

Van den Berg Ruimtelijke Ordening
t.a.v. [redacted]
't Rond 9
4285 DE WOUDRICHEM

Datum verzonden

21 april 2022

Uw brief

Ons kenmerk

D2022-04-004226

2021-034439

Betreft

Antwoordbrief principeverzoek

Bijlage(n)

2

Behandeld door

[redacted]

Team

Team Omgeving & Vastgoed

Telefoonnummer

[redacted]

E-mail

[redacted]@gemeentealtena.nl

Geachte [redacted]

Op 12 april 2022 bespraken interne en externe adviseurs uw initiatiefplan aan de Verkennende Omgevingstafel (fase 1). In deze brief leest u hun beoordeling bij uw initiatiefplan en leg ik u het vervolg uit.

Wij gaan voorlopig akkoord met uw initiatiefplan

We hebben uw initiatiefplan beoordeeld op basis van het ruimtelijk beleid. Ook bespraken we de maatschappelijke wenselijkheid en haalbaarheid. U kunt uw initiatiefplan verder uitwerken.

Houd bij de uitwerking rekening met onze adviezen

Het gaat om de adviezen die de interne en externe adviseurs hebben gegeven tijdens de Verkennende Omgevingstafel (fase 1). Ik zet ze hieronder voor u op een rij.

Stedenbouw

Het initiatief is al beoordeeld in het stedenbouwoverleg met een ja, mits met de nodige aandachtspunten (d.d.2-11-2021). Daarna is een verdere uitwerking gemaakt die nu is ingediend. De denkrichting is goed, maar zoals ook al in de twee overlegmomenten met de initiatiefnemer is aangegeven, vragen verschillende punten nog aandacht in de verdere uitwerking.

- De landschappelijke inpassing van het moet in samenhang met het gebouw worden gemaakt om tot een integraal plan te komen. Dit betekent geen optelsom maken van verschillende onderdelen/planologische mogelijkheden.
- De voorliggende visie is het landschap naar/over het gebouw trekken, dat moet dan ook tot uitdrukking komen in het ontwerp van de parkeerplaats.
- Aandacht voor aansluiting op de omgeving (landschap, verkeer), verbinding met het dorp (o.a. langzaam verkeerroutes) en natuurinclusief bouwen.
- De vraag is of in de uitwerking voldoende ruimte is voor de bomen langs de Oude Kerkstraat en het ontmoetingsplein bij de entree van het gebouw. Advies is om een landschapsarchitect in te schakelen voor het ontwerp van de buitenruimte (waaronder plein en parkeerterrein) en landschappelijke inpassing inclusief water.

Gemeentehuis Altena

Sportlaan 170
4286 ET Almkerk

Postbus 5
4286 ZG Almkerk

T (0183) 516100
E info@gemeenteAltena.nl

- Vormgeving gebouw: meer geleding in aanbrenge, gebouw opdelen en aandacht voor markante locatie tegenover het historische, kleinschalige dorp.
- Het schuine dak is nog niet overtuigend, uit verdere uitwerking moet blijken of dit passend is.
- Verkeer levert ook belangrijke input voor ontwerp, waaronder logische looproutes en daarnaast een veilige verkeersafwikkeling. Advies is ook daarvoor een specialist in te schakelen.:

Cultuurhistorie

Op of direct grenzend aan de locatie zijn geen monumenten aanwezig. In de erfgoedkaarten uit 2010 is de Oude Kerkstraat aangewezen als waardevol lijnelement en de gronden er langs als historische kern. Met name het versterken van de beeldbepalende dijkstructuur is hier van belang. De locatie (van de huidige horecavoorziening) heeft dan ook de dubbelbestemming Waarde-cultuurhistorie (bouwverbod en aanlegvergunningstelsel) gekregen. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit is hier de adviserende partij, dus vooroverleg met hun wordt aangeraden in samenwerking met de stedenbouwkundige. Wellicht vragen zij dan ook nog om een cultuurhistorisch onderzoek.

