behoud en beheer van het erfgoed geregeld in zes verschillende wetten met elk hun eigen procedures en beschermingsmaatregelen. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd. Daarnaast worden aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Samen met de Omgevingswet die naar verwachting in 2022 wordt ingevoerd, wordt een integrale bescherming van het cultureel erfgoed mogelijk.

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

In het verlengde van de in paragraaf 5.9 genoemde gemeentelijke archeologische beleidskaart en Erfgoedverordening is ook een cultuurhistorische beleidsadvieskaart opgesteld, de zogenaamde Erfgoedkaart. Op deze beleidskaart is aangegeven waar cultuurhistorische elementen (rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten, beeldbepalende en beeldondersteunende bebouwing), waardevolle lijnelementen (wegen, dijken en ontginningsassen), alsook waardevolle ruimtelijke patronen en/of structuren (zoals historische kern, beschermd stadsgezicht) voorkomen. Deze informatie is gekoppeld aan een beleidsadvies.



5.10.2 Cultuurhistorie in relatie tot het plangebied

Blijkens de gemeentelijke cultuurhistorische beleidsadvieskaart (figuur 21) zijn er in het plangebied of in de directe omgeving daarvan geen cultuurhistorisch waardevolle elementen, waardevolle lijnelementen of waardevolle ruimtelijke patronen en/of structuren aanwezig. Derhalve herbergt het plangebied geen specifieke cultuurhistorische waarden die bescherming vanuit het bestemmingsplan behoeven.

5.10.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor het plan vanuit het aspect cultuurhistorie.

5.11 Kabels en leidingen

Voor planologisch relevante kabels en leidingen gelden verschillende beschermings- en veiligheidsafstanden waar bij de bestemmingslegging van onder andere nieuwe functies rekening mee moet worden gehouden. Binnen het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Ook in de nabijheid van het plangebied aan de Jan van Arkelstraat zijn geen leidingen met gevaarlijke stoffen aanwezig (zie hiervoor ook paragraaf 5.6 van deze plantoelichting). Kabels en leidingen vormen derhalve geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

5.12 Verkeer en parkeren

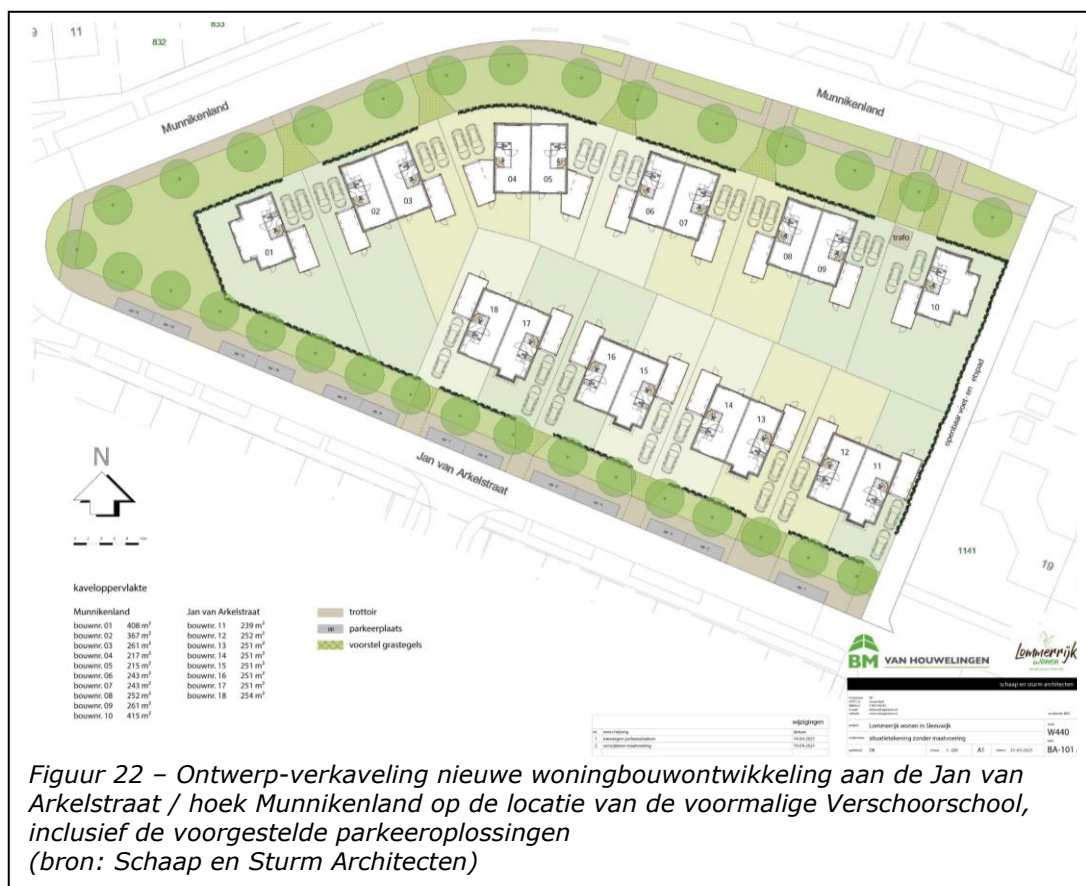
Alle bestemmingsplannen moeten vooraf getoetst worden op verkeer en parkeren. Voor bestaande bouwinitiatieven, gesloten voor inwerkingtreding van het parkeerbeleid (vastgesteld december 2020), hanteert de gemeente Altena de norm van 2 parkeerplaatsen per woning dat is gerelateerd aan de richtlijnen van het CROW (publicatie 317, rest bebouwde kom). Op grond van deze parkeernorm betekent dit dat 36 parkeerplaatsen (18 woningen x 2) gerealiseerd moeten worden. Belangrijk bij de parkeeropgave is dat de te realiseren parkeerplaatsen ook voldoen aan minimale afmetingen en dat de parkeerplaatsen bruikbaar zijn.

