



Bestemmingsplan Hof van Courtine te Sleeuwijk

OPGESTELD IN OPDRACHT
VAN:
VAN DIEST
PROJECTONWIKKELING BV

OPGESTELD DOOR:
STANTEC BV

13-3-2023
20210552



Bestemmingsplan Hof van Courtine, te Sleenwijk

In opdracht van:
Van Diest Projectontwikkeling BV
Opgesteld door:
ing. E. Kroes
Projectnummer:
20210552
Documentnaam:
Bestemmingsplan

Datum:
31 januari 2023

Versie	Vrijgegeven door	Datum
Ontwerp	ing. M.M Kooijman	18 oktober 2022
Vastgesteld	ing. M.M Kooijman	31 januari 2023

Bezoekadres
Hoevestein 20b
4903 SC OOSTERHOUT
www.stantec.com/nl

KVK Haaglanden 27 18 43 23
BNP Paribas 022 77 40 432
IBAN NL11BNPA0227740432 BIC BNPANL2A
Stantec BV is ISO 9001:2015, ISO 14001:2015, ISO 45001:2018 en VCA** gecertificeerd

Het is niet toegestaan de inhoud en/of vorm van door Stantec opgestelde rapportages aan te passen

Inhoudsopgave

1.0	Inleiding	2
1.1	Algemeen	2
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
1.4	Opzet van de toelichting	4
2.0	Beschrijving bestaande situatie	5
2.1	Gebiedsbeschrijving	5
2.2	Beschrijving planlocatie	6
3.0	Beleidskader	8
3.1	Rijksbeleid	8
3.2	Provinciaal beleid	9
3.3	Regionaal beleid	10
3.4	Gemeentelijk beleid	11
4.0	Randvoorwaarden	17
4.1	Algemeen	17
4.2	Geluid	17
4.3	Luchtkwaliteit	18
4.4	Externe veiligheid	19
4.5	Brandveiligheid	21
4.6	Bodem	21
4.7	Water	22
4.8	Flora en Fauna	23
4.9	Archeologie	24
4.10	Cultuurhistorie	24
4.11	Verkeer	25
4.12	Milieuhinderlijke bedrijvigheid	26
4.13	Kabels en leidingen	27
4.14	Ladder voor duurzame Verstedelijking	27
4.15	Milieueffectrapportage	28
5.0	Planbeschrijving	30
5.1	Beoogde situatie	30
5.2	Stedenbouwkundig plan	31
6.0	JUridische aspecten	32
6.1	Algemeen	32
6.2	Analoge plankaart	32
6.3	Planregels	32
7.0	Economische uitvoerbaarheid	34
8.0	Overleg	35
8.1	Overleg met andere bestuursoragenen/ overlegpartners	35
8.2	Overleg omwonenden en andere belangstellenden	35

BIJLAGEN:

Bijlage 1: Beeldkwaliteitsplan, d.d. maart 2022 van Stantec B.V.

Bijlage 2: Parkeerbalans, d.d. 16 maart 2022 van Van Diest Projectontwikkeling B.V.

Bijlage 3: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, d.d. 8 maart 2022 van Stantec B.V.

Bijlage 4: Standaard advies veiligheidsregio d.d. 21 december 2018 van Brandweer Midden- en West-Brabant

Bijlage 5: Diverse (water)bodemonderzoeken d.d. 24 januari 2022 van Verhousen Milieutechniek B.V.

Bijlage 6: Memo Historisch Vooronderzoek Ontploffbare Oorlogsresten d.d. 13 mei 2022 van BODAC

Bijlage 7: Watertoets, d.d. 21 juli 2022 van Aquabrain

Bijlage 8: Ecologische quickscan, d.d. 22 september 2022 van Brabant Eco

Bijlage 9: Memo stikstofdepositie, d.d. 1 februari 2023 van Stantec B.V.

Bijlage 10: Archeologisch vooronderzoek: een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (verkenkend booronderzoek), d.d. 20 januari 2022 van RAAP B.V.

Bijlage 11: Aanmeldnotitie M.E.R-beoordeling, d.d. 21 april 2022 van Stantec B.V.

Bijlage 12: Verslag omgevingsdialoog, d.d. 30 augustus 2022 van Van Diest Projectontwikkeling B.V.

Bijlage 13: Nota van zienswijze april 2023 van gemeente Altena

1.0 INLEIDING

1.1 ALGEMEEN

Ten zuiden van de kern van Sleeuwijk, achter de lintbebouwing van de Rijksweg, ligt een onbebouwd agrarisch perceel. Door de ontwikkeling van de naastgelegen woonbuurt 'Nieuwe Banne' en het bedrijventerrein Hoogjens is de locatie onderdeel geworden van het stedelijk gebied. De eigenaar van het perceel is voornemens om ter plaatse de locatie te ontwikkelen tot een gemêleerd woongebied in een groene parkachtige setting. In totaal worden 68 nieuwe wooneenheden gerealiseerd in verschillende typologieën, hiervan zijn 54 wooneenheden gestapeld en 14 grondgebonden (waarvan twee worden uitgegeven als vrije bouwkavel). De ontwikkeling van het woongebied zorgt voor een kwaliteitsimpuls van het bestaande stedelijk gebied en dat de locatie in ruimtelijke en functionele zin beter aansluit bij de omgeving.

De realisatie van de wooneenheden past niet in het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Kern Sleeuwijk'. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient voor het plangebied een nieuw ruimtelijk en functioneel kader te worden vastgesteld in de vorm van een bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van de woningen mogelijk.

1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED

Het plangebied ligt tussen de Rijksweg en de Waterlinie en wordt omringd door woningen, functies en sportvoorzieningen. Het plangebied wordt gevormd door de percelen kadastraal bekend als gemeente Werkendam, sectie S, nummer 3784, 3023 en 1873. In totaal heeft het plangebied een oppervlakte van circa 11.450 m². De volgende afbeelding toont de ligging en de begrenzing van het plangebied.

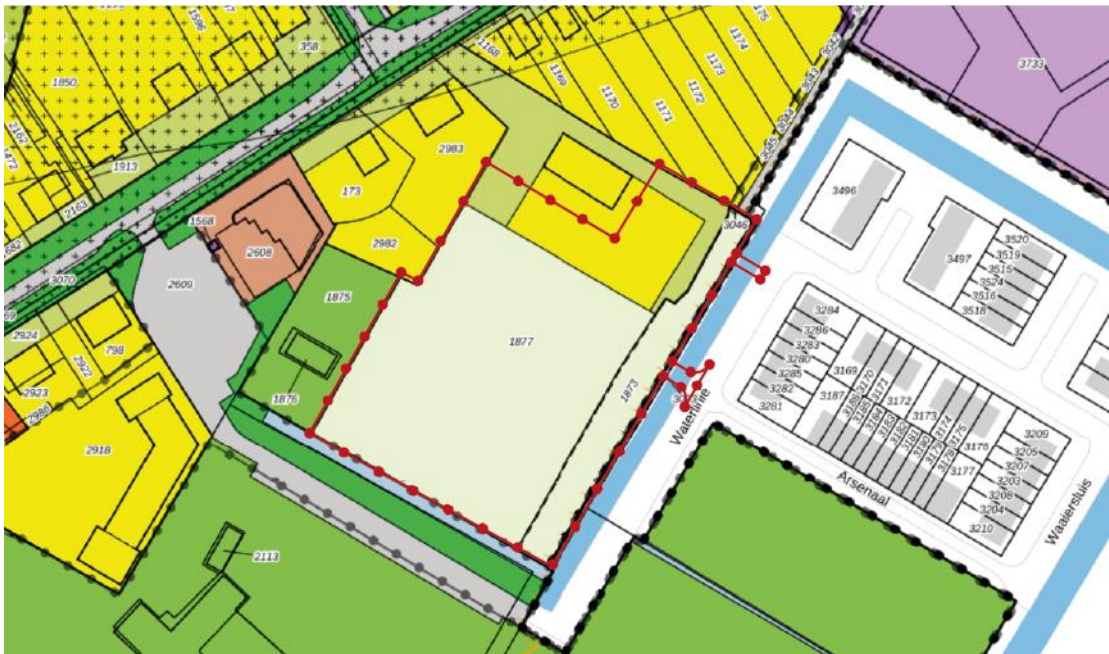


Figuur 1.1: Luchtfoto ligging en begrenzing plangebied

1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Voor het grootste gedeelte van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Kern Sleeuwijk', dat op 22 mei 2012 is vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Werkendam. De afbeelding toont een uitsnede van deze verbeelding. Verder geldt voor een klein gedeelte het bestemmingsplan 'Nieuwe Banne' dat op 26 juli 2017 onherroepelijk is geworden.

Het grootste gedeelte van het plangebied heeft op basis van het geldende bestemmingsplan 'Kern Sleeuwijk' de bestemming 'Agrarisch'. Het overige gedeelte van het plangebied kent de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin', 'Groen' en 'Water'. Het realiseren van woningen is ter plaatse van het plangebied niet toegestaan. Het gehele plangebied is voorzien van de gebiedsaanduiding 'geluidzone – weg'. Ter plaatse van deze gronden mag geen geluidsgevoelige bebouwing worden opgericht, tenzij een hogere waarde is vastgesteld (zie paragraaf 4.2 geluid). Verder kent een gedeelte van het plangebied de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde – landschap'. Deze gronden zijn bedoeld voor het behoud, herstel en ontwikkeling van de specifieke bij het gebied behorende landschappelijke-, ecologische en cultuurhistorische waarden. Met de beoogde ontwikkeling wordt hier geen afbreuk aangedaan (zie ook paragrafen 4.8 flora en fauna en 4.10 cultuurhistorie).



Figuur 1.2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Kern Sleeuwijk' (bron www.ruimtelijkeplannen.nl)

Daarnaast is nog een paraplubestemmingsplan wonen vastgesteld, waarin aanvullende regels zijn opgenomen voor kamerbewoning of meerdere huishouden binnen een woning of wooneenheid. Verder liggen er twee paraplubestemmingsplannen ter inzage namelijk: paraplubestemmingsplan beleidsharmonisatie en paraplubestemmingsplan Archeologie. In het laatstgenoemde paraplubestemmingsplan Archeologie zijn aanvullende regels opgenomen voor het beschermen van de archeologische waarde. Voor het zuidelijke gedeelte van het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3a' toegevoegd. In paraplubestemmingsplan beleidsharmonisatie is voor het plangebied de gebiedsaanduiding 'overige zone – bebouwde kom' opgenomen, waarbij verschillende afwijkingsbevoegdheden horen.

De beoogde ontwikkeling past qua gebruik en bouwmogelijkheden niet in het vigerende planologische kader. Om de voorgestane ontwikkeling mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld, dat voorziet in een passende planologische regeling voor de realisatie van de wooneenheden.

1.4 OPZET VAN DE TOELICHTING

Hoofdstuk 2 bevat de gebiedsbeschrijving, waarin de bestaande situatie is beschreven. Vervolgens zijn de beleidskaders van de diverse overheden uiteengezet in hoofdstuk 3. De omgevingsaspecten met betrekking tot de ontwikkeling worden in hoofdstuk 4 besproken. In hoofdstuk 5 is de toekomstige situatie beschreven. In het zesde hoofdstuk zijn de planregels nader toegelicht. In hoofdstuk 7 is aandacht besteed aan de economische haalbaarheid en tot slot is in hoofdstuk 8 de maatschappelijke haalbaarheid van het plan toegelicht.

