

Ruimtelijke onderbouwing woning
Buitendijk 17 te Nieuwendijk

Gemeente Altena

Ruimtelijke onderbouwing woning Buitendijk 17 te Nieuwendijk

Gemeente Altena

Datum: juli 2024

Contactpersoon: Ir. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]

Inhoudsopgave	
1. Inleiding	5
1.1. Aanleiding	5
1.2. Ligging	5
1.3. Vigerende bestemmingsplan	7
1.4. Leeswijzer	8
2. Planbeschrijving	9
2.1. Bestaande situatie	9
2.1.1. Historie	9
2.1.2. Bouwkundige staat woning	10
2.2. Beoogde situatie	10
2.2.1. Energiezuinig	12
2.2.2. Levensloopbestendig	12
2.2.3. Wateroverlastbestendig	12
2.2.4. Duurzaam en onderhoudsarm	12
2.2.5. Passend binnen de omgeving.	13
2.2.6. Passend binnen bestemmingsplan	14
2.2.7. Te verkopen als bedrijfswoning	14
2.2.8. Locatie	15
2.2.9. Anterieure overeenkomst	15
3. Beleidskader	16
3.1. Rijksbeleid	16
3.2. Provinciaal beleid en regionaal beleid	16
3.3. Gemeentelijk beleid	18
4. Milieuaspecten	20
4.1. Inleiding	20
4.2. Besluit MER	20
4.3. Geluid	20
4.4. Luchtkwaliteit	20
4.5. Externe veiligheid	20
4.6. Bodem	20
4.7. Water	21
4.8. Natuur	23
4.9. Archeologie	24
4.10. Cultuurhistorie	25
4.11. Verkeer en parkeren	25
4.12. Milieuhinderlijke bedrijvigheid en voorzieningen	25
4.13. Geur agrarische bedrijven	25
4.14. Kabels en leidingen	25
4.15. Brandveiligheid	25
5. Uitvoerbaarheid	26
5.1. Procedure, maatschappelijke uitvoerbaarheid	26
5.1.1. Tervisielegging	26
5.1.2. Beroep / hoger beroep.	26
5.2. Financiële uitvoerbaarheid	26

Separate bijlagen.

Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek Terra Milieu

Bijlage 2: Landschappelijke inpassing, beplantingsplan

Bijlage 3: N-berekening

Bijlage 4: Archeologisch bureau- en veldonderzoek

1. Inleiding.

1.1. Aanleiding.

Op het perceel Buitendijk 17 in Nieuwendijk is een agrarisch bedrijf gevestigd. De bedrijfswoning is oud en heeft veel achterstallig onderhoud. Aan de huidige eisen ten aanzien van laag energiegebruik kan niet worden voldaan. Sloop en herbouw van de woning is vrijwel de enige optie. De wens van een levensloopbestendige woning kan dan ook worden verwezenlijkt. Om huisvestingsproblemen te voorkomen tijdens de bouw van de nieuwe woning is er voor gekozen om deze te bouwen op een andere locatie binnen het bouwvlak. Bij het ontwerp van de woning is uitgegaan van het vigerende bestemmingsplan. Door een andere interpretatie van de bouwregels dan in het verleden door de gemeente Werkendam is deze ruimtelijke onderbouwing nodig om de bouw van de nieuwe woning juridisch-planologisch mogelijk te maken.

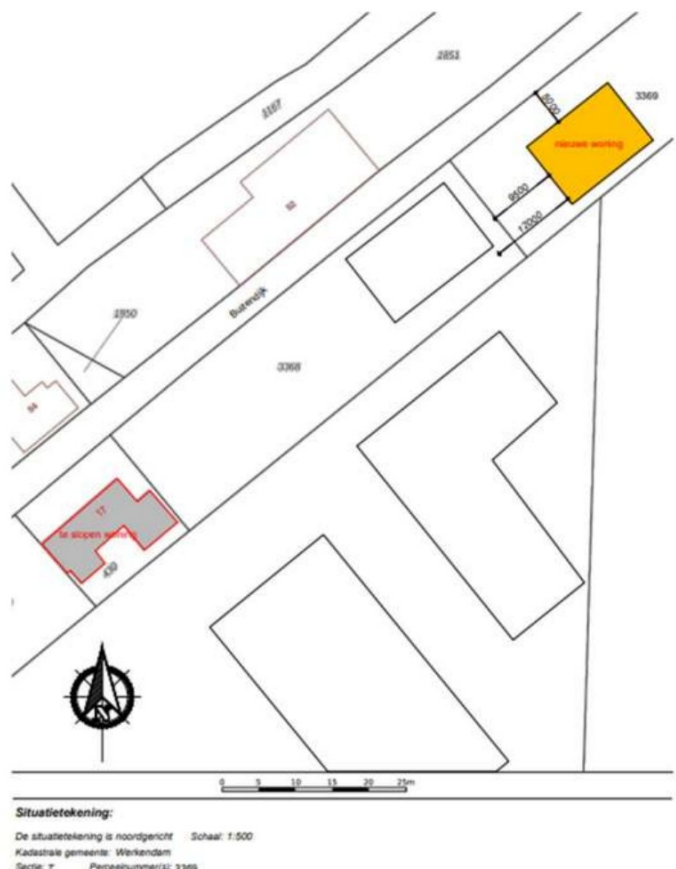
De knelpunten zijn:

- Het peil van de woning. Daarmee de inhoud, nokhoogte en dakgoothoogte.
- Planologisch tijdelijk 2 bedrijfswoningen.

Door middel van een omgevingsvergunning kan de afwijking van het bestemmingsplan worden toegestaan. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing levert de onderbouwing voor deze afwijking van het bestemmingsplan.

1.2. Ligging.

Het projectgebied betreft het perceel Buitendijk 17 te Nieuwendijk, kadastraal bekend als gemeente Werkendam, sectie T, nummers 3368, 3369, 428, 429, 430 en 1400.



Afbeelding 1: Projectgebied kadastraal



Afbeelding 2: Projectgebied (Google Maps)

De Buitendijk is zoals de naam al zegt een dijk in het buitengebied met aan beide zijden lintbebouwing met vrijwel alleen burgerwoningen. Aan de noordwestzijde zijn de woningen overwegend dicht bij de weg als het ware op het dijklichaam gebouwd. Aan de zuidoostzijde zijn de woningen wisselend tegen de dijk aan of onderaan de dijk gebouwd. Het verkeer dat over de dijk rijdt is vooral lokaal, veelal bestemmend verkeer. Daarnaast is de Buitendijk een veel gebruikte recreatieve fiets- en wandelroute.