In het voorliggende plan is hieraan invulling gegeven door grotendeels op eigen terrein te parkeren.

- De 10 woningen aan de Munnikenland hebben elk een dubbele oprit met garage. Dit betekent: $10 \times 1,7 \text{ pp} = 17$ parkeerplaatsen
- De 8 woningen aan de Jan van Arkelstraat hebben een lange enkele oprit met garage. Dit betekent: $8 \times 1,0 \text{ pp} = 8$ parkeerplaatsen

Het parkeeraanbod op eigen terrein bij de woningen komt hierbij uit op 25 parkeerplaatsen. Dit betekent dat er 11 parkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd moeten worden.

De 7 bestaande parkeerplaatsen aan de noordzijde van de Jan van Arkelstraat komen terug in de herinrichting van de straat, dat ook onderdeel vorm van dit ontwerp. Hiernaast wordt er ruimte gereserveerd voor het toevoegen van 4 tot 6 openbare parkeerplaatsen. Dit behoeft nadere uitwerking bij de geplande herinrichting van de Jan van Arkelstraat. In totaal biedt de noordzijde van de Jan van Arkelstraat ruimte voor in totaal 11 tot 13 openbare parkeerplaatsen, waarmee het voorliggende plan voldoet aan de gestelde parkeernorm. In dit kader wordt ook verwezen naar figuur 22, waarin de voorgestelde parkeeroplossingen in beeld zijn gebracht.



Om ervoor te zorgen dat er bij de uitvoering van de plannen wel voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd, is de parkeernorm van tenminste 2 parkeerplaatsen per nieuw te bouwen woning in de regels van voorliggend bestemmingsplan vastgelegd.

5.13 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

5.13.1 Reggeving

De procedure van een milieueffectrapportage (m.e.r.) is volgens de Wet milieubeheer verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Welke activiteiten dat betreft is aangegeven in het Besluit m.e.r. en de daarbij behorende bijlage. In de bijlage is onderscheid gemaakt tussen een:

- C-lijst met m.e.r.-plichtige activiteiten en daarbij behorende drempelwaarden;
- D-lijst met m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten en de daarbij behorende drempelwaarden.

Het doel van de m.e.r. is het milieubelang volwaardig mee te laten wegen bij de vaststelling van deze plannen en besluiten. Een belangrijk product van de m.e.r.-procedure is het milieueffectrapport (MER). Bij sommige besluiten is niet meteen duidelijk of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. In deze grensgevallen moet eerst worden beoordeeld of sprake is van

een m.e.r.-plicht. Dit gebeurt door middel van een aparte procedure, de zogenoemde m.e.r.-beoordeling.

Deze m.e.r.-beoordeling is ook vereist voor activiteiten die onder de drempelwaarden van het Besluit m.e.r. liggen. In dat geval gelden er geen vormvoorschriften en is sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling moet er volgens bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling worden getoetst aan de 3 volgende hoofdcriteria:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van de potentiële effecten.