2.0 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

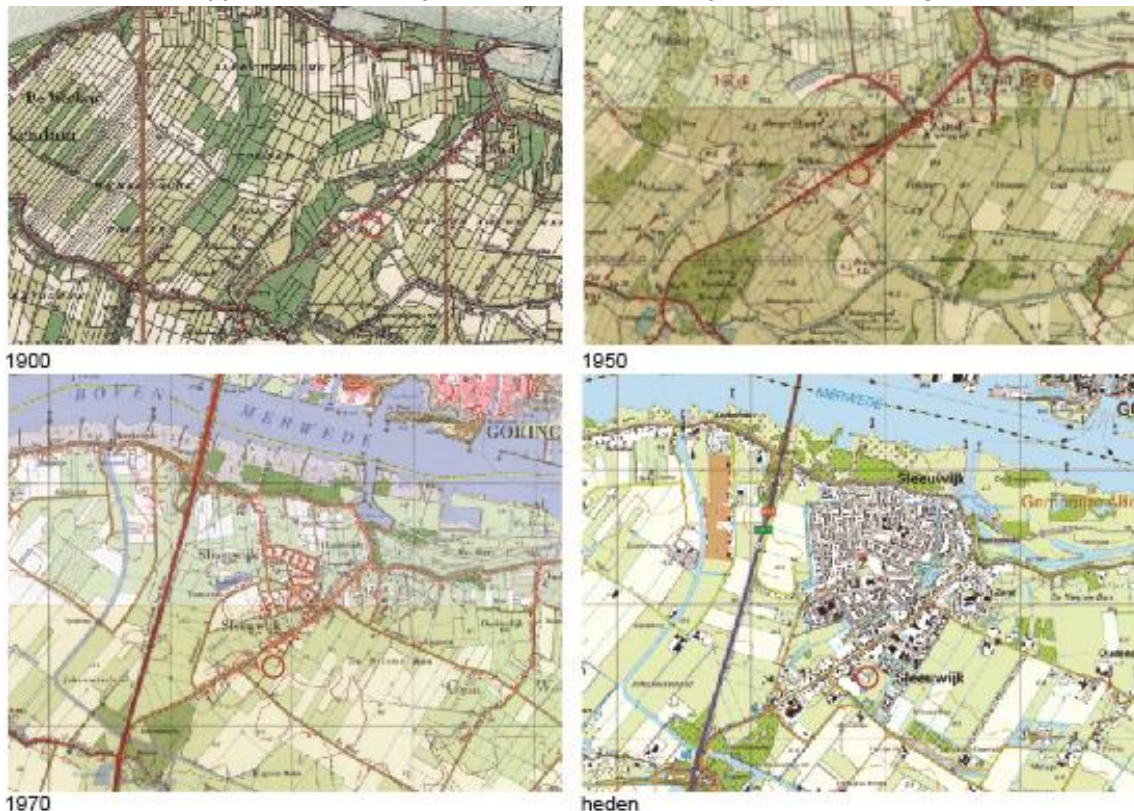
Dit hoofdstuk vormt een beschrijving van het plangebied en haar omgeving. Vanuit de huidige situatie en ruimtelijke- en functionele structuur, wordt inzicht verkregen in de kaders die aan de basis hebben gestaan van de planontwikkeling. In hoofdstuk vijf wordt ingegaan op de toekomstige situatie en het stedenbouwkundige ontwerp.

2.1 GEBIEDSBESCHRIJVING

Het plangebied ligt ten zuiden van de kern Sleeuwijk en ten oosten van de snelweg A27 (circa 1,1 kilometer). Sleeuwijk ligt aan de Boven-Merwede schuin tegenover de stad Gorinchem en maakt historisch gezien onderdeel uit van het Land van Altena. Dit is een historische landstreek en voormalige heerlijkheid in het noorden van Brabant. Ten westen van Sleeuwijk ligt een boezemsloot met enkele forten die tot de Nieuwe Hollandse Waterlinie hebben behoord. Verder is in de omgeving vooral grootschalig landbouwgebied te vinden. De naam Hof van Courtine zorgt voor een verwijzing naar de Hollandse Waterlinie. Een courtine is een weermuur of verbindingswal tussen twee vestigingen, meestal van puin, baksteen of aardewerk, die onderdeel uit maakt van het verdedigingswerk.

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis

Het dorp Sleeuwijk is ontstaan als kleine nederzetting op een hoger gelegen oeverwal van de Merwede. De oudste vermelding van Sleeuwijk dateert uit 1266. Het dorp bestond toen uitsluitend uit enkele buurtschappen met boerderijen rondom de kerk nabij de veerverbinding.



Figuur 2.1: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Belcrum' (bron www.ruimtelijkeplannen.nl)

De oudste bebouwing ligt bij het Kerkeinde, Hoekeinde en de Rijksstraatweg. Sleeuwijk dankt zijn betekenis vooral aan het veer naar Gorinchem. Dit werd voor het eerst in 1327 genoemd en was één van de oudste voetveren van Nederland. De -steeds drukker wordende- veerpont was van groot belang en heeft gefunctioneerd tot in 1961 de Merwedebrug werd geopend. Als gevolg van de overstroming van de Merwede zijn verschillende dijken aangelegd, die het karakter van het dorp hebben veranderd naar een dijkdorp.

Van oudsher zijn de Rijksstraatweg en de weg op de Merwededijk de belangrijkste aders van het dorp. De meeste bebouwing concentreert zich rondom deze wegen. In het open gebied tussen het Hoekeinde en de Rijksstraatweg werd verschillende woningen gerealiseerd. Pas in de jaren 70 van de vorige eeuw vonden grotere uitbreidingen plaats buiten deze linten, waarbij Sleeuwijk zich in eerste instantie ontwikkelde ten noordwesten van de Rijksstraatweg. Aan het eind van de jaren 90 van de vorige eeuw vonden uitbreidingen aan de zuidoostzijde van de Rijksstraatweg plaats, met als meest recente uitbreidingen de ontwikkeling van bedrijventerrein De Hoogjens en het in ontwikkeling zijnde woongebied 'Nieuwe Banne'.

2.2 BESCHRIJVING PLANLOCATIE

2.2.1 Relatie met de omgeving

De omgeving van het plangebied is gevarieerd. Ten zuidwesten van het plangebied bevindt zich het plaatselijke sportpark 'de Roef' met voetbal- en korfbalvelden. Het plangebied wordt aan de noord- en westzijde omsloten door de historische lintbebouwing aan de Rijksstraatweg. Deze weg is van oudsher één van de belangrijkste (verkeers-)aders van het dorp. De Rijksstraatweg kenmerkt zich door een gevarieerd straatbeeld met veelal vrijstaande lintbebouwing in een gemengd functiepatroon, met overheersend een woonfunctie die wordt afgewisseld met bedrijven, detailhandel, horeca en maatschappelijke functies. Direct ten noorden van het plangebied staat een langgevel boerderij uit het bouwjaar 1790. De ontsluiting van de langgevel boerderij vindt plaats op de Rijksstraatweg.

Aan de oostzijde van de planlocatie ligt de woonwijk 'Nieuwe Banne'. De eerste woningen van deze woonbuurt zijn in 2013 opgeleverd. De wijk kenmerkt zich als een planmatige uitbreiding met diverse grondgebonden en gestapelde woningen met een sterk wisselend karakter.



Figuur 2.2: Referentiebeeld met aan de linkerkant de woonwijk Nieuwe Banne en aan de rechterkant het plangebied

2.2.2 Plangebied

Het plangebied is op dit moment voor het grootste deel onbebouwd en heeft in totaal een oppervlakte van circa 11.450 m² (kadastraal bekend als gemeente Werkendam, sectie S, nummer 3784, 3023 en 1873). Er is een zakelijk recht van Brabant water gevestigd op perceel 1877. Dit recht heeft betrekking op een leiding van Brabant Water, die parallel aan de Rijksstraatweg onder de inrit van de Rijksstraatweg 99 ligt. Het perceel 1877 is inmiddels gesplitst in perceel 3783 (perceel onder de boerderij) en 3784 (behorend bij plangebied). Het zakelijk recht is automatisch overgenomen op beide percelen, maar heeft alleen betrekking op het perceel onder de boerderij (valt dus buiten het plan). Inmiddels is contact gezocht met Brabant Water om het zakelijk recht uit de akte van 3784 te verwijderen, zodat dit niet overgaat in toekomstige aktes.

In het noorden ligt een paardenbak van circa 285 m² met hierbij behorende bebouwing van circa 110 m². Verder geldt dat circa 3.250 m² in gebruik is als paardenweide. Met de beoogde ontwikkeling worden 68 wooneenheden mogelijk gemaakt. Het bestaande open water vormt een belangrijk element in de toekomstige buurt. De volgende afbeelding toont het huidige gebruik van het plangebied.



Figuur 2.3: Vogelvluicht van het plangebied

3.0 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk gaat in op het beleid dat de verschillende overheden voor ruimtelijke ontwikkelingen hebben opgesteld. De relevante beleidsstukken zijn beschreven, waarna is toegelicht in hoeverre onderdelen hiervan betrekking heeft op voorliggende ontwikkeling.

3.1 RIJKSBELEID

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Toetsingskader

De Rijksoverheid werkt aan een nieuwe Omgevingswet. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook één Rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Met deze visie geeft het Rijk de hoofdlijnen van de gewenste kwaliteit van de leefomgeving, de voorgenomen ontwikkeling en het te voeren beleid. Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe het Rijk samen met medeoverheden en de samenleving uitvoering geeft aan de NOVI. De NOVI wordt uitgewerkt in algemene rijksregels, bestuurlijke afspraken, beleidsprogramma's, inzet van financiële middelen en kennisontwikkeling, die gebiedsgericht worden ingezet. De NOVI is op 11 september 2020 naar de tweede kamer gestuurd en nog niet in werking getreden. Tot dat de NOVI in werking treedt, worden initiatieven voorlopig nog getoetst aan de 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte'

Beoordeling en conclusie

In dit bestemmingsplan zijn geen strijdigheden met de uitgangspunten uit de NOVI opgenomen.

3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Toetsingskader

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. In de structuurvisie schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Op basis van landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten heeft het Rijk in het verleden een selectie gemaakt van twintig 'Nationale landschappen'. Deze landschappen weerspiegelen samen de diversiteit en ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Het Rijk laat het beleid ten aanzien van landschap op land over aan provincies en wil provincies meer ruimte geven bij de afweging tussen verstedelijking en landschap, om zo meer ruimte te laten voor regionaal maatwerk.

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, heeft het Rijk een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Overige regels vinden hun doorwerking in de provinciale regelgeving (paragraaf 3.2).