Afbeelding 3: Projectgebied omgeving (Google Maps)

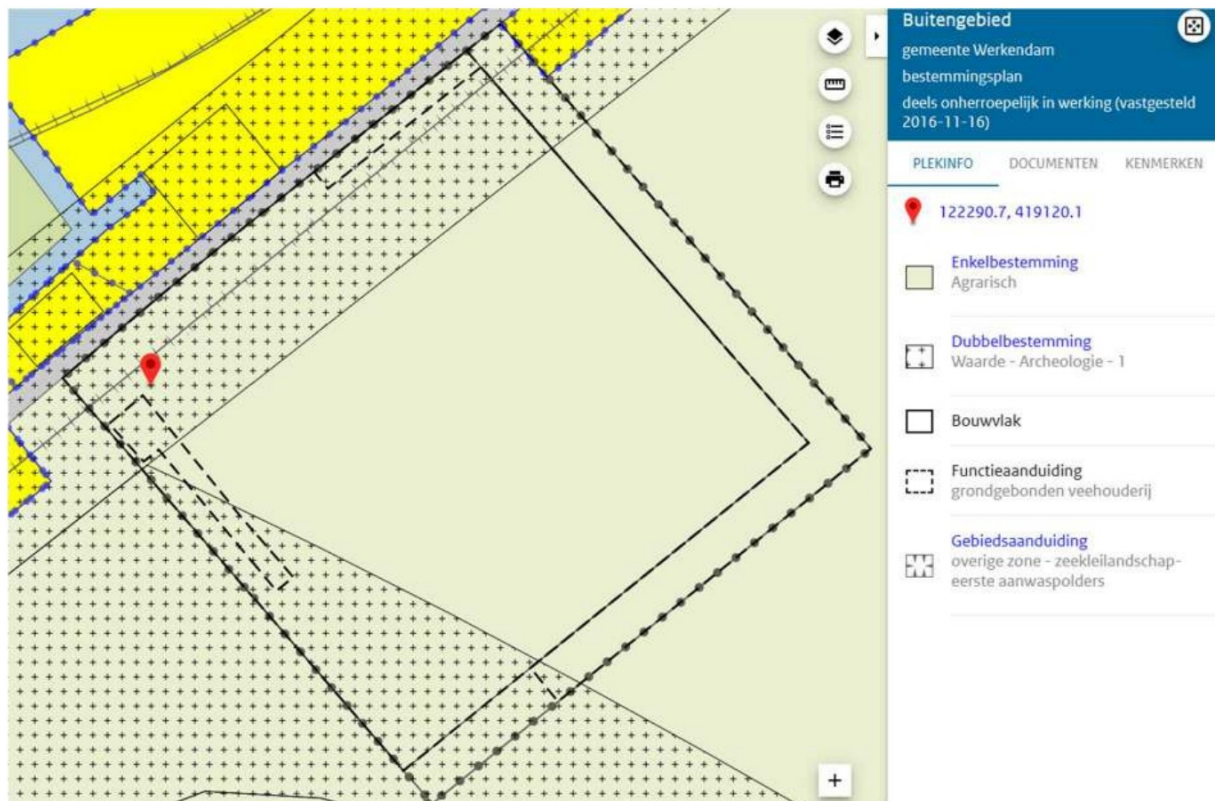
1.3. Vigerende bestemmingsplan.

Het plangebied valt binnen:

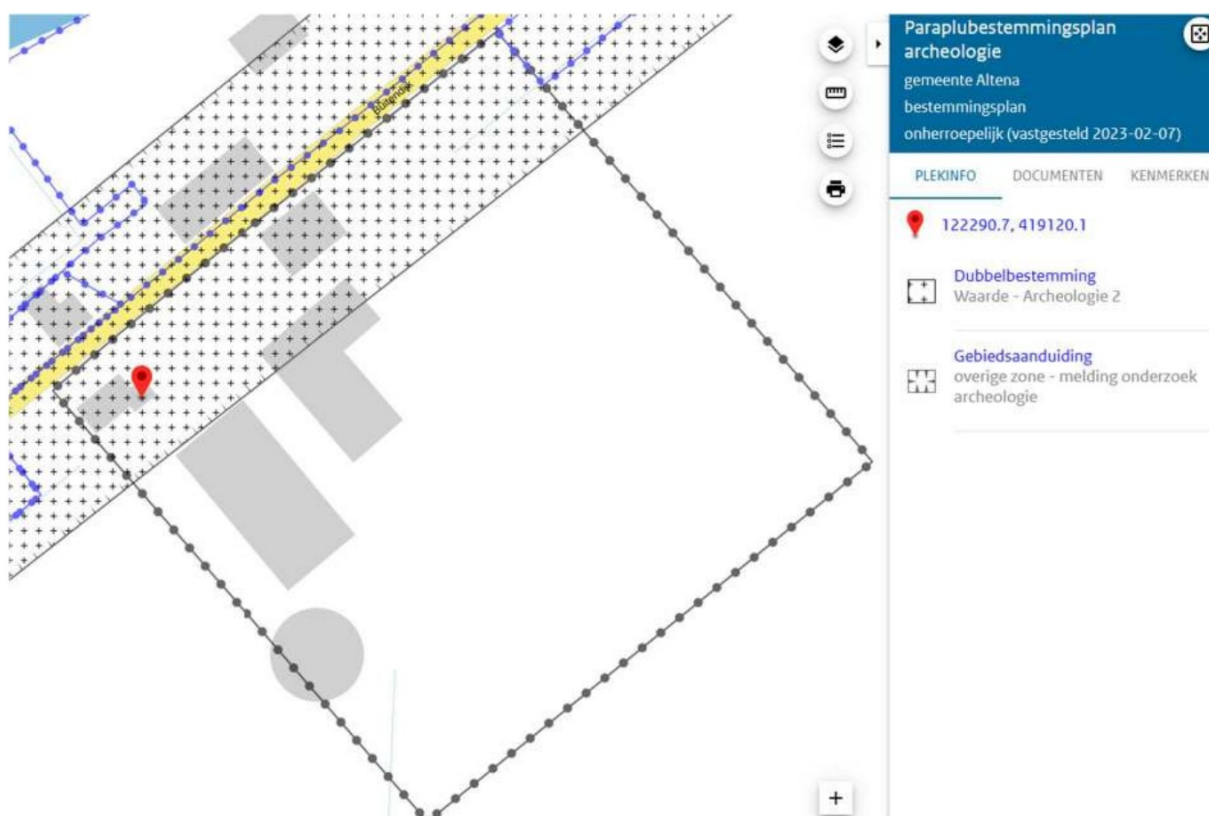
- het bestemmingsplan “Buitengebied” gemeente Werkendam (vastgesteld op 16 november 2016). Het plangebied heeft de enkelbestemming “Agrarisch”