5.13.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling in relatie tot het plangebied

In het Besluit m.e.r. is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (onderdeel D11.2) mer-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de volgende gevallen (indicatieve drempelwaarden):

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Met voorliggend bestemmingsplan worden nieuwe grondgebonden woningen op een inbreidingslocatie binnen de bebouwde kom van de kern Sleeuwijk (locatie van de voormalige Verschoorschool dat in totaal bijna 0,8 hectare groot is) mogelijk gemaakt. Het betreft een woningbouwplan waarbij uitgegaan wordt van in totaal 18 woningen (16 twee-onder-een-kap woningen en 2 vrijstaande woningen). Daarmee blijft deze ontwikkeling ruim onder de genoemde drempelwaarden.

Omdat de ontwikkeling in onderdeel D van het Besluit m.e.r. voorkomt, dient wel te worden nagegaan of sprake kan zijn van belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu die de uitvoering van een m.e.r. noodzakelijk maken. Daarom zijn alle mogelijke milieugevolgen van de beoogde ontwikkeling onderzocht en beschreven in de 'Notitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling Jan van Arkelstraat 39 Sleeuwijk⁸'. Deze notitie is opgenomen als bijlage bij de toelichting.

Hieruit blijkt dat het plan geen belangrijke negatieve gevolgen heeft voor het milieu. Op grond van deze aanmeldnotitie is voor het bestemmingsplan dan ook geen mer-procedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r..

5.13.3 Conclusie

Het plan leidt niet tot bijzondere omstandigheden die het opstellen van een MER of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk maken.

⁸ mRO bv, 'Notitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling Jan van Arkelstraat 39 Sleeuwijk', 19 januari 2021

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Inleiding

6.1.1 Algemeen

Dit hoofdstuk geeft inzicht hoe de nieuwe situatie is vertaald in juridisch bindende regels, met hieraan gekoppeld een verbeelding. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor de gebruiksmogelijkheden en bouwmogelijkheden. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van deze regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Het belangrijkste onderdeel van een bestemmingsplan is de bestemming. Aan alle in het plan begrepen gronden worden ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening bestemmingen toegewezen. Zo nodig worden aan deze bestemmingen regels gekoppeld omtrent het gebruik van de in het plan begrepen gronden en van de zich daarop bevindende opstallen. Naast de bestemmingen kunnen ook dubbelbestemmingen voorkomen. Deze overlappen de 'gewone' bestemmingen en geven eigen regels, waarbij er sprake is van een rangorde tussen de bestemmingen en de dubbelbestemmingen.

Bij bestemmingen kunnen aanduidingen voorkomen met als doel bepaalde zaken nader of specifiek te regelen. Aanduidingen zijn terug te vinden op de (analoge) verbeelding en hebben een juridische betekenis in het bestemmingsplan. Alle overige op de (analoge) verbeelding voorkomende zaken worden verklaringen genoemd. Verklaringen hebben geen juridische betekenis, maar zijn op de (analoge) verbeelding opgenomen om deze beter leesbaar te maken (bijvoorbeeld topografische ondergrond). Verklaringen worden in de digitale verbeelding niet uitgewisseld, waardoor die informatie de burger via de digitale weg niet zal bereiken.

6.1.2 Digitaliseringsvereisten

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn ook digitaliserings- verplichtingen aan een bestemmingsplan gesteld. De regels en de verbeelding dienen daarom te zijn opgesteld volgens IMRO en SVBP, onderdeel van de zogenaamde RO Standaarden.

IMRO staat voor Informatie Model Ruimtelijke Ordening en heeft betrekking op de inrichting van de ruimtelijke instrumenten van de Wro. Het is het informatiemodel voor het opstellen en het uitwisselen van visies, plannen, besluiten, verordeningen en algemene regels op alle bestuurlijke niveaus. Het model is geschikt voor uitwisseling van informatie tussen de organisaties op het gebied van de ruimtelijke ordening en aanverwante werkterreinen.

SVBP staat voor Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Doel van deze standaard is het op vergelijkbare wijze inrichten, vormgeven en verbeelden van bestemmingsplannen en de daarbij behorende uitwerkings- en wijzigingsbesluiten.