Beoordeling en conclusie

Voor het plangebied zijn geen rijksbelangen of –opgaven vastgelegd. Het initiatief is in lijn met de structuurvisie, aangezien er geen strijd is met de nationale belangen. In paragraaf 4.14 wordt nog ingegaan op de Ladder van duurzame verstedelijking.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

3.2.1 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant', Visie op de Brabantse leefomgeving

Toetsingskader

De nieuwe Omgevingswet bundelt de wetten en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur, cultureel erfgoed en water. De wet regelt zo het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. De provincie wil alvast gaan werken volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving van de provincie voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Beoordeling en conclusie

In de visie zijn door de provincie de doelen nog niet precies vastgelegd. Immers, diep, rond en breed kijken (zie hoofdstuk 4 in deze omgevingsvisie) is een centraal uitgangspunt bij het samenspel voor de uitwerking van de visie. Dat betekent dat de provincie volop ruimte biedt voor inbreng vanuit partijen en disciplines. De omgevingsvisie agendeert en nodigt uit om hier samen mee aan de slag te gaan. Daarvoor is een verdere uitwerking van de ambitie nodig in programma's. Die uitwerking is een opgave die uit de visie volgt en die in opeenvolgende bestuursperiodes de opdracht en de ruimte geeft om dat met eigen accenten in te vullen. Steeds anticiperend op veranderende omstandigheden en beweging in Brabant. De uitwerking van de ambitie in programma's heeft echter nog niet plaatsgevonden. Het is daarom nog niet mogelijk initiatieven te toetsen aan de omgevingsvisie. Totdat de programma's zijn uitgewerkt, worden de initiatieven voorlopig nog getoetst aan de 'Structuurvisie 2010 - partiele herziening 2014'.

3.2.2 Structuurvisie RO 2010 - partiele herziening 2014

Toetsingskader

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 7 februari 2014 de partiele herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 (SVRO) vastgesteld. De SVRO is opgebouwd uit twee onderdelen. In onderdeel A wordt de kern van de visie verwoord op ruimtelijke ontwikkelingen van Noord-Brabant. Het landschap en de wijze waarop dit moet worden versterkt, staan in dit onderdeel voorop. Deel B van de structuurvisie beschrijft de wijze waarop de provincie de visie uitwerkt in vier robuuste ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Beoordeling en conclusie

Het plangebied ligt geheel binnen de structuur kernen in het landelijk gebied. In het kader van zorgvuldig ruimtegebruik moeten nieuwe ontwikkelingen op het gebied van wonen, werken en voorzieningen binnen de stedelijke structuur worden gerealiseerd. Daarbij wordt eerst gekeken naar de mogelijkheden voor intensivering of herstructurering. De ontwikkeling van 68 nieuwe wooneenheden binnen het bestaand stedelijk gebied past binnen dit beleid. De structuurvisie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening

biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. Deze provinciale verordening kent een rechtstreekse doorwerking in ruimtelijke plannen en is daarom relevant voor deze toelichting. In de volgende paragraaf wordt hier nader op in gegaan.

3.2.3 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Toetsingskader

De Interim omgevingsverordening betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. De regels hebben betrekking op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, 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 provincie Noord-Brabant is bezig met het opstellen van een definitieve 'Omgevingsverordening', deze is als ontwerp in procedure geweest. De omgevingsverordening is een voor de provincie verplicht instrument uit de Omgevingswet, die naar verwachting dit jaar in werking zal treden. Vanaf het moment van vaststelling, dient de nieuwe Omgevingsverordening als uitgangspunt te worden genomen bij wijzigingsplannen/bestemmingsplannen in de provincie en komt de Interim Omgevingsverordening te vervallen. Tot die tijd worden de plannen nog getoetst aan de Interim Omgevingsverordening.

Beoordeling en conclusie

Het plangebied is in de Interim omgevingsverordening aangewezen als 'Stedelijk gebied'. Volgens de verordening dient een stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen in beginsel plaats te vinden binnen het 'Stedelijk gebied'.

De ruimte in deze gebieden dienen zo goed als mogelijk te worden benut. De ontwikkeling dient wel te passen binnen de regionale afspraken en het dient te gaan om een duurzame stedelijke ontwikkeling. De gemeente Altena is gelegen binnen de regio West-Brabant van het Regionaal Ruimtelijk Overleg. Deze regio heeft in 2021 het Perspectief wonen en woningbouw sub regio Breda e.o. 2022 vastgesteld. Uit de beoordeling van de hierin vastgelegde afspraken, blijkt dat de beoogde ontwikkeling past binnen zowel de kwantitatieve als kwalitatieve afspraken die hierover zijn gemaakt (zie hierna). Zorgvuldig ruimtegebruik is als basisprincipe opgenomen voor een duurzame stedelijke ontwikkeling, vanuit de zorg voor een goede omgevingskwaliteit. Dat betekent onder andere dat de ruimte binnen het stedelijk gebied zo goed als mogelijk wordt benut. De ontwikkeling van een binnen stedelijke inbreidingslocatie resulteert in een opwaardering van het stedelijk gebied ter plaatse en voldoet daarmee aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Met de planvorming is op verschillende manieren rekening gehouden met klimaatverandering, waardoor met het plan wordt voorzien in een duurzame stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de interim omgevingsverordening. Voorliggend bestemmingsplan is in lijn met de regels, zoals gesteld in de interim Omgevings- verordening.

3.3 REGIONAAL BELEID

Toetsingskader

Het regionale perspectief op wonen en woningbouw sub regio Breda e.o. 2022 is opgesteld door de provincie samen met de regiogemeenten. In deze regionale Omgevingsagenda staan afspraken over duurzame verstedelijking. Hierbij is concentratie van verstedelijking een belangrijk provinciaal beleidsuitgangspunt. Dit betekent dat een belangrijk deel van de woningbouw gerealiseerd wordt in

de stedelijke concentratiegebieden, maar ook in landelijke kernen met plannen die voorzien in een behoefte en bijdragen aan de versterking van de omgevingskwaliteit. De regionale woningbouwopgave biedt gemeenten in de regio een kader en de ruimte om woningbouwambities via de gemeentelijke woningbouwprogrammering en –planning nader in te vullen.

Beoordeling

Uit het perspectief wonen blijkt dat actief wordt ingezet op de ontwikkeling van binnen stedelijke transformatielocaties in het stedelijk gebied en landelijke kernen. Het plangebied ligt binnen de contouren van de landelijke kern en betreft de transformatie van een agrarische functie naar woningbouw. Door de enorme woningbouwopgave ligt het accent op de korte en middellange termijn oftewel de eerstkomende 10 tot 15 jaar. Hiervoor beschikken de gemeenten over een voldoende hard planaanbod. De ontwikkelingen van 68 wooneenheden passen binnen plancapaciteit van de gemeente Altena (zie ook paragraaf 3.4.2). Voor de middellange en lage termijn is het uitgangspunt mee te ontwikkelen met de vraagzijde. Het de voorwaarden hierbij is de woningbouwprogrammering aansluit op de vraag van nu en straks.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van 68 woningen; in een mix van verschillende segmenten en typologieën. De woningen zijn in overeenstemming met de regionale behoefte en passen binnen de werkafspraken.

3.4 GEMEENTELIJK BELEID

3.4.1 Structuurvisie Land van Heusden en Altena

Toetsingskader

Met de structuurvisie ‘Land van Heusden en Altena’ (d.d. 25 juni 2013) hebben de gemeentebesturen van Aalburg, Werkendam en Woudrichem (nu: gemeente Altena) samen inhoud gegeven aan de beleidsonderwerpen, die ook over hun gemeentegrenzen heen relevant zijn. De gemeente wil hierbij goede initiatieven, die passen binnen de kaders van de structuurvisie, graag ondersteunen, stimuleren en soms ook (mee) opstarten. In de structuurvisie gaat het om de thema’s wonen, voorzieningen, economie, omgeving en eigenheid, verkeer en mobiliteit.

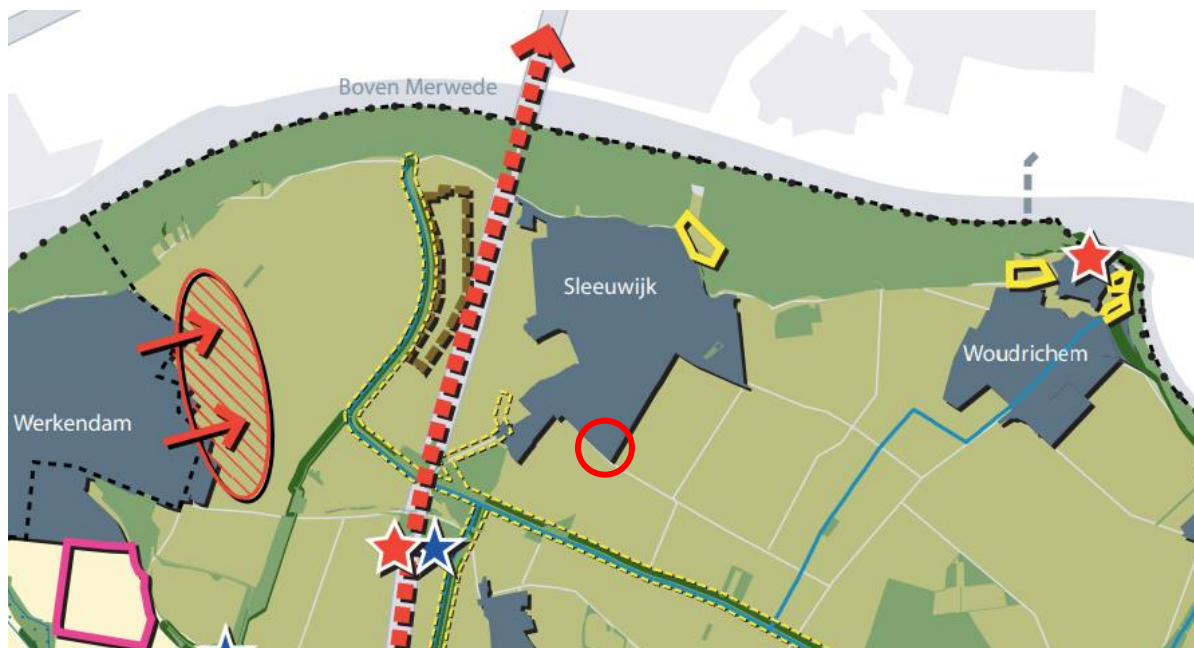
Op het gebied van wonen vindt er een verschuiving plaats in leeftijdscategorie, waarbij de hoeveelheid één- en tweepersoonshuishoudens toeneemt. Dit vraagt om een andere benadering van de woningmarkt, waarbij wordt ingezet op het bieden van voldoende passende woonruimte voor die doelgroep. Hierbij gelden de volgende prioriteiten:

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

Hiermee verandert ook de woonopgave, waarbij de kwaliteit van de woningvoorraad en een goede differentiatie daarbinnen belangrijker wordt dan de kwantiteit. Hoewel de gemeenten geen primaire verantwoordelijkheid hebben in het realiseren van een passende voorraad, willen en zullen ze wel een actieve rol spelen. Dit door geschikte planologische en juridische kaders voor transformatie of toevoegingen aan de voorraad mogelijk te maken.

Beoordeling

De gemeente zet in de structuurvisie in op het bouwen van woningen binnen het bestaand stedelijk gebied. De beoogde locatie is op de structuurvisiekaart aangeduid als 'stedelijk gebied'. De visie voor wonen ter plaatse van deze aanduiding is dat een groter aandeel van de woning(nieuw)bouw uiteindelijk terecht komt op deze (uitleg)locaties. Dit mag echter niet ten kosten gaan van de leefbaarheid en gebiedseigen ruimtelijke kwaliteiten van de kernen en van het culturele erfgoed.