En de aanduidingen:

- Bouwvlak
 - Functie aanduiding “grondgebonden veehouderij”
 - Functie aanduiding “specifieke vorm van agrarisch - landschappelijke inpassing”
-
- Paraplubestemmingsplan Archeologie gemeente Altena (vastgesteld op 7 februari 2023)
Met dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 2



Afbeelding 4: Bestemmingsplan “Buitengebied”



Afbeelding 5: Paraplubestemming archeologie

1.4. Leeswijzer.

Deze toelichting is opgebouwd uit een aantal hoofdstukken en enkele bijlagen. De opbouw van de hoofdstukken is zodanig dat er sprake is van een logische volgorde in vraagstelling (wat, waarom, waar, hoe, etc.). Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 "Planbeschrijving". Dit gaat op in de beschrijving van de huidige situatie van het projectgebied en directe omgeving. Daarnaast komt in dit hoofdstuk de beschrijving van de beoogde situatie aan bod. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader dat van belang is voor de toekomstige ontwikkeling uiteengezet. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 de uitvoerbaarheid van de ruimtelijke ontwikkeling aangetoond. Vanuit de verschillende van invloed zijnde milieuaspecten wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom voorliggende ruimtelijke ontwikkeling uitgevoerd kan worden. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de procedure en de economische uitvoerbaarheid van het afwijkingsbesluit.

2. Planbeschrijving.

2.1. Bestaande situatie.

2.1.1. Historie.

De huidige bedrijfswoning dateert uit ca. 1900. De woning is destijds gebouwd als een 2 onder een kapwoning, als burgerwoningen, huisnummers 17 en 19. De woning is in 1972 grondig verbouwd en biedt sindsdien plaats voor 1 gezin in plaats van 2.



Afbeelding 6: Foto huidige woning.

Het agrarisch bedrijf was van oorsprong gevestigd aan de Prinshendrikstraat 26 te Raamsdonksveer. Door de beperkte ontwikkelingsmogelijkheden aldaar is door de vader van de initiatiefnemer in 1985 een gedeelte van het agrarisch bedrijf gevestigd aan de Buitendijk 52 bijgekocht. De stal, een oude schuur en ca. 7,5 ha grond. De oorspronkelijke eigenaar heeft de rest van zijn boerderij nog tot in 2005 geëxploiteerd.

De naastgelegen burgerwoning Buitendijk 17 kwam in 1990 te koop. Om verdere bedrijfsontwikkeling te faciliteren is deze woning door broer en vader van de initiatiefnemer aangekocht.

In 1999 heeft de initiatiefnemer het agrarisch bedrijf van vader overgenomen. Toen is ook de woning Buitendijk 17 door de initiatiefnemer overgenomen. Hij is daar ook gaan wonen.

Door de jaren heen is het bedrijf verder ontwikkeld door de bouw van een machineloods, aardappelopslagplaats, mestsilos en aankoop van naastgelegen grond. De voorgenomen bouw van een nieuwe melkveestal is door de komst van de fosfaatwetgeving afgeblazen.

De burgerwoning Buitendijk 17 inmiddels is aangemerkt als bedrijfswoning.

Buitendijk 17, Nieuwendijk is de hoofdvestiging van het agrarisch bedrijf geworden. Door het overlijden van beide ouders is de vestiging aan de Prinshendrikstraat 26 te Raamsdonksveer, waar de ouders woonden, inmiddels afgestoten.

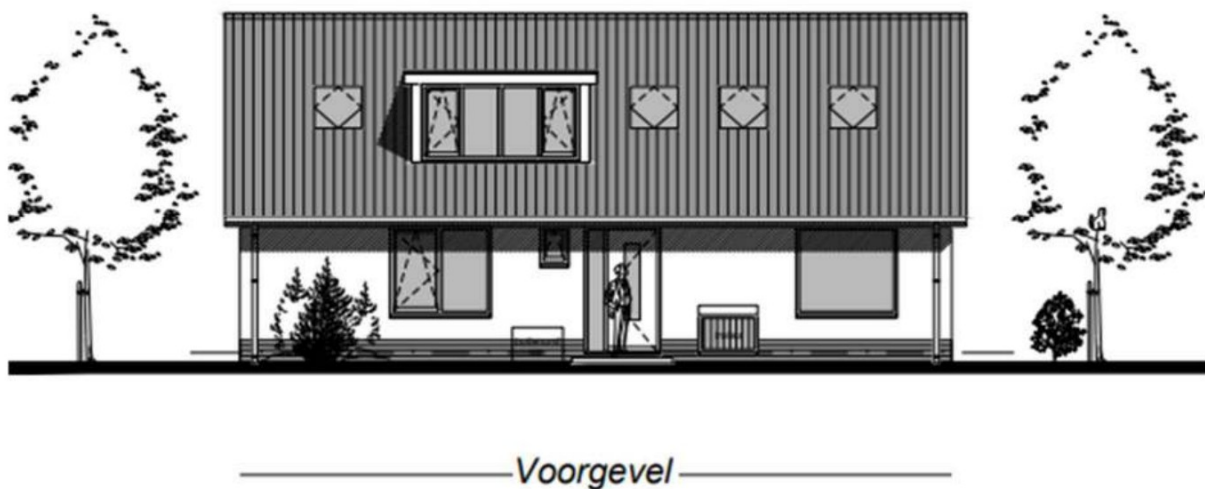
2.1.2. Bouwkundige staat woning.