Vanaf 1 juli 2013 zijn de RO Standaarden 2012 verplicht. Concreet betekent dit dat nieuwe bestemmingsplannen vanaf die datum volgens deze nieuwe standaard opgesteld en gepubliceerd moeten worden.

Het voorliggende bestemmingsplan is overeenkomstig deze nieuwe vereisten opgesteld en is hiermee gereed om digitaal beschikbaar te stellen voor eenieder.

6.2 Opbouw regels en verbeelding

6.2.1 De planregels

Zoals gezegd is voor de planregels de gestandaardiseerde opbouw uit de SVBP2012 aangehouden. Daarbij is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met Inleidende regels (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de bestemmingsregels, de algemene regels (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de overgangs- en slotregels. Daarbij staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijking van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Opgemerkt wordt dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten, dit verschilt per bestemming.

De systematiek van de regels sluit zoveel mogelijk aan op de regels van het bestemmingsplan 'Kern Sleeuwijk'.

6.2.2 Analoge verbeelding (plankaart)

Uit de landelijke standaarden volgen diverse verplichtingen voor wat betreft de verbeelding, zoals de kleur van de ondergrond (grijs) en minimaal weer te geven aspecten op de ondergrond. Ook de diverse kleuren van de bestemmingen, alsmede de verhouding van de op de verbeelding voorkomende lijndiktes zijn verplicht voorgeschreven.

Voor wat betreft de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT), aangevuld met de Basisregistratie Kadaster (BRK).

6.3 Toelichting op de artikelen

In deze paragraaf wordt slechts waar dat noodzakelijk en nuttig wordt geacht een nadere toelichting gegeven op specifieke onderdelen van de planregels. Sommige regelingen zijn daarom hierna niet opgenomen: deze worden geacht voor zich te spreken.

Artikel 1 en 2 Begrippen en wijze van meten

Voor de begripsomschrijvingen en wijze van meten is aangesloten bij de SVBP2012 en de begrippen uit het bestemmingsplan 'Kern Sleeuwijk'.

Artikel 3 Groen

Binnen deze bestemming zijn de groenvoorzieningen in het plangebied opgenomen. De bestemming is van toepassing op de lineaire hoofdgroenstructuur aan het Munnikenland (noorden en noordwesten) en het groene lint langs de Jan van Arkelstraat (zuiden). Gronden met de bestemming 'Groen' zijn onder meer bestemd voor groenvoorzieningen, zoals plantsoenen, bermen en overige beplantingen. Maar ook verkeers-, parkeer-, waterhuishoudkundige- en nutsvoorzieningen zijn zonder meer toegestaan.

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Uitzondering hierop vormen gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen. In- en uitritten zijn toegestaan.

Artikel 4 Verkeer

De bestemming 'Verkeer' is toegekend aan stroken grond langs de Jan van Arkelstraat en Munnikenland, alsmede aan de doorsteek tussen deze straten in het oosten van het plangebied. Deze gronden behoren tot de openbare ruimte en maken als zodanig deel uit van het straatprofiel van de genoemde straten. De gronden binnen deze bestemming zijn onder meer bestemd voor verkeer-, verblijf- en parkeervoorzieningen, zoals wegen en wandel- en fietspaden. Maar ook groen-, waterhuishoudkundige- en nutsvoorzieningen zijn zonder meer toegestaan. Hier mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, alsmede kleinschalige gebouwtjes ten behoeve van nutsvoorzieningen.

Artikel 5 Woongebied

Deze bestemming ligt op de gronden waar woningbouw ontwikkeld zal worden. Binnen deze bestemming zijn naast woningen, ook onder andere verkeers-, parkeer-, groen-, waterhuishoudkundige en nutsvoorzieningen mogelijk.

Woningen

In de bouwregels is expliciet aangegeven dat uitsluitend grondgebonden woningen in de vorm van vrijstaande woningen en twee-aaneen gebouwde woningen (twee-onder-één-kap woningen) zijn toegestaan. Om dit te benadrukken zijn de aanduidingen 'twee-aaneen' en 'vrijstaand' ook op de verbeelding aangegeven. Gestapelde woningen (appartementen) en rij woningen zijn dus niet toegestaan. Ook zijn regels opgenomen voor de maximale diepte van de te bouwen woningen, evenals afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen. De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte van de woningen is op de verbeelding aangeduid en bedragen respectievelijk 6 en 11 meter. Dit geldt ook voor het maximum aantal toegestane woningen / wooneenheden, in dit geval 18.