Figuur 3.1: Uitsnede structuurvisiekaart met plangebied in rode omlijning

De ontwikkeling draagt bij om tot 2025 op regionaalniveau en op kernniveau te voorzien in de uitbreidingsbehoefte voor wonen. De ontwikkeling van 68, zowel gestapelde als grondgebonden, woningen in diverse segmenten draagt bij aan de toekomstige huisvestigingsbehoefte van de kern Sleeuwijk. Daarnaast gaat het om een inbreidingslocatie dicht tegen de kern van Sleeuwijk, die is aangeduid in de Omgevingsverordening als 'stedelijk gebied'. De ontwikkeling past binnen de lijn van het provinciaal beleid (zie 3.2) en zorgt voor een kwaliteitsimpuls van de omgeving.

Conclusie

Het plan is in lijn met de structuurvisie en past binnen de gestelde kaders.

3.4.2 Woonvisie 2021 – 2025

Toetsingskader

De gemeente Altena heeft op 22 juni 2021 haar woonvisie 'Woonvisie 2021 – 2025' vastgesteld. Deze woonvisie geeft het beleidskader voor de lokale woningmarktopgaven. De ruimte, het groene en het uitgestrekte buitengebied zijn de sterkste punten als het gaat om de fysieke leefomgeving. De kwaliteit van het wonen wordt ook gezien door mensen van buiten de gemeente. De trek vanuit de steden is de laatste jaren toegenomen en zorgt ervoor dat de betaalbaarheid van de koopsector onder druk staat. Verder is de trend dat veel ouderen in grote eengezinswoningen blijven wonen en een passend aanbod aan levensloopgeschikte woningen voor deze doelgroep ontbreekt of niet voldoende aansluit. In de woonvisie wordt daarom ingezet op meer betaalbare woningen voor (her)starters op de woningmarkt. Daarnaast zijn er kleinere woningen nodig voor de steeds grote

groep oudere huishoudens. Het is hierbij van belang dat de woningen levensloopgeschikt zijn, maar ook aantrekkelijk zijn voor andere (jongere) leeftijdsgroepen.

De volgende thema's vormen de kern van de woonvisie:

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

In de woonvisie is daarnaast een indicatief woningbouwprogramma voor nieuwbouw opgesteld. Dit indicatieve woningbouwprogramma is gemeente breed. Het betreft een indicatie, met de mogelijkheid om maatwerk te leveren. Verder is het indicatieve woningbouwprogramma bedoeld voor grotere woningbouwprojecten.

Beoordeling

In de woonvisie staat aangegeven dat voor het dorp Sleeuwijk de komende tijd een minimale behoefte is aan 75 tot 95 woningen. Er geldt een behoefte voor zowel huur- als koopwoningen, waarbij de vraag zich in eerste instantie richt op grondgebonden woningen. Tevens is er een substantiële vraag naar appartementen, zowel onder senioren als onder starters. Met name de behoefte naar appartementen in de sociale en middeldure huur is groot. Er lijkt vooral veel ruimte te zijn voor extra plannen voor middeldure koop- en huurwoningen. Daarnaast is in de woonvisie geen rekening gehouden met expats, waardoor deze behoefte werkelijk nog hoger ligt dan staat beschreven in de woonvisie. De ontwikkeling van een gemêleerd woonmilieu met in totaal 68 woningen, draagt bij aan ontwikkeling van meer betaalbare woningen. De wooneenheden zijn zowel koop- als huurwoningen in verschillende segmenten. In totaal worden er 40 gestapelde koopwooneenheden gerealiseerd, 14 gestapelde huurwooneenheden en 14 grondgebonden, waarvan twee worden uitgegeven als vrije bouwkaavel. De gestapelde appartementen hebben verschillende grootte en prijsklasse. Het onderhavige plan omvat een inbreidingslocatie binnen een bestaande kern. Met 68 woningen is het een ruime inbreidingslocatie. Wel is er beoogd om een zo gevarieerd woningaanbod te realiseren, waarbij er gezocht is naar een balans met de financiële uitvoerbaarheid. Dit heeft geleid tot een verdeling in de volgende categorieën:

Type woning	Aantal	Percentage
Sociale huur	7	10,3%
Middeldure huur	7	10,3%
Sociale koop	6	8,8%
Middeldure koop laag	16	23,5%
Middeldure koop laag/hoog grens	2	2,9%
Middeldure koop hoog	16	23,5%
Dure koop woningen/appartement	12	17,6%
Dure koop bouwkaavels	2	2,9%
Totaal	68	100%

Figuur 3.2: Tabel verdeling woningbouwprogramma

Met deze verdeling is er een grote variatie in type woningen en prijscategorieën. Hoewel het plan niet op initiatief van een woningcorporatie of de gemeente is opgestart, heeft sociale huur wel een

plaats kunnen krijgen in het plan. Verder hebben alle categorieën uit het indicatieve woningbouwprogramma een plaats gekregen. Daarmee levert het plan een bijdrage aan de realisatie van een gemengde wijk. Daarnaast zorgt de ontwikkeling voor een prettige, toekomstig bestendige en groene leefomgeving, die bijdraagt aan het creëren van een passend woonaanbod en de leefbaarheid van de kern Sleeuwijk.

Conclusie

De ontwikkeling is in lijn met de woonvisie en past binnen de gestelde kaders.

3.4.3 Welstandsnota Ruimtelijke Kwaliteit 2021

Toetsingskader

De gemeente Altena heeft haar welstandsbeleid geformuleerd in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit 2021. Binnen dit beleid is alle welstandstoezicht in de gemeente afgeschaft met uitzondering van het beschermd dorpsgezicht Woudrichem, de rijksmonumenten en de gemeentelijke monumenten. De overige gebieden in de gemeente worden welstandvrij verklaard.

Voor de hele gemeente is wel een excessenregeling opgenomen, zodat zaken achteraf onderworpen kunnen worden aan een beoordeling wanneer sprake is van een ernstige mate van negatieve invloed op de omgeving. Voor inbreidingslocaties en andere grotere ontwikkelgebieden, zoals nieuwe dorpsuitbreidingen, is een beeldkwaliteitsplan vereist. Op deze manier kan bij nieuwe ontwikkelingen die een ingrijpende wijziging van de ruimtelijke structuur tot gevolg hebben, worden gestuurd op de gewenste toekomstige kwaliteit van bebouwing, openbare ruimte en groen. Een beeldkwaliteitsplan is dan leidend ten opzichte van de welstandsnota en bevat criteria die erop zijn gericht om bij de nieuwbouw trouw te blijven aan het stedenbouwkundig ontwerp (de beoogde ruimtelijke opzet) en de inrichting van de openbare ruimte.

Beoordeling en conclusie

Als onderdeel van de welstandstoetsing is voor onderhavig bestemmingplan een beeldkwaliteitsplan opgesteld om de gewenste ruimtelijke uitstraling van het woongebied te waarborgen. Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage toegevoegd aan deze toelichting. In dit plan is (per deelgebied) de kwaliteitseisen beschreven voor de onderdelen: gebouwen, oriëntatie en rooilijn, compositie en massaonderdelen, gevelindeling/ kapvorm, materiaal en kleur hoofdmassa, detaillering, kleur en materiaal, erfafscheiding en excessen.

3.4.4 Parkeerbeleid gemeente Altena

Toetsingskader

De gemeente Altena heeft haar parkeerbeleid beschreven in de nota 'parkeerbeleid gemeente Altena' (15 december 2020). Voor parkeren en parkeeroverlast wil de gemeente Altena sturend en richtinggevend zijn. In eerste instantie zet Altena in op het beïnvloeden van de parkeervraag en daarna op het benutten van de bestaande parkeergelegenheid. Pas wanneer het voorgaande niet werkt kan worden overgegaan op het bouwen van extra parkeerplaatsen. Het uitgangspunt daarbij is dat de gemeente parkeren faciliteert, maar zeker niet meer parkeerplaatsen aanlegt dan noodzakelijk. Voor het parkeren van fietsen wordt meer ruimte geboden.

Beoordeling

De parkeernorm is vastgesteld in de nota 'Parkeernormen'. De Nota parkeernormen geeft duidelijkheid bij het bepalen van de parkeerbehoefte bij nieuwe ontwikkelingen. Op basis van deze parkeernormen is voor de beoogde ontwikkeling een parkeerbalans opgesteld. Deze is als bijlage toegevoegd aan dit bestemmingsplan. De tabel hieronder geeft een samenvatting van de parkeerbalans.

	Aantal parkeerplaatsen
Totaal benodigde parkeerplaatsen	124
Parkeren onder appartementen en op eigen terrein	49,8
Parkeren in openbaar gebied	75
Totaal aantal parkeerplaatsen	124,8
Saldo	+0,8 parkeerplaatsen

Figuur 3.3: Tabel parkeerbalans

Op basis van de parkeernorm geldt dat de voor de ontwikkeling 124 parkeerplaatsen benodigd zijn. In totaal is in het plan ruimte gereserveerd voor de realisatie van 124,8 parkeerplaatsen (zowel in de openbare ruimte als op eigen terrein). Er wordt hiermee voldaan aan het gemeentelijk beleid.

Conclusie

Het aspect parkeren vormt geen belemmeringen voor de haalbaarheid.

3.4.5 Beleidsvisie riolering en water

Toetsingskader

De gemeente Altena heeft in 2019 de beleidsvisie riolering en water vastgesteld. In deze visie staat hoe de gemeente omgaat met het afvalwater, grondwater en hemelwater en legt daarbij de relatie met het oppervlaktewater. Hierin speelt klimaatverandering en hoe daarmee wordt omgegaan een belangrijke rol. Vanuit de gemeente wordt gestreefd naar een gezonde, klimaatbestendige, participerende, maar ook betaalbare leefomgeving. Vigerende wet- en regelgeving en het beleid van de waterbeheerders zijn in de visie opgenomen.

Beoordeling en conclusie

In de waterparagraaf (zie 4.7) van deze toelichting is dit onderdeel en de haalbaarheid van het plan nader toegelicht.

3.4.6 Beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen

Toetsingskader

Een goede bereikbaarheid en bluswatervoorziening zijn een randvoorwaarden voor de kwaliteit van de brandweezorg. De beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening (februari 2016) is tot stand gekomen door een samenwerking van Brabant water en veiligheidsregio's. Het doel van deze beleidsregels is een goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten en een adequate bluswatervoorziening te borgen, zodat de Veiligheidsregio in staat wordt gesteld een adequate rol in de brandweezorg te spelen. Om gemeenten daarbij te ondersteunen zijn een aantal beleidsregels voorgelegd. Deze beleidsrichtlijnen bieden oplossingsrichtingen, waarmee invulling kan worden gegeven aan de doelvoorschriften. Indien een beoogde oplossing niet voldoet aan de richtlijnen, dient in overleg met de Veiligheidsregio gezocht te worden naar oplossingen die recht doen aan de doelvoorschriften.

Beoordeling en conclusie

In de paragraaf 4.5 Brandveiligheid van deze toelichting is dit onderdeel en de haalbaarheid van het plan nader toegelicht.

4.0 RANDVOORWAARDEN

4.1 ALGEMEEN

Voor het ontwikkelen en in stand houden van een leefbare en duurzame gemeente dient bij ruimtelijke planvorming rekening te worden gehouden met verschillende omgevingsaspecten. Door rekening te houden met deze aspecten kan een goed leefklimaat worden gegarandeerd voor nu en de toekomst. In dit hoofdstuk worden de verschillende omgevingsaspecten die van belang zijn voor het plangebied nader toegelicht.