De bestaande woning dateert waarschijnlijk van rond 1900 en is in slechte staat van onderhoud. Kozijnen moeten worden vervangen. De woning is slecht geïsoleerd. Het gebruik van een warmtepomp is niet toepasbaar. Keuken en badkamer zijn versleten. Bij de hevige regenbuien van de laatste jaren stroomt regenwater van de dijk door de voordeur naar binnen. Sloop en nieuwbouw is vrijwel de enige optie.

2.2. Beoogde situatie.

Bij het ontwerp van de nieuwe woning is aan de volgende aspecten vormgegeven.

- energiezuinig
- levensloopbestendig
- wateroverlastbestendig
- duurzaam en onderhoudsarm
- passend binnen de omgeving
- passend binnen bestemmingsplan
- te verkopen als bedrijfswoning

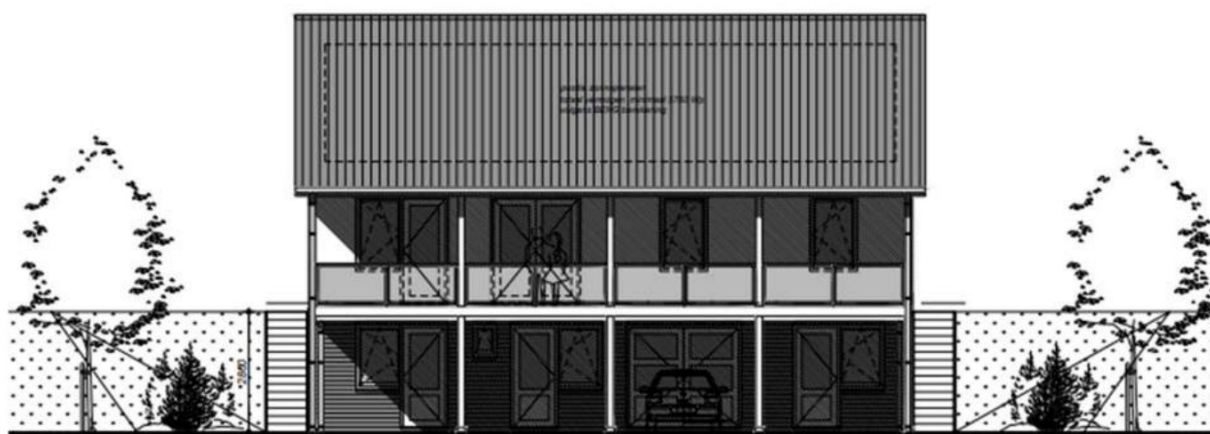


Afbeelding 7: Voorgevel beoogde woning



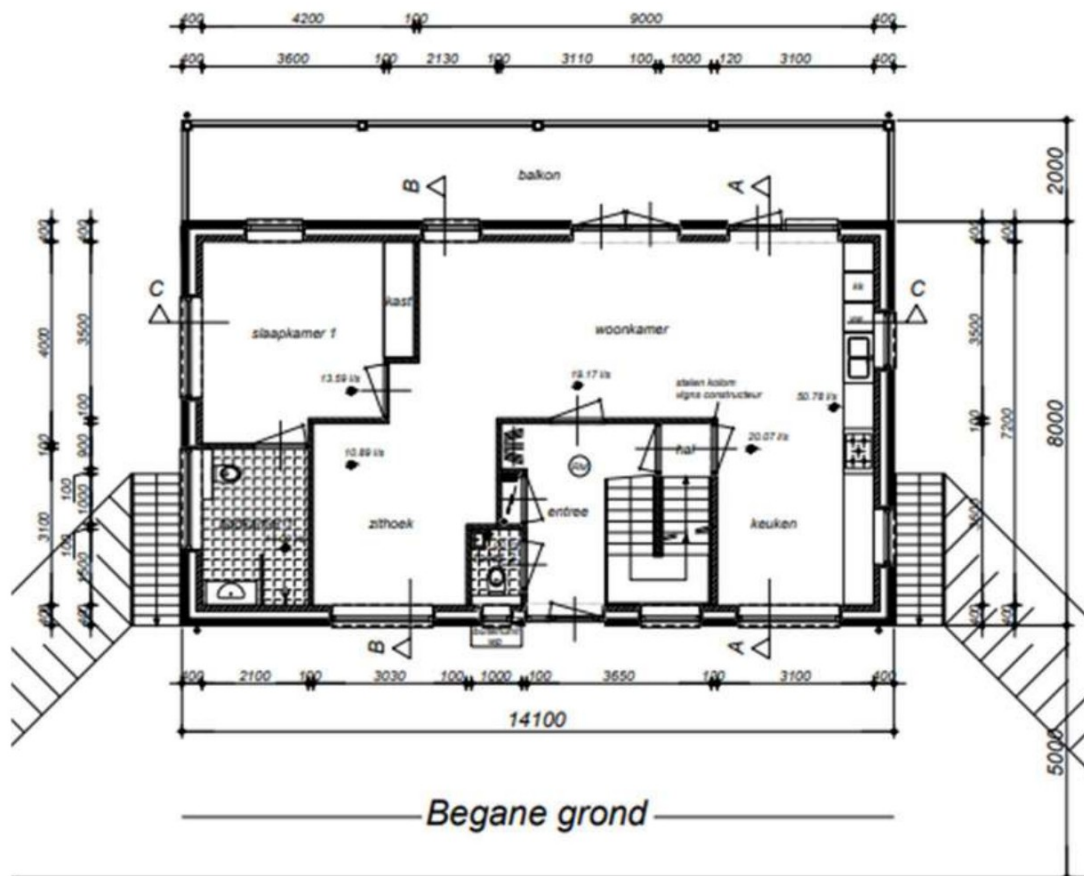
————— *Rechter zijgevel* —————

Afbeelding 8: Rechter zijgevel beoogde woning



————— *Achtergevel* —————

Afbeelding 9: Achtergevel beoogde woning



Afbeelding 10: Plattegrond Primaire woonlaag op dijkhoogte

2.2.1. Energiezuinig.

De nieuwe woning wordt goed geïsoleerd. Er wordt geen gas meer verstoekt. Verwarming door middel van een warmtepomp. Het dak wordt voorzien van zonnepanelen. Om in de zomer de instraling van zon te beperken is er een flinke overstek van dak aan de zuidzijde. Alle bijgebouwen worden onder de primaire woonlaag geïntegreerd. Daarmee wordt compact en dus energiezuinig gebouwd.