Bijbehorende bouwwerken

Verder zijn in de regels, bouwregels opgenomen voor het realiseren van bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen en bijgebouwen) bij woningen en voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erf- en terreinafscheidingen. Deze regels zijn afgestemd op de regels uit het bestemmingsplan 'Kern Sleeuwijk'.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Verder zijn regels opgenomen voor het realiseren van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erf- en terreinafscheidingen. Voor de voorgevellijn van

woningen mogen erf- en terreinafscheidingen niet hoger zijn dan 1 meter en daarachter niet hoger dan 2 meter.

Nadere eisen en afwijking bouwregels

Overigens geldt dat burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen aan de plaats en omvang van bouwwerken. Het bevoegd gezag kan, indien aan de voorwaarden wordt voldaan, een omgevingsvergunning verlenen voor diepere hoofdgebouwen, een afwijkende situering of oppervlakte voor de bouw van bijbehorende bouwwerken en voor het bouwen van een grotere oppervlakte aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen vanuit medisch-sociale noodzaak.

Beroep of bedrijf aan huis en bed & breakfast

Een woning en bijbehorende bouwwerken mogen via een afwijking bij omgevingsvergunning onder voorwaarden worden gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf of bed & breakfast. Deze regeling is afgestemd op het bestemmingsplan 'Kern Sleeuwijk'. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de regeling voor het gebruik van gebouwen voor mantelzorg niet (meer) in het bestemmingsplan is opgenomen. Hiervoor geldt de wettelijke regeling in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Artikel 6 *Anti-dubbeltelregel*

In het Besluit ruimtelijke ordening is hiervoor een standaard bepaling opgenomen. Het Bro verplicht om deze bepaling in het bestemmingsplan op te nemen.

De anti-dubbeltelbepaling beoogt te voorkomen dat door het herhaaldelijk gebruik van dezelfde oppervlakte van gronden als berekeningsgrondslag voor de oppervlaktebepaling van met name gebouwen, er op het betreffende of het aangrenzende perceel een situatie ontstaat die in strijd is met het bestemmingsplan. Door het 'overhevelen' van gronden tussen percelen, via al of niet tijdelijke huurcontracten of eigendomsoverdrachten, zou op een van de percelen of op alle betrokken percelen uiteindelijk een bebouwde oppervlakte kunnen ontstaan, die groter is dan het bestemmingsplan blijkens de regels beoogt toe te staan.

Artikel 7 *Algemene bouwregels*

In de algemene bouwregels zijn regels opgenomen die gelden voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken alsmede voor ondergeschikte bouwdelen.

Artikel 8 *Algemene gebruiksregels*

Het verbod om gronden en opstallen te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan (zonder omgevingsvergunning) is opgenomen in artikel 2.1, lid 1, sub c van de Wabo. Bij de algemene gebruiksregels is dan ook enkel aangegeven welk gebruik in ieder geval als strijdig met dit bestemmingsplan moet worden aangemerkt.

Artikel 9 *Algemene afwijkingsregels*

Hier zijn algemene afwijkingsregels (onder voorwaarden) opgenomen die voor alle bestemmingen gelden. Het betreft onder meer een afwijkingsmogelijkheid om maximaal 10% van de voorgeschreven maatvoering af kunnen te wijken.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel zijn enkele algemene wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Deze maken het mogelijk om onder voorwaarden de bestemmingsgrenzen tot maximaal 2 meter te verschuiven.

Artikel 11 Overige regels

In dit artikel zijn regels opgenomen inzake wettelijke regelingen waarnaar verwezen wordt in de regels. Ook zijn in dit artikel parkeerbepalingen opgenomen. Uitgegaan wordt van een parkeernorm van tenminste 2 parkeerplaatsen per woning.

Artikel 12 Overgangsrecht

Deze overgangsregels zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening. De grootste verandering ten opzichte van de tot voor kort gebruikelijke overgangsregels is dat de peildatum voor bouwen en gebruik, gelijk is getrokken. Ook voor het bouwen is nu de datum van inwerkingtreding van het bestemmingsplan beslissend. Dat was voorheen de datum van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. De wetgever heeft met die gelijkschakeling beoogd eenduidigheid te scheppen.

Indien bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen tenietgaan ten gevolge van een calamiteit, dan bestaat de mogelijkheid om terug te bouwen. Onder een calamiteit wordt hier verstaan: een verwoesting door een onvermijdelijk, eenmalig, buiten schuld van de indiener van de bouwaanvraag veroorzaakt onheil.