In het kader van de ontwerpverkenningen en -uitwerkingen zijn diverse onderzoeken uitgevoerd om inzicht te krijgen in de aspecten die bepalend zijn voor de haalbaarheid van het plan. Hierna wordt beknopt op de onderzoeken en de conclusies ingegaan. De onderzoeken zijn als bijlagen bij het bestemmingsplan opgenomen.

4.2 GELUID

Toetsingskader

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling met geluidsgevoelige functies (waaronder wonen), nieuwe wegen en de reconstructie van bestaande wegen dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh is alleen van toepassing binnen de wettelijk vastgestelde zone van een weg. Een akoestisch onderzoek in het kader van de Wgh is alleen noodzakelijk wanneer de ontwikkeling plaatsvindt binnen een zone van een weg en waarbij sprake is van geluidgevoelige bestemmingen.

Beoordeling

Door Stantec is op 8 maart 2022 een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Het plangebied ligt binnen de zone van de Rijksstraatweg, De Roef en De Hoogjens. Daarnaast dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook de geluidbelasting te worden beoordeeld als gevolg van cumulatie van alle geluidbronnen. In dit verband zijn ook de niet gezoneerde 30 km wegen bij het onderzoek betrokken.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB als gevolg van geen van de wegen wordt overschreden. Het vaststellen van een hogere waarde is niet aan de orde. Om die reden heeft er geen cumulatie Wgh plaatsgevonden en is een onderzoek naar de karakteristieke geluidwering van de gevels niet noodzakelijk. De karakteristieke geluidwering van de gevels moet voldoen aan de minimale eis van 20 dB uit het Bouwbesluit 2012. Omdat sprake is van een nieuwe geluidgevoelige ontwikkeling is op grond van de Wro, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, het akoestische klimaat ter plaatse van de ontwikkeling inzichtelijk gemaakt en beoordeeld. Uit deze beoordeling blijkt dat de kwaliteit van de akoestisch omgeving geclassificeerd kan worden als “redelijk” tot “goed”, zodat wordt geconcludeerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Het milieuaspect wegverkeerslawaaï vormt geen beperking voor de realisatie van de ontwikkeling.

4.3 LUCHTKWALITEIT

Het omgevingsaspect luchtkwaliteit is op te delen in twee sporen namelijk: het Besluit NIBM en het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

4.3.1 Wet milieubeheer

Toetsingskader

Luchtkwaliteit is geregeld in de Wet milieubeheer. Een specifiek onderdeel van deze wet is de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM). Hierin is bepaald wanneer de mate van de bijdrage aan de luchtverontreiniging verwaarloosbaar klein is. In zo'n geval hoeft een project niet langer meer getoetst te worden, ongeacht of in de huidige situatie al sprake is van een overschrijding van grenswaarden. Een project kan als NIBM worden beschouwd als aannemelijk is, dat het project niet leidt tot een toename van de concentraties van NO₂ of PM₁₀ van meer dan 3% van de grenswaarde. De NIBM-regeling van 3% is gekoppeld aan de vaststelling van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), omdat in dit programma hiervoor maatregelen tegenover staan die het tijdig behalen van de grenswaarden waarborgen.

Beoordeling

Om het beoordelen van plannen voor overheden eenvoudiger te maken is in de Regeling NIBM het percentage van 3% uitgewerkt in concrete getallen. De regeling geeft concrete getallen voor plannen die gaan over, bijvoorbeeld de bouw van woningen en/of kantoren. De grens voor woningbouwplannen ligt bij 3% op 1.500 woningen. Als er twee ontsluitingswegen zijn, mag een grens van 3.000 woningen worden gehanteerd.

Conclusie

In dit plan is sprake van de ontwikkeling van 68 wooneenheden, dit aantal ligt ver onder de gestelde grenswaarde van 1.500 woningen. De functiewijziging wordt daarom als NIBM beschouwd. Een toetsing aan de grenswaarden kan daardoor achterwege blijven.

4.3.2 Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)

Toetsingskader

Uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening dient ook beoordeeld te worden of het aanvaardbaar is om het project op deze locatie te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan de ter plaatse bestaande luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project zelf 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur onder andere bij een woning, school of sportterrein.

Om inzicht te geven in de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging wordt gebruik gemaakt van de, door het ministerie van Infrastructuur en Milieu, beschikbaar gestelde digitale monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl). Met de jaarlijkse monitoring van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) wordt de ontwikkeling van de luchtkwaliteit gevolgd en wordt de uitvoering van de maatregelen en projecten (die zijn opgenomen in het NSL) bijgehouden. De Monitoringstool is het instrument waarmee de stand van zaken in de uitvoering van de projecten en maatregelen in het

NSL wordt gevolgd, en de concentraties luchtverontreinigende stoffen worden berekend voor het achterliggende kalenderjaar en de toekomstige jaren die relevant zijn voor het NSL (2016). De kaart van de monitoring van het NSL biedt de mogelijkheid om de verschillende resultaten van de monitoring zichtbaar te maken. Via de NSL-Monitoringstool zijn voorts de concentraties voor de jaren 2020 en 2030 afgelezen

Beoordeling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} in de omgeving van het plangebied inzichtelijk gemaakt op basis van de gegevens in de NSL-monitoringstool. Voor de kern Sleeuwijk is de Rijksstraatweg opgenomen in deze tool. Het is aannemelijk dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen langs de overige wegen in Sleeuwijk in ieder geval lager zijn dan langs de Rijksstraatweg.

Uit de NSL-monitoringtool blijkt dat in de omgeving van het plangebied de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} respectievelijk maximaal 15 µg/m³, 16 µg/m³ en 9 µg/m³ bedraagt. De jaargemiddelde grenswaarde voor NO₂, PM₁₀ (beide 40 µg/m³) en PM_{2,5} (25 µg/m³) wordt niet overschreden. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24 uurgemiddelde concentratie is maximaal 6, waardoor het maximum van 35 dagen niet wordt overschreden. De trend is dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen gaan dalen. Overschrijdingen van de grenswaarden zijn dan ook niet te verwachten.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

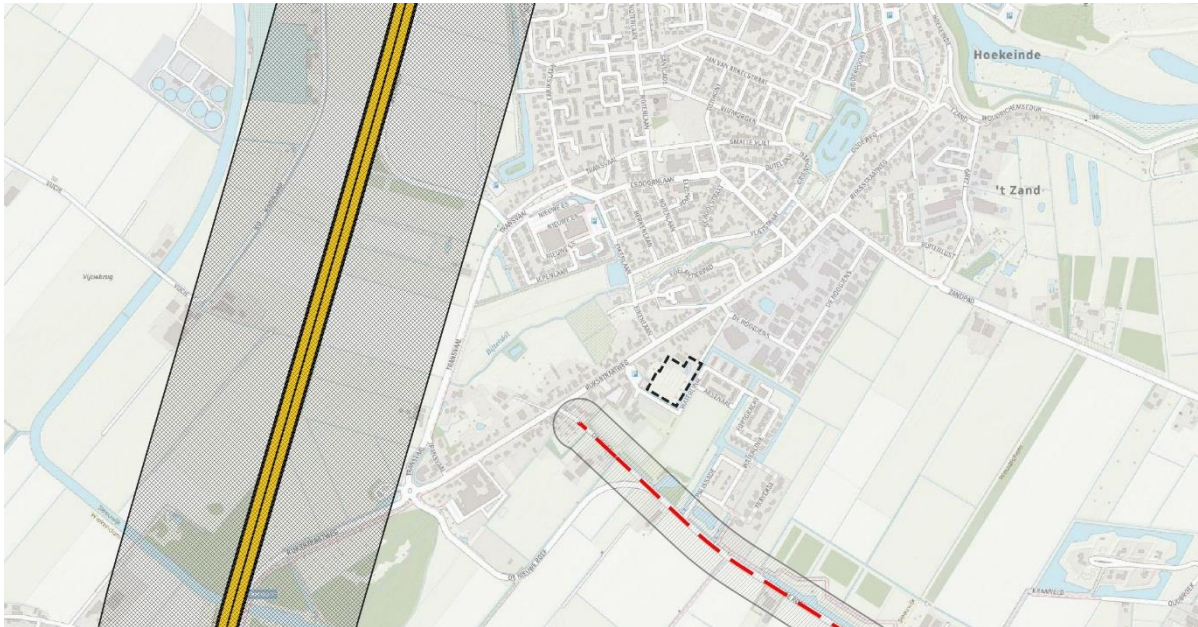
4.4 EXTERNE VEILIGHEID

Toetsingskader

Voor de beoordeling van het onderdeel externe veiligheid zijn het plaatsgebonden risico en het groepsrisico behorende bij een risicobron in de omgeving van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling bepalend. Het plaatsgebonden risico is een maat voor de kans van overlijden van een persoon in de omgeving van een risicobron. Door het aanhouden van voldoende afstand kan een aanvaardbaar veiligheidsniveau worden gegarandeerd. Voor het plaatsgebonden risico geldt een veiligheidscontour van PR 10⁻⁶ per jaar. Binnen deze contour mogen geen kwetsbare objecten worden gebouwd. Een kwetsbaar object betreft woningen en gebouwen waar mensen langdurig kunnen verblijven. Voor beperkt kwetsbare objecten (zoals bedrijven) kan hiervan gemotiveerd afgeweken worden. Het groepsrisico is een factor voor de maatschappelijke impact van een groot ongeval. Hierbij spelen onder andere het aantal aanwezige personen nabij de risicobron een rol alsmede de zelfredzaamheid van de aanwezige en de inzet van de hulpdiensten. Voor het groepsrisico is geen grenswaarde vastgesteld, maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde kan gezien worden als een ijkpunt voor het bevoegd gezag in verband met haar verantwoordingsverplichting van het groepsrisico en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk, mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag gemotiveerd wordt middels haar verantwoordingsverplichting. Bij deze verantwoordingsplicht moet onder andere aandacht besteed worden aan bronmaatregelen, zelfredzaamheid en de inzetbaarheid van hulpdiensten.

Beoordeling

Het plangebied ligt ten zuiden van de kern Sleeuwijk. Op basis van de risicokaart is een analyse uitgevoerd naar omliggende risicobronnen. Dit betreft zowel risicovolle inrichtingen, (spoor)wegen en buisleidingen. De afbeelding toont een uitsnede van de risicokaart met zones van het invloedsgebied. Hierna zijn de relevante risicobronnen genoemd.



Figuur 4.1: Uitsnede risicokaart met plangebied met zones van het invloedsgebied

Snelweg A27:

Op een afstand van 950 meter ten westen van het plangebied ligt de snelweg A27. Het invloedsgebied van deze snelweg is maximaal 355 meter (stofgroep GF3 brandbare gassen). Het plangebied ligt buiten de richtafstanden van de snelweg, waardoor dit voor geen belemmeringen zorgt.