2.2.2. Levensloopbestendig.

De primaire woonlaag wordt op dijkhoogte gebracht. Deze is dan beter en gemakkelijker toegankelijk. In die primaire woonlaag zijn naast de keuken en woonkamer ook een slaapkamer en badkamer geïntegreerd.

2.2.3. Wateroverlastbestendig.

De primaire woonlaag wordt op dijkhoogte gebracht. Het souterrain ligt ook ca. 50 cm boven het bestaande maaiveld.

2.2.4. Duurzaam en onderhoudsarm.

De nieuwe woning wordt zo compact mogelijk gebouwd. Er wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van onderhoudsarme duurzame materialen.

2.2.5. Passend binnen de omgeving.

De naastgelegen woning Buitendijk 21 is bij het ontwerpen van de nieuwe woning als voorbeeld genomen. Deze woning is in 2016 gebouwd na sloop van een oude woning vergelijkbaar met de bestaande bedrijfswoning.



Afbeelding 11: Voormalige woning Buitendijk 21



Afbeelding 12: Nieuwe woning Buitendijk 21

De Buitendijk is zoals de naam al zegt een dijk met aan beide zijden lintbebouwing met overheersend burgerwoningen. Aan de noordwestzijde zijn de woningen overwegend kort aan de weg als het ware op het dijklichaam gebouwd. Aan de zuidoostzijde zijn de woningen wisselend tegen de dijk aan of

onderaan de dijk gebouwd. Dakgoothoogte en nokhoogte van de nieuwe woning zijn niet hoger dan in de omgeving.



Afbeelding 13: Woning Buitendijk 13

2.2.6. Passend binnen bestemmingsplan.

Bij het ontwerp van de woning is uitgegaan van het vigerende bestemmingsplan passend binnen de omgeving. Als voorbeeld is de op 14-9-2015 door de gemeente Werkendam vergunde woning Buitendijk 21 genomen. Door een andere interpretatie van de bouwregels dan in het verleden door de gemeente Werkendam is deze ruimtelijke onderbouwing nodig om de bouw van de nieuwe woning juridisch-planologisch mogelijk te maken.

De knelpunten zijn:

- Het peil van de woning. Daarmee de inhoud, nokhoogte en dakgoothoogte.
- Planologisch tijdelijk 2 bedrijfswoningen.

De nokhoogte en dakgoothoogte is niet hoger dan de overige woningen die tegen de dijk aangebouwd zijn. In de voormalige gemeente Werkendam hanteerde men de regel dat als de primaire woonlaag en daarmee ook de voordeur op dijkhoogte komt, dan het peil ook op kruinhoogte van de dijk ligt. Bij het ontwerp van de bedrijfswoning is hier ook van uit gegaan. Volgens die regel valt de inhoud, de nokhoogte en de dakgoothoogte binnen de maxima vastgelegd in het bestemmingsplan.

2.2.7. Te verkopen als bedrijfswoning.

Omdat het een bedrijfswoning betreft kan de nieuwe woning ook niet uitgevoerd worden als bijvoorbeeld een senioren woning met een beperkte inhoud. De nieuwe woning kan in principe niet los verkocht worden van het bedrijf. Daarmee moet het ook groot genoeg zijn om een gezin met kinderen in te huisvesten.

2.2.8. Locatie.

Er is voor gekozen om de nieuwe woning te bouwen op een andere locatie binnen het bouwvlak. De locatie voor de nieuwe woning was in het verleden in gebruik als kuilvoerplaat. Door het afblazen van de bouw van de nieuwe stal is deze niet meer doelmatig in gebruik.



Afbeelding 14: Locatie nieuwe woning

Zie ook afbeelding 1 en 2 op pagina 5 en 6.

In het bestemmingsplan is geen specifieke locatie opgenomen voor de bedrijfswoning.

Net als de te slopen woning komt de gevelrooilijn 5 meter van de weg. De in het bestemmingsplan aangeduide strook voor “specifieke vorm van agrarisch - landschappelijke inpassing” tussen de weg en het bouwvlak wordt daarmee gerespecteerd. In het beplantingsplan wordt hier verder invulling aangegeven.

Het dijktafud tussen de nieuwe woning en de weg wordt aangevuld met grond. Hiervoor is een separate aanlegvergunning aangevraagd.

Door de keuze voor een nieuwe locatie worden ook huisvestingsproblemen tijdens de bouw van de nieuwe woning voorkomen.

2.2.9. Anterieure overeenkomst.

In het bestemmingsplan is vastgelegd dat op het perceel slechts 1 woning is toegestaan.

Tegelijk met de bouwaanvraag voor de nieuwe woning is een sloopmelding ingediend voor de sloop van de oude woning. Middels een anterieure overeenkomst wordt gewaarborgd dat de oude woning wordt gesloopt nadat de nieuwe woning gereed is voor bewoning.

3. Beleidskader.

3.1. Rijksbeleid.

Nationale omgevingsvisie (NOVI).

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

Ladder voor duurzame verstedelijking.

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

De ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing op de bouw van de geplande woning.

3.2. Provinciaal beleid en regionaal beleid.

Omgevingsvisie

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

De Brabantse Omgevingsvisie vervangt in ieder geval 4 provinciale beleidsplannen. Dat zijn de beleidsplannen over milieu en water (PMWP), verkeer en vervoer (PVVP), ruimtelijke ordening (Structuurvisie RO) en natuur (BrUG). Dit gebeurt als gevolg van de Omgevingswet. Dat de bijbehorende thema's en opgaven dus een plek krijgen in de Omgevingsvisie is duidelijk. Hierdoor wordt het mogelijk om integraal beleid te maken, waardoor maatschappelijke opgaven minder gehinderd worden door sectorale regels. Interim-omgevingsverordening Provincies zijn verplicht om een omgevingsverordening te hebben voordat de Omgevingswet ingaat. Met een Interim omgevingsverordening zet de provincie Noord-Brabant een 1e stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening. De Interim omgevingsverordening bevat geen nieuwe regels, maar voegt bestaande regels uit 6 verordeningen samen. Op 25 oktober 2019 hebben Provinciale Staten van Brabant de Interim omgevingsverordening vastgesteld. Ten opzichte van de voorheen geldende Verordening ruimte is de Interim omgevingsverordening beleidsarm.