Artikel 13 Slotregel

Hier is bepaald hoe de regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Tegelijkertijd met de vaststelling van een bestemmingsplan moet een exploitatieplan (ex. art. 6.12 Wro) worden vastgesteld. Op basis van het exploitatieplan kunnen (plan)kosten worden verhaald.

Een exploitatieplan hoeft niet opgesteld te worden als het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is, door middel van bijvoorbeeld anterieure overeenkomsten of als de gemeente eigenaar is van de gronden. Eveneens hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld als:

- Er geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro;
- Het totaal der exploitatiebijdragen dat met toepassing van artikel 6.19 van de Wro kan worden verhaald, minder bedraagt dan € 10.000,-;
- Er geen verhaalbare kosten zijn als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro;
- De verhaalbare kosten, bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro, uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van de voormalige schoollocatie aan de Jan van Arkelstraat 39 te Sleeuwijk (Verschoorschool) mogelijk. De gronden binnen het plangebied zijn in eigendom bij de gemeente en worden doorverkocht aan een ontwikkelende partij. In de hiervoor op te stellen koopovereenkomst worden de kosten van het bouwrijp maken en de realisatie van openbare voorzieningen meegenomen. Het kostenverhaal is zodoende voldoende zeker gesteld. Er hoeft dan ook geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Hieruit blijkt dat het bestemmingsplan in financieel-economische zin haalbaar moet worden geacht.

Concluderend kan worden gesteld dat het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig is en het plan economisch uitvoerbaar is.

8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan "Kern Sleeuwijk: Jan van Arkelstraat 39" heeft vanaf 2 juli 2020 in totaal 6 weken (tot en met 12 augustus 2020) voor inspraak ter inzage gelegen.

Ook is er op 15 juli 2020 in de Bolderik een bewonersavond (inspraakavond) georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomst konden belangstellenden vragen stellen en zijn de plannen toegelicht.

Gedurende de periode van terinzagelegging kon eenieder een schriftelijke inspraakreactie indienen. In de periode van terinzagelegging zijn er dertien inspraakreacties ontvangen.

Deze reacties zijn samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord in een aparte "Nota van inspraak en wettelijk vooroverleg - Voorontwerpbestemmingsplan "Kern Sleeuwijk: Jan van Arkelstraat 39", welke als bijlage bij de toelichting is opgenomen. Voor de samenvatting en beantwoording van de inspraakreacties, wordt derhalve verwezen naar deze nota.

Als gevolg van de inspraakreacties is een aantal wijzigingen in het bestemmingsplan aangebracht. In de 'Nota van inspraakreacties en wettelijk vooroverleg' is hiervan een overzicht opgenomen.

8.2 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

In het kader van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is overleg gevoerd over het voorontwerpbestemmingsplan met de gebruikelijke overlegpartners in het kader van de ruimtelijke ordening. In totaal hebben drie overlegpartners gereageerd. Ook deze reacties zijn samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord in de reeds genoemde "Nota van inspraak en wettelijk vooroverleg - Voorontwerpbestemmingsplan "Kern Sleeuwijk: Jan van Arkelstraat 39", welke als bijlage bij de toelichting is opgenomen. Voor de samenvatting en beantwoording van de vooroverlegreacties, wordt verwezen naar deze nota.

8.3 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan "Kern Sleeuwijk: Jan van Arkelstraat 39" heeft vanaf 4 februari 2021 tot en met 17 maart 2021 (zes weken) ter inzage gelegen. Gedurende die periode kon eenieder een zienswijze geven. Binnen de gestelde termijn zijn 7 zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad ingediend.

In de bijlage is de 'Nota van zienswijze' behorend bij dit bestemmingsplan opgenomen, met daarin de samenvatting en beantwoording van de ingekomen zienswijze. Hiernaar wordt verwezen.

De zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt door de gemeenteraad dan ook op onderdelen gewijzigd vastgesteld. In de 'Nota van zienswijzen' is een overzicht van de wijzigingen weergegeven.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Quicksan flora en fauna

Bijlage 4 Nader onderzoek vleermuizen

Bijlage 5 Notitie Stikstofdepositieonderzoek

Bijlage 6 Notitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Bijlage 7 Nota van inspraak en wettelijk vooroverleg

Bijlage 8 Nota van zienswijzen