Buisleiding:

Ten zuiden van het plangebied op een afstand van circa 205 meter ligt een gasbuisleiding met een diameter van 6 inch en een maximale werkdruk van 40 bar. De buisleiding heeft geen PR10-6 contour. Wel heeft de buisleiding een invloedsgebied van 70 meter. Het plangebied ligt hierbuiten, waardoor dit voor geen belemmeringen zorgt.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 BRANDVEILIGHEID

Toetsingskader

In de beleidsregels Bereikbaarheid en Bluswatervoorziening zijn diverse civieltechnische uitgangspunten opgenomen die aan de basis staan voor de planvorming. Deze regels zijn bedoeld om de goede bereikbaarheid te borgen, die leiden naar potentiële incidentlocaties en aansluiten op de afmetingen van hulpverleningsvoertuigen. Hierbij wordt de brandweer als uitgangspunt gehanteerd. Om aan de doelstelling, veilig drinkwater en voldoende bluswater tegen acceptabele kosten, te kunnen voldoen is het noodzakelijk om als brandweer “scherper aan de wind te zeilen”. Gezocht is naar een professioneel minimum met een toereikende bluswatervoorziening voor maatgevende incidenten. Voorzieningen onder dit minimum kunnen leiden tot onbeheersbare branden en meer schade en zijn daarmee onvoldoende. Gevolgen hiervan kunnen door de brandweer, als partner, inzichtelijk worden gemaakt zodat bestuurlijke afwegingen gemaakt kunnen worden.

Beoordeling

Met de brandweer heeft afstemming plaatsgevonden over de civieltechnische inrichting. Hieruit blijkt dat het ‘kritieke’ gedeelte zich bevindt in de eerste 40 tot 50 meter van de toegang van het plangebied. Vanaf dan kan er weer twee richtingen en rond worden gereden. De beoogde infrastructuur is in overleg met de brandweer qua maatvoering dusdanig aangepast, dat de impact beperkt blijft en voldoet aan de maatvoering die voortkomt uit de beleidsregels. De brandweer ziet hierbij geen directe noodzaak tot het aanbrengen van een tweede ontsluitingsweg dan wel een calamiteitenroute en kan instemmen met de beoogde plannen. Verder wordt bij de nadere uitwerking rekening gehouden met de eisen die gelden voor bluswater. Het voornemen is om bij de nadere uitwerking in overleg met de brandweer de locatie/noodzaak van brandkranen te bepalen. Er kan worden aangesloten bij het standaardadvies van de veiligheidsregio. Dit advies is als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Conclusie

Het aspect brandveiligheid vormt geen belemmering voor de haalbaarheid.

4.6 BODEM

Toetsingskader

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient bij ruimtelijke ontwikkelingen de bodemkwaliteit te worden beschouwd. Bij ruimtelijke plannen met een functiewijziging dient te worden aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de functie die ter plaatse wordt beoogd. Middels een milieuhygiënisch bodemonderzoek wordt inzicht verkregen in de actuele milieu hygiënische kwaliteit van de bodem en de mogelijke aanwezigheid van verontreinigde stoffen in de grond of het freatisch grondwater. Op basis van de resultaten van het onderzoek kan worden vastgesteld of de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem een belemmering vormt voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

Beoordeling

Door Verhoeven milieutechniek B.V. zijn in januari 2022 diverse (water)bodemonderzoeken uitgevoerd. De (water)bodemonderzoeken hebben als doel de milieu hygiënische kwaliteit van de (water)bodem op de onderzoekslocaties vast te leggen (inclusief OCB en PFAS) en vast te stellen of

bezwaren bestaan tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en toekomstige herontwikkeling. Met de uitgevoerde onderzoeken is de milieu hygiënische kwaliteit van de (water)bodem in voldoende mate onderzocht. Vanuit milieu hygiënisch oogpunt bestaan geen belemmeringen tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en toekomstige herontwikkeling. Wel dient rekening te worden gehouden met de onderstaande aanbeveling en aandachtspunt. Bij de eventuele afvoer van de grond dient rekening gehouden te worden met zowel de resultaten van de NEN-, OCB- en PFAS-parameters. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat bij ontgraven, afvoeren en toepassen elders de regels van de Regeling en het Besluit bodemkwaliteit van toepassing zijn en mogelijk aanvullende keuringen worden verlangd. Daarnaast kunnen gebied specifiek zowel strengere als minder strenge eisen gelden.

Op 13 mei 2022 is door BODAC een historisch vooronderzoek uitgevoerd naar ontplofbare oorlogsresten. Hieruit blijkt dat het perceel is gekwalificeerd als een onverdachte locatie en reguliere werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van de ontwikkeling.

4.7 WATER

Toetsingskader

Het watertoetsproces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijstwateren, regionale wateren en grondwater. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek brengt.

Beoordeling

Nieuwbouwlocatie Hof van Courtine is gelegen aan de Rijksstraatweg 99 te Sleeuwijk, heeft een oppervlakte van circa 1.2 ha en is in de huidige situatie grotendeels onverhard. Het beleid van waterschap Rivierenland en de gemeente Altena vormt de basis voor de toekomstige waterhuishouding in het plangebied. Met de bouw van de woningen en de inrichting van de openbare ruimte ontstaat ongeveer 0.8 ha verhard oppervlak. Om de toename van het verhard oppervlak te compenseren wordt extra oppervlaktewater gecreëerd in de vorm van een verbreding van de bestaande B-watgangen en de inpassing van een groenzone met wadi's. Hof van Courtine is in zijn geheel gelegen in peilgebied LHA265 en de compenserende waterberging wordt ook binnen dit peilgebied gerealiseerd. Om het toekomstig watersysteem naar behoren te laten functioneren is het noodzakelijk diverse kunstwerken, zoals duikers, dammen en een tewaterlaatplaats te realiseren. Bij de inrichting van het watersysteem wordt rekening gehouden met het toekomstig beheer en onderhoud. In de toekomstige situatie zal het plangebied opgehoogd worden voor voldoende drooglegging. In de wijk komt een gescheiden rioolstelsel, waarbij het hemelwater wordt geloosd op de wadi's en het oppervlaktewater. Het afvalwater wordt bij voorkeur onder vrij verval aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Door een drainagestelsel aan te leggen wordt overtollig grondwater afgevoerd.

Voor de ontwikkeling van dit plan is door Aquabrain een uitgebreide watertoets opgesteld met kenmerk AB22-512.RAP. Op 21 juli 2022 is het document, dat als separate bijlage bij het

bestemmingsplan is opgenomen, definitief gemaakt. Waterschap Rivierenland en gemeente Altena zijn betrokken geweest bij de totstandkoming van de watertoets en hebben beide ingestemd met de inhoud van de definitieve watertoets.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmeringen voor de haalbaarheid.

4.8 FLORA EN FAUNA

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (hierna Wnb) heeft per 1 januari 2017 de Boswet, Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998 vervangen. De Wnb regelt de bescherming van Natura 2000-gebieden, bescherming van soorten en de bescherming van houtopstanden. De natuurwet- en regelgeving kent twee sporen, namelijk een soortgericht spoor en een gebiedsgericht spoor. De bescherming van deze twee sporen is geregeld in de Wnb. Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de natuurwetgeving.

Beoordeling

Een quickscan flora en fauna in het kader van de Wet Natuurbescherming (Wnb) is uitgevoerd door Brabant Eco (september 2022). Hieronder zijn kort de conclusies beschreven.

Gebiedsbescherming

Verspreid in Nederland liggen 118 Natura 2000-gebieden met overbelaste stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van (dier)soorten (hierna: 'habitattypen'). Teveel stikstof is slecht voor de natuur. Voor activiteiten waarbij stikstof vrijkomt moet daarom worden onderzocht wat de effecten zijn op de beschermde Natura 2000-gebieden.

Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland of Natura 2000 gebied. Vanwege de ligging buiten het Natuurnetwerk Nederland, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties. Het is niet aannemelijk dat de voorgenomen activiteiten een negatief effect hebben op instandhoudingsdoelen van Natura 2000 gebied. Door Stantec is op 23 januari een onderzoek uitgevoerd naar de stikstofdepositie ten gevolge van de ontwikkeling. Het plangebied ligt op een afstand van circa 4,5 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied de 'Biesbosch' en Loevestein, Pompveld & Kornsche Boezem. Het onderzoek richt zich op de bouw- en gebruiksfase van de woningen en appartementen. Uit het onderzoek blijkt dat op basis van objectieve gegevens er geen sprake is van stikstofdepositie; de depositie bedraagt 0,00 N mol/ha/jr. Derhalve wordt geconcludeerd dat er geen significant negatieve effecten zijn te verwachten voor de instandhoudingsdoelen van de betrokken Natura 2000-gebieden.

Soortbescherming

In de uitgevoerde quickscan wordt geconcludeerd dat er geen beschermde flora en fauna in het plangebied voorkomen. Met de bouw van de woningen zijn geen overtredingen te verwachten ten aanzien van de Wet natuurbescherming. Door de geplande nieuwbouw nemen de schuil- en foerageermogelijkheden voor verschillende diersoorten niet af. Door de locatie na de bouw geheel planologische in te passen en natuurinclusief te bouwen zal het leefgebied van genoemde soorten worden verbeterd.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de haalbaarheid.

4.9 ARCHEOLOGIE

Toetsingskader

Op de archeologische beleidskaart van de gemeente Altena ligt het plangebied deels in een zone met een hoge verwachting en deels in een zone met een lage verwachting. Het beleid voor plangebieden met twee verschillende verwachtingen schrijft voor, dat in een dergelijk geval het hele plangebied onderzocht dient te worden (Huijbregts & Weterings-Korthorst, 2018). De vrijstellingsgrenzen voor de zone met een hoge verwachting liggen bij 250 m² en 30 cm diepte. Deze voorschriften zijn niet verankerd in het bestemmingsplan Kern Sleeuwijk. De nieuwe archeologische beleidskaart is echter leidend. De omvang van het nieuwe bestemmingsplangebied bedraagt 1,12 hectare en de diepte van de ingrepen (woningbouw) is zeer waarschijnlijk dieper dan 30 cm –mv. De verwachte ingrepen zijn daarmee groter dan de vrijstellingsgrenzen. Een archeologische onderbouwing met betrekking tot de eventuele aanwezigheid van archeologische waarden is daarom verplicht conform het vigerend beleid.

Beoordeling

Voor het plangebied is door RAAP op 20 januari 2022 een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt dat in het plangebied geen belangrijke archeologische resten verwacht of bedreigd worden. Daarom wordt geadviseerd de bodem in het plangebied tot de onderzochte diepte (3,0 m –mv ofwel -3,4 m NAP) vrij te geven. Met de aanleg van de (half)verdiepte parkeergarage wordt met deze diepte rekening gehouden.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de haalbaarheid.

4.10 CULTUURHISTORIE

Toetsingskader

Bij de nieuwe ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabantstaat is aangegeven welke archeologische en cultuurhistorische waarden (in potentie) aanwezig zijn.

Beoordeling

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een cultuurhistorisch waardevol landschap. Bovendien zijn er zowel binnen, als in de nabijheid van, het plangebied geen cultuurhistorische waarde aanwezig, die aangetast worden door de beoogde ontwikkeling. Wel maakt een deel van het plangebied onderdeel uit van een aardkundig waardevol gebied. Het gebied betreft 'Land van Heuden en Altena'. Het Land van Heuden en Altena maakt onderdeel uit van het jonge rivierkleilandschap met hogere oeverwallen langs de rivieren en lager gelegen open komgebieden in het binnenland. Kenmerkend voor het gebied is de sterke relatie met het water. Met de beoogde ontwikkeling (zie hoofdstuk 5) wordt geen inbreuk gedaan op de aardkundige waarde. Het plan wordt stedenbouwkundig, architectonisch en landschappelijk ingepast en er wordt nadrukkelijk een relatie met het water gezocht.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de haalbaarheid.