De voorgenomen bouw van de bedrijfswoning is in overeenstemming met de Brabantse Omgevingsvisie.

Regionale Agenda Wonen

In het Regionaal Ruimtelijk Overleg maakt de provincie samen met de regiogemeenten in West Brabant jaarlijks afspraken over de regionale woningbouwopgave, uitgesplitst per gemeente. Richtinggevend voor het maken van deze afspraken is de meest actuele provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose. Bij deze afspraken hoort een set van regionale spelregels of uitgangspunten die de aard en strekking van de afspraken aangeven. De bindende afspraken zijn tenminste kwantitatief, maar kunnen ook kwalitatieve aspecten omvatten.

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

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

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

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

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

ook georiënteerd op Midden-Brabant en op de grensgemeenten in Zuid-Holland. Zo ligt bijvoorbeeld het werkgebied van de lokale woningcorporatie ten noorden van de gemeente. Het is dan ook niet voor alle thema's duidelijk of de sub regio Breda e.o. voor Altena wel het meest logische regionale samenwerkingsverband is. De sub regio heeft daarom ingestemd met de aansluiting van Altena, met 2021 als proefjaar.

3.3. Gemeentelijk beleid.

Structuurvisie 'Land van Heusden en Altena'

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

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

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

Het voorgenomen bouwplan levert een bijdrage aan de laatste doelstelling door de woning levensbestendig te maken. Ook past het plan ruimtelijk in de bestaande structuren van de omgeving. Het bouwplan past binnen de kaders en doelstellingen van de structuurvisie voor het Land van Heusden en Altena.

Woonvisie 2021-2025

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

Beleidsvisie riolering en water

Vooruitlopend op de fusie van de gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem (die per 1 januari 2019 tot stand is gekomen) hebben deze voormalige gemeenten in 2017 een gezamenlijke 'Beleidsvisie riolering en water' opgesteld. De visie vormt de basis voor het nog op te stellen rioleringsprogramma. Tezamen vervangen zij het traditionele en wettelijke planinstrument Gemeentelijk RioleringsPlan (GRP). In de waterparagraaf (paragraaf 4.7) is dit onderdeel nader uitgewerkt.

Beleidsvisie externe veiligheid

Voor de gemeente Altena geldt een Beleidsvisie externe veiligheid, die op 19 december 2017 door de toenmalige raad van de gemeente Werkendam is vastgesteld. In deze visie is beschreven hoe wordt omgegaan met de ruimtelijke scheiding tussen risicobronnen en kwetsbare objecten. De kern van het

externe veiligheidsbeleid is om zo verstandig mogelijk om te gaan met risico's. Zo worden er geen nieuwe kwetsbare objecten (zoals woningen) toegestaan in de directe nabijheid van reeds aanwezige risicobronnen en is vestiging van nieuwe risicobronnen alleen toegestaan op locaties waar dat veilig kan. In de Beleidsvisie zijn kaders aangegeven, waardoor bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en vergunningverlening op een verantwoorde manier wordt omgegaan met externe veiligheid. Voor het bouwplan is dit onderdeel uitgewerkt in paragraaf 4.5.

Archeologie en cultuurhistorie

Sinds de invoering van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) op 1 september 2007 en sinds 2016 met de komst van de Erfgoedwet ligt de verantwoordelijkheid ten aanzien van de archeologische erfgoedzorg grotendeels bij de gemeentelijke overheden. Het gemeentelijk beleid ten aanzien van archeologische monumentenzorg is vastgelegd in de Nota Archeologie "Tot op de bodem Update 2018" en de "Erfgoedverordening Altena 2019". In de paragrafen 4.9 en 4.10 worden deze archeologie en cultuurhistorie nader toegelicht.

4. Milieuaspecten.

4.1. Inleiding.

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuwe ontwikkeling ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijk beleid van de hogere overheden en de gemeente, milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, archeologie en economische haalbaarheid. Ook onderhavig plan is getoetst voor wat betreft de uitvoerbaarheid ervan op bovengenoemde aspecten. In dit hoofdstuk is aangegeven wat de resultaten zijn van de toets aan de milieu hygiënische aspecten.

4.2. Besluit MER.

Het plan leidt niet tot significante negatieve effecten voor het milieu die het opstellen van een MER of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk maken.

4.3. Geluid.

Het gaat om de bouw en sloop van een woning. Per saldo leidt dit niet tot een extra geluidsbelasting voor de omgeving.

De nieuwbouwlocatie is gelegen aan een vrij rustige weg in het buitengebied. De voorgevel van de nieuwe woning komt 5 meter van de weg. In de omgeving zijn verder geen externe bronnen met een hoge geluidbelasting aanwezig.

Er kan uitgaan worden van een goed woon- en leefklimaat.

4.4. Luchtkwaliteit.

Er zijn geen externe bronnen in de nabijheid die de luchtkwaliteit nadelig beïnvloeden.

Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor het onderhavige project.

4.5. Externe veiligheid.

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

Er zijn geen inrichtingen met gevaarlijke stoffen, transportroutes of buisleidingen in de nabijheid van de bouwlocatie die de externe veiligheid nadelig beïnvloeden.

4.6. Bodem.

Beleidskader

Het beleid is erop gericht zorg te dragen dat de bodemkwaliteit geschikt dient te zijn voor het geplande gebruik. Hiervoor is het bij nieuwe ontwikkelingen verplicht een verkennend bodemonderzoek uit te laten voeren. De provincie hanteert de richtlijn dat bij de beoordeling van ruimtelijke plannen tenminste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, moet worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dient een verkennend bodemonderzoek te worden verricht.

Om de kwaliteit van de bodem in kaart te brengen is door Terra Milieu een verkennend bodemonderzoek (incl. asbest) uitgevoerd. Het rapport is toegevoegd als bijlage.

De samenvatting van het bodemonderzoek luidt:

Ter plaatse van Buitendijk 17 te Nieuwendijk (kadastraal bekend sectie T, nr. 3369) is een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd. Voor de uitvoer van het bodemonderzoek is een vooronderzoek conform NEN 5725 uitgevoerd. Op basis van het vooronderzoek is de onderzoeksstrategie bepaald.