4.11 VERKEER

Toetsingskader

Op basis van de CROW-publicatie 381 zijn voor de huidige situatie en toekomstige ontwikkeling de verwachte toename van verkeersbewegingen in beeld gebracht. Voor de gemeente geldt een stedelijkheidsgraad van 'niet stedelijk' en een stedelijkheidzone van 'rest bebouwde kom'. Voor de verkeersgegevens geldt het volgende (CROW):

Type woning	Verkeersgeneratie
Koophuis vrijstaand	7,8 - 8,6
Koophuis twee-onder-een-kap	7,4 - 8,2
Koophuis, tussen/hoek	7,0 - 7,8
Koopappartementen duur	7,0 - 7,8
Koopappartement midden	5,6 - 6,4
Koopappartement goedkoop	5,2 - 6
Huur, appartement duur	5,6 - 6,4
Huur appartement midden/goedkoop	3,7 - 4,5

Figuur 4.2: Tabel verkeersgeneratie op basis van CROW (publicatie 381)

Beoordeling

Voor wat betreft de verkeersstructuur geldt dat één ontsluitingsroute vanuit het plangebied is gecreëerd. De hoofdontsluitingsweg gaat met een duiker over de watergang en komt loodrecht op de Waterlinie te liggen en sluit aan op het kruispunt Waterlinie/ Arsenaal. Door de situering van de ontsluiting kan het verkeer zich naar verschillende richtingen afwikkelen. Op basis van de 68 woningen geldt een verkeersgeneratie van circa 460 motorvoertuigen per etmaal intensiteit. Dit verkeer dient zich af te wikkelen op de omliggende wegen. Er is geen norm waaraan de intensiteit op wegen binnen een verblijfsgebied getoetst kan worden. De wetgeving gaat uit van een zodanige inrichting en beeld van de weg en omgeving dat de maximale snelheid redelijkerwijs voortvloeit uit de inrichting. In de praktijk varieert het gebruik van erftoegangswegen in termen van verkeersintensiteiten van enkele honderden voertuigen per dag tot maximaal 5.000 à 6.000 voertuigen bij een gemeentelijke verbindingsweg. Voor de direct omliggende wegen geldt dat niet wordt verwacht dat sprake is van belemmeringen door de verkeerstoename. De verwachting is dat het ontsluitingsverkeer richting de snelweg zal ontsluiten via de woonwijk Nieuwe Banne, de Roef en

dan ten zuiden naar de nieuwe Roef, die aansluit op de rotonde van de Rijksstraatweg. Het verkeer richting de kern van Sleeuwijk zal rijden ten zuiden richting het kruispunt Waterlinie/ Rijksstraatweg.

Conclusie
Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor de haalbaarheid.

4.12 MILIEUHINDERLIJKE BEDRIJVIGHEID

Toetsingskader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. De richtafstanden genoemd in de VNG-handreiking zijn gebaseerd op het omgevingstype rustige woonwijk/ rustig buitengebied. Voor het omgevingstype gemengd gebied kunnen deze richtafstanden met één (afstands)stap worden verlaagd. De richtafstand tussen een milieugevoelige functie en de milieubelastende activiteit wordt bepaald vanaf de gevel van de gevoelige functie die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is, tot de grens van de inrichting. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

Beoordeling

Het plangebied ligt in een omgeving dat te typeren is als een 'gemengd gebied'. De omgeving kenmerkt zich door variatie aan diverse functies, bedrijven, woningen en (sport)voorzieningen die soms direct tegen het plangebied aan liggen. Aan de noord- en westzijde is het plangebied ontsloten door de bebouwing aan de Rijksstraatweg met een gemengd functiepatroon. Bovendien geldt dat van deze weg ter plaatse van het plangebied sprake is van een geluidzone. Deze zone is ook planologisch verankerd in het vigerende bestemmingsplan middels de gebiedsaanduiding 'geluidzone – weg'. De ontwikkeling richt zich op woningbouw en maakt geen functies mogelijk die nadelige gevolgen hebben op de omgeving.

Bedrijventerrein Hoogjens

Het plangebied ligt ten zuiden van het bedrijventerrein 'Hoogjens' op een afstand van circa 70 meter. Hier zijn in basis bedrijven toegestaan tot maximaal milieucategorie 3.2. In een gemengd gebied betekent dit een richtafstand van 50 meter. Aan deze richtafstand wordt ruimschots voldaan. Bovendien liggen er tussen het plangebied het bedrijventerrein meerdere woningen die maatgevend zijn voor de bedrijfsvoering.

Rijksstraatweg 105 Scouting Altenagroep

Direct ten westen tegen het plangebied aan ligt het gebouw van de scouting 'Altenagroep'. De locatie is planologisch bestemd als 'Sport'. Hierbinnen valt het uitoefenen van sportactiviteiten in de open lucht en/of binnen, al dan niet in combinatie met ondergeschikte horeca en kantoorvoorzieningen. Feitelijk wordt het perceel gebruikt door de scouting met een clubhuis. Volgens de VNG-brochure behoort dergelijk gebruik tot een milieucategorie 2 met een maximale afstand van 10 meter voor het aspect geluid. Dit geluid wordt onder andere geproduceerd door stemgeluid, dichtslaande deuren en optrekkende auto's.

De afstand van het dichtstbijzijnde bouwvlak van de appartementen tot de zijgevel van clubhuis bedraagt 10 meter. De entree van het perceel ligt ten zuidwesten op een afstand van circa 35 meter. Het is aannemelijk dat het meeste stemgeluid wordt geproduceerd bij de parkeerplaats en ter hoogte van de entree van het clubhuis. Deze afstand ten opzichte van de toekomstige bebouwing is meer dan 10 meter. Het parkeerterrein bevindt zich verder naar het westen op een afstand van circa 40 meter. Vooralsnog wordt verwacht dat de functie geen belemmeringen oplevert.

Rijksstraatweg 113 Sportpark 'de Roef'

Ten zuiden van het plangebied ligt het plaatselijke sportpark 'de Roef' met voetbal- en korfbalvelden. Een veldsportcomplex met verlichting valt onder milieucategorie 3.1. Hiervoor geldt in een gemengd gebied een richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid. De afstand van het bouwvlak van de bebouwing tot de inrichting van het terrein is minimaal 30 meter, waarmee wordt voldaan aan de richtafstanden. Het veldsportcomplex is overwegend gericht op activiteiten in de avond- en weekendperiodes; dan worden deze het meest intensief gebruikt. Deze functies zullen dan ook niet leiden tot een onaanvaardbare geluidssituatie bij de nieuwe appartementen. De nieuwbouw niet leidt tot een onaanvaardbare geluidssituatie ter plaatse.

Conclusie

Voor het aspect bedrijfs- en milieuzonering worden vooralsnog geen belemmeringen voor de haalbaarheid verwacht.

4.13 KABELS EN LEIDINGEN

Toetsingskader

Kabels, leidingen en straalpaden dienen te worden beschermd tegen ingrepen die de werking ervan kunnen bedreigen. Aan de andere kant dient de omgeving te worden beschermd tegen het gevaar dat van bestaande en toekomstige leidingen, kabels en hoogspanningslijnen kan uitgaan.

Beoordeling

Uit inventarisatie is gebleken dat er zich binnen of in de directe omgeving van het plangebied geen relevante kabels, leidingen of straalpaden bevinden. Voor aanvang van de (graaf-)werkzaamheden wordt evenwel de ligging van kabels en leidingen door middel van een KLIC-melding opgevraagd bij de betrokken leidingbeheerders.

Conclusie

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de haalbaarheid.

4.14 LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

Toetsingskader

Het Rijk heeft in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt moet aan de volgende voorwaarden voldoen:

- De toelichting bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling;
- Indien het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, moet het plan een motivering bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De ladder hoeft alleen te worden doorlopen indien sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Onder stedelijke ontwikkeling wordt gezien het bepaalde in artikel 1.1.1 Besluit ruimtelijke ordening: een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Onder het begrip 'andere stedelijke voorzieningen' vallen onder meer accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoorsport, leisure en accommodaties voor recreatie. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

Beoordeling

In voorliggende situatie is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die plaatsvindt in het bestaande stedelijk gebied. Er dient te worden aangetoond dat sprake is van een behoefte aan de nieuwe ontwikkeling. De realisatie van 68 woningen, zowel gestapeld als grondgebonden in een mix van (verschillende segmenten) huur en koop, sluit aan bij de woningbehoefte van de gemeente Altena en regio. Op basis van regionale prognoses en regionale afspraken (zie ook 3.3) geldt dat de komende tien jaar de gemeente en regio een grote woningbouwopgave staat te wachten. Een deel van deze woningbouwopgave dient volgens de structuurvisie van de gemeente te landen binnen het provinciaal aangeduid 'stedelijk gebied'. Hierbij dient rekening te worden gehouden dat sprake is van voldoende ruimtelijke kwaliteit. Het plangebied ligt binnen dit gebied en krijgt een eigen karakter, maar sluit aan bij de omgeving en de kern van Sleeuwijk (zie ook 3.2). Daarnaast geldt dat in de woonvisie (zie 3.3) wordt benadrukt dat een tekort wordt verwacht aan kleinere appartementen voor een- en tweepersoonshuishoudens. De gestapelde appartementen hebben verschillende grootte en prijsklasse, waarvan een groot gedeelte wordt gebouwd voor een- en tweepersoonshuishoudens.

Conclusie

De ontwikkeling voorziet in de realisatie van gestapelde en grondgebonden woningen in verschillende segmenten gerealiseerd in een mix van koop en huur en voorziet in de behoefte aan grondgebonden en gestapelde woningen in Sleeuwijk en de regio.

4.15 MILIEUEFFECTRAPPORTAGE

Toetsingskader

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, waardoor het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) of het verrichten van een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. In het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd welke activiteiten het betreft. In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht is.

In onderdeel D van de bijlage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordeling verplicht is als deze de daarin genoemde grenswaarde overschrijden.

Voor activiteiten beneden de gestelde grenswaarden geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht. De m.e.r.-beoordelingsplicht is van toepassing zodra:

- De activiteit onder één van de categorieën van activiteiten in kolom 1 van onderdeel D van de bijlage valt, ongeacht de omvang van de activiteit en
- Sprake is van een aangewezen besluit in kolom 4 van onderdeel D

Beoordeling

De voorgenomen ontwikkeling en realisatie van 68 wooneenheden, kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject zoals omschreven in het Besluit milieueffectrapportage onder D 11.2. Weliswaar blijft de omvang ervan onder de aangegeven drempelwaarden uit kolom 2, maar op grond van het Besluit m.e.r. is alsnog een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk. Hiertoe dient een aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling opgesteld te worden.

Conclusie

Voor de voorgenomen ontwikkeling is een mer-notitie opgesteld. In deze notitie is aangetoond dat vanwege het ontbreken van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de criteria uit bijlage III van de Europese Richtlijn Milieueffectbeoordeling, geen m.e.r.-procedure hoeft te worden doorlopen. De mer-notitie is toegevoegd als bijlage bij dit bestemmingsplan. De conclusie is dat een verdere MER-beoordeling niet aan de orde is.

5.0 PLANBESCHRIJVING

5.1 BEOOGDE SITUATIE

Met de ontwikkeling van de nieuwe woonbuurt 'Hof van Courtine' wordt op een toekomstbestendige manier invulling gegeven aan het bestaande stedelijk gebied van het dorp Sleenwijk. De stedenbouwkundige opzet bestaat uit gemixt woonmilieu en een intiem groene binnenwereld. Er ontstaan twee deelgebieden, die van elkaar worden gescheiden door een centrale bouwmassa, met hier omheen een openbaar gebied. Een plek om te wonen, maar ook om te verblijven en te ontspannen in de buitenruimte. De volgende afbeelding toont het stedenbouwkundige schetsontwerp.



Figuur 5.1: Stedenbouwkundig ontwerp 'Hof van Courtine'

De binnenwereld krijgt een dorpse parkachtige setting met verschillende groenelementen, bomen, wadi's en speelvoorzieningen. Door de dimensionering van de wadi ontstaat een glooiing in het landschap. De groenstructuur zorgt ervoor dat in het midden een 'groen eilandje' met bebouwing ontstaat. Behalve dat het groen- en water een zachte overgang vormt tussen de verschillende deelgebieden en de omgeving, zorgt het ook voor een prettige en toekomstbestendige verblijfsruimte. Water speelt een belangrijke rol in de ontwikkeling van de buurt.

Er is gekozen voor een systeem, waarbij het hemelwater deels in de ondergrond infiltreert. Verder wordt de bestaande watergang aan de rand verbreed en vormt een ruimtelijke scheiding tussen het plangebied en de omgeving. De balkons van de appartementen aan de rand hangen over het water heen, waardoor nadrukkelijk een relatie met het water wordt gezocht.

5.2 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Het stedenbouwkundig plan voorziet in de ontwikkeling van verschillende grondgebonden en gestapelde woningen. In totaal worden er 68 woningen gerealiseerd in verschillende typologieën met verschillende prijsklasse. De afbeelding hierna toont het programma. De grondgebonden woningen bevinden zich in het noordelijk deel van het plangebied met vier twee-onder-een-kapwoningen, acht rijwoningen en twee vrijstaande woningen (vrije bouwkvavels). De grondgebonden woningen krijgen een maximale goot- en bouwhoogte van een respectievelijke 6 en 10 meter. In het midden komt een kleinschalig appartementencomplex met 14 eenpersoonsappartementen verspreid over twee bouwlagen met op de hoek aan dwarskap. Aan de rand worden drie appartementencomplexen aan het water gerealiseerd met een half verdiepte parkeerkelder. In totaal is hier ruimte voor 40 appartementen in verschillende prijsklassen (waarvan 7 penthouses). De bebouwing staat haaks op elkaar gepositioneerd. Het middelste appartementencomplex, op de hoek van het plangebied, vormt een hoogte accent met in totaal vier bouwlagen met appartementen. De andere twee gebouwen hebben een hoogte van in totaal drie lagen met appartementen.



Figuur 5.2: Typologie toekomstige situatie

Voor wat betreft de verkeersstructuur wordt gebruik gemaakt van een zogenaamde hofstructuur, waarbij sprake is van één centrale ontsluiting voor het gebied. De hoofdontsluitingsweg gaat over de watergang en komt loodrecht op de Waterlinie te liggen en sluit aan op het kruispunt Waterlinie/ Arsenaal. Voor de twee vrije bouwkvavels geldt dat een aparte ontsluiting wordt gecreëerd. Parkeren vindt gedeeltelijk plaats in de openbare ruimte, deels op eigen terrein en deels in de half verdiepte parkeerkelder. Voor wat betreft het materiaal- en kleurgebruik van de openbare ruimte wordt aansluiting gezocht met de uitstraling van de naastliggende woonwijk 'Nieuwe Banne'.

6.0 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 ALGEMEEN

Een bestemmingsplan bestaat uit planregels, een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden. In de toelichting is gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De indeling en inhoud van dit bestemmingsplan zijn gebaseerd op de systematiek van de gemeente Drimmelen. De systematiek van de regels sluiten aan bij de systematiek zoals deze wordt gehanteerd in de regels van het bestemmingsplan 'Kern Sleeuwijk'. Voor het overige is de plansystematiek gebaseerd op en sluit aan bij SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplan) en IMRO2012 (Informatie Model Ruimtelijke Ordening).

6.2 ANALOGIE PLANKAART

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

6.3 PLANREGELS

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1 (inleidende regels), met daarin een aantal regels die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2 (bestemmingsregels), met daarin per bestemming onder meer bestemmingsregels, bouwregels en afwijkingsmogelijkheden;
- Hoofdstuk 3 (algemene regels), met daarin algemene-, bouw-, gebruiks-, afwijkings- en wijzigingsregels. Het bestemmingsplan bevat geen algemene aanduidingsregels, aangezien deze niet van toepassing zijn voor het plangebied;
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels), met daarin de overgangsregels en de slotregel.

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

Groen

De openbare groenstructuur is voorzien van een bestemming 'Groen'. De gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, behoud van landschappelijke waarde, speelvoorzieningen, recreatief medegebruik, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, verkeers- en verblijfsvoorzieningen, nutsvoorzieningen en voorzieningen van openbaar nut. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – wadi' is uitsluitend een wadi toegestaan.

Tuin

De gronden aan de voorzijde (en gedeeltelijk aan de zijkant) van de grondgebonden woningen zijn voorzien van de bestemming 'Tuin'. De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor: tuinen, gazons of open terreinen, groenvoorzieningen, water en huishoudkundige voorzieningen, verkeers- en parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen. Voor een gedeelte van de tuinbestemming is de aanduiding 'groen' opgenomen.

Verkeer

De openbare verkeersruimte is in dit plan bestemd als 'Verkeer' en is bedoeld voor verkeer-, verblijf en parkeervoorzieningen. Daarnaast is ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' een ondergrondse parkeergarage inclusief berging en voorzieningen toegestaan. Verder zijn is waterberging en bijbehorende voorzieningen toegestaan, groen, watervoorzieningen, nutsvoorzieningen en voorzieningen van openbaar nut.

Water

De voor 'Water' aangewezen gronden borgen de waterstructuur van de ontwikkeling. De gronden zijn bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, kunstwerken bruggen en waterstaatwerken, trailerhellingen, extensief (dag)recreatief medegebruik en waterbergings- en infiltratievoorzieningen en de daarbij behorende groenvoorzienig, verkeers- en verblijfsvoorzieningen, nutsvoorzieningen en voorzieningen van openbaar nut. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – overhangende bouwdelen' geldt dat balkons die over het water hangen zijn toegestaan.

Wonen

Het gebruik van de bestemming 'Wonen' richt zich op de gronden waar 68 woningen worden gerealiseerd. Al dan niet in combinatie met tuinen, erven en verharding, watervoorzieningen groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en voorzieningen van openbare nut. Gebouwen zijn binnen het bouwvlak toegestaan. De maximale goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding vastgelegd. Ook is een half ondergrondse parkeergarage inclusief berging toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' en ter plaatse van de aanduiding 'terras' een dakterras.

7.0 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Initiatiefnemer en de grondeigenaar hebben een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot het plangebied. Initiatiefnemer is daardoor toekomstig eigenaar van de gronden. Alle voorbereidings- en uitvoeringskosten komen voor rekening van initiatiefnemer. Tussen de gemeente Altena en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Alle voorbereidings- en uitvoeringskosten alsmede eventuele planschade komen voor rekening van de initiatiefnemer. Het plan is voor de gemeente Altena daarom een kostenneutrale ontwikkeling. Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het opstellen van een exploitatieplan achterwege kan blijven. De economische uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd.

8.0 OVERLEG

8.1 OVERLEG MET ANDERE BESTUURSORAGENEN/ OVERLEGPARTNERS

8.1.1 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het onderhavige bestemmingsplan aan de daarvoor in aanmerking komende instanties toegezonden. De resultaten van het vooroverleg hebben niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan. Bovendien zijn een aantal vooroverlegparkers in een vroeg stadium betrokken bij de planvorming.

8.1.2 Ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan wordt ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimte ordening gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij de gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 11 november tot en met 23 december 2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er vier zienswijzen ingediend, waarbij een niet ontvankelijk is verklaard. Deze zienswijzen zijn in de Nota van Zienswijzen samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. De is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd. Het ontwerpbestemmingsplan is naar aanleiding van deze zienswijze niet aangepast. Ambtshalve is het bestemmingsplan op twee onderdelen aangepast. Tussen initiatiefnemer en gemeente is nadere afstemming geweest over de precieze verdeling in het woningbouwprogramma. De uitkomsten van deze afstemming is verwerkt in de toelichting onder paragraaf 3.4.2. Daarnaast is door de Raad van State d.d. 2 november 2022 geoordeeld dat de bouwvrijstelling stikstof niet voldoet aan het Europese natuurbeschermingsrecht. De bouwfase was niet berekend voor de ontwikkeling. Hierdoor is een aanvullend stikstofonderzoek uitgevoerd en zijn de resultaten van dit onderzoek toegevoegd aan het bestemmingsplan. De conclusie is niet gewijzigd.

8.2 OVERLEG OMWONENDEN EN ANDERE BELANGSTELLENDEN

Naast de wettelijke procedures, besteedt de initiatiefnemer aandacht aan de communicatie met de belanghebbende middels een omgevingsdialoog. Omwonenden en omliggende bedrijven wordt de gelegenheid geboden om bezwaren en suggesties naar voren te brengen.

Voor de ontwikkeling is op 22 augustus 2022 een inloopbijeenkomst georganiseerd. Alle omwonenden zijn hiervoor per brief uitgenodigd. Het doel van de inloopbijeenkomst is om de omwonende goed te informeren over de plannen en om iedereen de gelegenheid te geven om vragen te stellen. Daarnaast is middels een reactieformulier aan de omwonende verzocht vragen en opmerkingen achter te laten. In het participatieverslag zijn deze vragen/opmerkingen gebundeld en voorzien van een reactie. Het participatieverslag is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd. Op basis van de binnengekomen reacties is het bestemmingsplan niet aangepast.

BIJLAGEN

Bijlage 1: Beeldkwaliteitsplan, d.d. maart 2022 van Stantec B.V.

Bijlage 2: Parkeerbalans, d.d. 16 maart 2022 van Van Diest Projectontwikkeling B.V.

Bijlage 3: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai, d.d. 8 maart 2022 van Stantec B.V.

Bijlage 4: Standaard advies veiligheidsregio d.d. 21 december 2018 van Brandweer Midden- en West Brabant

Bijlage 5: Diverse (water)bodemonderzoeken d.d. 24 januari 2022 van Verhouven Milieutechniek B.V.

Bijlage 6: Memo Historisch Vooronderzoek Ontploffbare Oorlogsresten d.d. 13 mei 2022 van BODAC

Bijlage 7: Watertoets, d.d. 22 juli 2022 van Aquabrain

Bijlage 8: Ecologische quickscan, d.d. 22 september 2022 van Brabant Eco

Bijlage 9: Memo stikstofdepositie, d.d. 1 februari 2023 van Stantec B.V.

Bijlage 10: Archeologisch vooronderzoek: een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (verkennend booronderzoek), d.d. 20 januari 2022 van RAAP B.V.

Bijlage 11: Aanmeldnotitie M.E.R-beoordeling, d.d. 21 april 2022 van Stantec B.V.

Bijlage 12: Verslag omgevingsdialoog, d.d. 30 augustus 2022 van Van Diest Projectontwikkeling B.V.

Bijlage 13: Nota van zienswijze april 2023 van gemeente Altena