De locatie heeft een oppervlakte van circa 710 m² en is in gebruik voor agrarische doeleinden. Naar aanleiding van de geplande nieuwbouw is de locatie onderzocht. Het doel van het onderzoek is om aan te tonen dat op de locatie redelijkerwijs geen verontreinigende stoffen aanwezig zijn in de grond of het grondwater in gehalten boven respectievelijk de achtergrondwaarden en de streefwaarden.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek en de analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat in de bovengrond géén verhoging wordt aangetroffen.

Uit de analyseresultaten van de ondergrond kan worden geconcludeerd dat de parameters kobalt en nikkel verhoogd worden aangetroffen ten opzichte van de achtergrondwaarden. In de analyseresultaten van het grondwater kan worden geconcludeerd dat barium verhoogd ten opzichte van de streefwaarde wordt aangetroffen.

De locatie kan daarom niet meer als onverdacht worden beschouwd, de resultaten van het bodemonderzoek geven echter geen aanleiding om een nieuw onderzoek met een gewijzigde onderzoeksstrategie uit te voeren. Vanuit de resultaten bestaat geen noodzaak tot het uitvoeren van sanerende maatregelen.

Op basis van de resultaten van dit bodemonderzoek zijn er geen bezwaren voor het huidige en/of toekomstige gebruik van de locatie.

Conclusie Op grond van het uitgevoerde bodemonderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de voorgenomen bouw van de bedrijfswoning.

4.7. Water.

Inleiding

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

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

Het Waterschap Rivierenland is verantwoordelijk voor de kwaliteit van het oppervlaktewater en beheer van het waterpeil. Daarnaast is het waterschap verantwoordelijk voor het zuiveren van het afvalwater.

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

Het is sinds 2003 verplicht om bij ruimtelijke plannen en besluiten een beschrijving op te nemen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. De watertoets is een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in

een zo vroeg mogelijk stadium afspraken maken over de toepassing en uitvoering van het waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid. Het waterschap is het eerste aanspreekpunt in het watertoetsproces, waarbij het waterschap rekening houdt met het provinciale grondwaterbeleid. Hieronder is een overzicht gegeven van relevante nota's aangaande de waterhuishouding, uitgesplitst naar de verschillende bestuursniveaus. Allen hebben als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief).

Europa

- Kaderrichtlijn water (KRW).

Nationaal

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

Provinciaal

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

Waterschapsbeleid

- Waterbeheerprogramma 2022-2027;
- Keur Waterschap Rivierenland 2014;
- Legger wateren;
- Legger waterkeringen.

Gemeentelijk

- Beleidsvisie riolering en water gemeente Altena (2018) Belangrijke hydrologische uitgangspunten bij de invulling van het gebied zijn als volgt;
- Waterneutraal bouwen; het plan mag geen nadelige gevolgen hebben voor de omgeving;
- De toename aan verhard oppervlak moet worden gecompenseerd in de vorm van nieuwe waterberging bovenop bestaand wateroppervlak. Bestaand wateroppervlak mag hier derhalve niet in worden meegerekend;
- Voor de berging van het hemelwater hanteert de gemeente de voorkeursvolgorde open water of waterberging in het groen. Pas wanneer dit niet mogelijk is, kan gekozen worden voor ondergrondse voorzieningen zoals waterberging onder wegen;
- Verhard oppervlak van kavels worden als volgt berekend:
 - o Voor het dimensioneren van het (hemel)watersysteem en bepalen compensatieplicht bij nieuwbouwlocaties hanteert de gemeente een verhard oppervlak van 80% voor percelen tot 250 m² en 65% voor percelen tot 600 m².
 - o Zijn de percelen groter dan 600 m², dan gaat de gemeente uit van het werkelijke verhard oppervlak met een minimum van 400 m² verhard oppervlak.
 - o Voor bedrijventerreinen hanteert de gemeente een verhard oppervlak van 100% van het perceeloppervlak.
- Verhard oppervlak van openbare verharding dient te worden berekend op basis van ontwerptekeningen of er dient een percentage te worden gehanteerd van het bruto oppervlak van de gehele wijk;
- De hoeveelheid aan te leggen water dient te worden berekend op basis van 30 cm peilstijging bij een bui van eens per 10 jaar (plus 10% vanwege klimaatontwikkeling) en/of een peilstijging tot maaiveld bij een bui van eens per 100 jaar (plus 10%). Hierbij is 10% de minimumeis van het waterschap. De gemeente hanteert voor nieuwbouw een reservering van 20%;
- Rioolstelsels in uitbreidingswijken worden uitgevoerd als gescheiden rioolstelsel. Regenwater en

afvalwater dienen gescheiden te worden aangeleverd bij de erfgrans;

- Nieuwe rioolstelsels worden berekend op minimaal een bui 09 (eens in de vijf jaar). Voor beheersing op maaiveldniveau moet een doorkijk gemaakt worden met een bui van 75 mm in 60 minuten. Met deze doorkijk wordt gestreefd naar het voorkomen van schade en het beperken van overlast bij extreme buien;
- Het vloerpeil van woningen dient minimaal 30 cm boven het peil van de as van de weg te liggen. Dit geldt ten opzichte van de as bij een bolle weg. Bij een holle weg dient een groter verschil in acht te worden genomen;
- Het peil van de as van wegen dient minimaal 1,20 m boven het zomerpeil van oppervlaktewater te liggen;
- Extra kwel ten gevolge van eventuele aanleg van watergangen moet worden gecompenseerd binnen het plangebied.

Relatie tot het bouwplan.

Verhard oppervlak

De nieuwe woning is gesitueerd op een voormalige kuilvoerplaat. Een deel van de kuilvoerplaat wordt tuin. Per saldo neemt het verhardoppervlak af.

Vuilwater en hemelwater

Een gedeelte van het hemelwater zal worden opgevangen om er later o.a. de tuin mee te besproeien. De rest van het hemelwater wordt afgevoerd naar de aangrenzende watergang. Het perceel wordt daarbij zodanig ingericht dat het hemelwater over maaiveld niet naar de openbare weg of naar andere omliggende percelen stroomt.

Het vuilwater vanaf het woonperceel wordt gescheiden aan het gemeentelijk rioolstelsel aangeboden. Bij de bouw van de woning mogen geen uitlogende bouwmaterialen gebruikt worden die de kwaliteit van het regenwater verslechteren (zoals lood, zink, koper). Voor de rioolaansluiting zal bij de gemeente een vergunning worden aangevraagd.

Conclusie

De waterhuishoudkundige aspecten vormen geen belemmeringen voor de beoogde woningbouw.

4.8. Natuur.

Flora en fauna

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.

De nieuwbouwlocatie betreft een voormalige kuilvoerplaat. In het dijktaalud is een soortarme bermvegetatie aanwezig. De aanleg van tuin en beplanting rondom de nieuwe woning zal de biodiversiteit positief beïnvloeden. De landschappelijk inpassing d.m.v. een beplantingsplan is als bijlage bijgesloten.

Stikstofberekening

Vanwege de korte afstand tot Natura 2000-gebied Biesbosch en de aanwezigheid van stikstofgevoelige habitattypen in dit Natura 2000-gebied, zijn negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van dit nabijgelegen Natura 2000-gebied als gevolg van stikstofdepositie niet op voorhand uit te sluiten. Daarom is in verband met de geplande bouw van de woning met toepassing van de AERIUS Calculator 2020 de uitstoot van stikstof en de neerslag daarvan op Natura 2000-gebieden berekend. Doel van deze berekening is om te beoordelen of de bouw en

het gebruik van de geplande woning leidt tot significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden.

De resultaten van deze berekening zijn opgenomen als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd. Uit de berekening blijkt dat er in de bouw- en gebruiksfase geen rekenresultaten zijn, hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Op basis daarvan wordt geconcludeerd dat de bouw en het gebruik van de geplande woning aan de Buitendijk niet leidt tot significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden.

4.9. Archeologie.

Inleiding

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

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

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

Gemeentelijk beleid

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

Relatie tot het bouwplan

Onderhavige locatie kent op basis van het geldende paraplu bestemmingsplan Archeologie de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Een archeologisch onderzoek is verplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm-Mv.

In juni 2024 is een archeologisch bureau- en veldonderzoek uitgevoerd.

Het uitgebrachte rapport is als separate bijlage bijgesloten.

Geadviseerd wordt het plangebied voor wat betreft archeologie vrij te geven.

Voor het plangebied zijn in het kader van de voorgenomen nieuwbouw geen aanvullende maatregelen nodig. Op het moment dat onverhoopt toch archeologische zaken worden aangetroffen, geldt een wettelijke meldingsplicht conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 en 5.11, deze vondsten te melden bij de bevoegde overheid (gemeente Altena/Programmabureau Regio West-Brabant).

4.10. Cultuurhistorie.

Op de locatie Buitendijk 17 of in de directe omgeving zijn geen bijzondere cultuurhistorische elementen aanwezig.

4.11. Verkeer en parkeren.

Bouwplan leidt niet tot een toename van verkeer of behoefte aan extra parkeerruimte.

4.12. Milieuhinderlijke bedrijvigheid en voorzieningen.

In de directe omgeving van de nieuwbouwlocatie liggen geen mogelijk milieuhinderlijke bedrijven en voorzieningen.

4.13. Geur agrarische bedrijven.

In de directe omgeving van de nieuwbouwlocatie liggen naast het eigen agrarisch bedrijf geen andere agrarische bedrijven.

4.14. Kabels en leidingen

Op de bouwlocatie of in de omgeving daarvan bevinden zich geen kabels en leidingen die van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling. Voorafgaande aan de bouwwerkzaamheden zal een KLIC-melding worden gedaan. Mogelijk moet een stukje rioolpersleiding worden verlegd. Dit kan tegelijk met het aanmaken van een aansluiting van de nieuwe woning op de rioolpersleiding. Hiervoor wordt een aanvraag ingediend bij de gemeente Altena.

4.15. Brandveiligheid.

De woning is vanuit verschillende richtingen benaderbaar voor hulpdiensten. Verder zal de te realiseren woning voldoen aan de brandveiligheidseisen conform het Bouwbesluit.

5. Uitvoerbaarheid.

5.1. Procedure, maatschappelijke uitvoerbaarheid

De aanvraag om een omgevingsvergunning ziet op de activiteit bouwen en het opheffen van het strijdig planologisch gebruik. Op de onderhavige aanvraag is ex artikel 3.10 lid 1, onder a Wabo de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. In dit hoofdstuk wordt de procedure rondom de omgevingsvergunning toegelicht.

5.1.1. Tervisielegging .

De ontwerp omgevingsvergunning wordt gedurende een periode van zes weken ter visie gelegd. De aanvraag, de bijlagen en de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing zijn onderdeel van de (ontwerp) omgevingsvergunning. Gedurende het termijn van de ter inzage legging kan eenieder een zienswijze indienen. Op basis van de zienswijzen neemt het college van B&W een definitief besluit over het al dan niet afgeven van de omgevingsvergunning.

5.1.2. Beroep / hoger beroep

Na verlening van de omgevingsvergunning wordt deze voor de tweede maal voor een periode van zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen de omgevingsvergunning bij de rechtbank en later in hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien binnen de beroepstermijn geen beroep wordt ingesteld, is de omgevingsvergunning na het verstrijken van de beroepstermijn onherroepelijk. Belanghebbenden kunnen eventueel ook een voorlopige voorziening vragen tegen de omgevingsvergunning.

5.2. Financiële uitvoerbaarheid

Onderhavig ruimtelijke onderbouwing maakt een bouwplan mogelijk dat is bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Op grond daarvan is de gemeenteraad verplicht om voor het wettelijk kostenverhaal een exploitatieplan vast te stellen in de zin van artikel 6.12, lid 1 Wro. De raad kan besluiten daarvan af te zien wanneer het wettelijk kostenverhaal wordt verzekerd met een anterieure grond exploitatieovereenkomst zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro juncto artikel 6,24 Wro.

Met die overeenkomst is verzekerd dat alle wettelijk te verhalen kosten die de gemeente maakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. Eventuele kosten voor de inrichting en overige voorzieningen zijn voor de rekening van de initiatiefnemer. Op grond daarvan kan de gemeenteraad afzien van het vaststellen van een exploitatieplan, omdat het verhaal van de kosten anderszins is verzekerd.

De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.