Aan dit deel van de Oude Kerkstraat is functionaliteit (bedrijventerrein) ten koste gegaan van ruimtelijke kwaliteit. Veel verharding, geen groen, en ophoging van de gronden gelegen aan de Oude Kerkstraat. Herontwikkeling biedt dus vooral de kans om kwaliteit toe te voegen. In de plannen wordt geconcludeerd dat het lint ophoudt waar het bedrijventerrein begint. Dit valt echter te betwijfelen. De huidige horecabebouwing is georiënteerd op het lint en ook de tegenovergelegen parkeergelegenheid ligt lager dan het lint waardoor de dijkstructuur hier nog enigszins beleefbaar is. Echter vooral het terrein naast de horecagelegenheid is door de ophoging en verharding een afbreuk aan de kwaliteiten van het lint. Er kan nu niet beoordeeld worden of de nieuwe bebouwing lager komt te liggen. Als de Oude Kerkstraat als lint meer "los" wordt getrokken van de naastgelegen gronden door een groene barrière langs de Oude Kerkstraat en het (gedeeltelijk) ongedaan maken van de ophoging kan de dijkstructuur/ het lint toch mogelijk versterkt worden. Dit ondanks dat de nieuwe bebouwing niet meer op dit lint georiënteerd is, maar een onderdeel wordt van het achterliggende bedrijventerrein. Dan kan dit ook beter zodanig onderbouwd worden en via randvoorwaarden/bestemming legging geregeld te worden.

Archeologie

Het deel van het plangebied onder 1 is vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Het deel van het plangebied onder 2 behoeft nog wel vervolgonderzoek. Zie ook het advies selectiebesluit in de bijlage. Een gedeelte van de parkeerplaats zal ook niet nader onderzocht hoeven worden. Nader af te stemmen in welke vorm het vervolgonderzoek zal moeten plaatsvinden vanwege sloop en nieuwbouw. Programma van Eisen is verplicht.

Verkeer en Parkeren

Deze ontwikkeling heeft veel invloed op het verkeer. Daarom blijven wij graag betrokken bij de advisering voor verkeer. Het gaat hierbij om verkeersgeneratie en parkeerplaatsen. Er wordt nu aangegeven dat er gebruik wordt gemaakt van de CROW parkeernormen 2018. Het verzoek is om de huidige parkeernormennota te hanteren. Uiteraard is deze gebaseerd op de CROW richtlijnen. Tot nu toe ziet de berekening er prima uit, net zoals de tekening. Er staat beschreven dat de rotonde de verkeersgeneratie aan kan, echter dient dit verder uitgewerkt te worden met cijfers (ook richtlijnen CROW).

Groen

Het beoogde parkeerterrein ligt in landelijk gebied. Landschappelijke inpassing is al vastgelegd in de omgevingsvergunning. Soortkeuze is goed. Op de bijbehorende plankaart oogt het nog wel erg open (veel zicht op blik) vanaf de N238, vergeleken met het huidige parkeerterrein. Zie ook het advies van de stedenbouwkundige. Het zou mooi zijn als een deel van het parkeren op het terrein waar de nieuwe gebouwen komen kan worden ingepast.

Natuur/Flora en Fauna

Voorafgaand aan het project zal onderzoek moeten worden gedaan naar flora en fauna. Dit geldt ook voor de sloop van bestaande panden. Het eerder uitgevoerde onderzoek (2013) is verouderd en mag niet meer gebruikt worden. Daarnaast stimuleert de gemeente natuurinclusief bouwen, het zou mooi zijn als dit in het ontwerp wordt meegenomen. Er moet een Aeriusberekening worden uitgevoerd naar de stikstofdepositie die door deze ontwikkeling wordt veroorzaakt.

Water en Riolering

Houdt u bij de uitwerking van uw plannen rekening met eventuele toename verharding. In de beleidsvisie Riolering en Water staat informatie over hoe er klimaatbestendige maatregelen getroffen kan worden. Uit het oude plan van 2017 wordt aangegeven dat er op het gras (incl. rasters) geparkeerd gaat worden. Het beleid rondom halfverharding is in de loop der jaren veranderd. Gezien het grote oppervlak aan parkeren, de grondopbouw en de afvoer van hemelwater van het parkeerterrein zal hier verder onderzoek naar gedaan worden of het mogelijk is dat het vrijkomend regenwater wel kan infiltreren en er eventueel een afvoer noodzakelijk is. Als blijkt dat er hemelwater afgevoerd moet worden richting oppervlaktewater zal er gecompenseerd moeten worden. Niet duidelijk is of de rijbanen op het parkeerterrein ook onverhard wordt aangelegd. Halfverharding dient voor 100% gecompenseerd te worden. Het vrijvervalriool ligt achter de percelen door. Let daarbij op dat de afwatering van het vuil water naar achteren af moet lopen. Op de ligging van het riool is een zakelijk recht gevestigd, zie afbeelding. In de verdere uitwerking van het ontwerp aangeven wat het bestaand verhard oppervlak is en wat het nieuw verhard oppervlak is. Deze toename zal gecompenseerd moeten worden. Zijn de percelen groter dan 600 m², dan hanteren we

het werkelijke verhard oppervlak met een minimum van 400m² verhard oppervlak. Voor bedrijventerreinen hanteren wij een verhard oppervlak van 100% van het perceeloppervlak.



Klimaat/Duurzaamheid

Kijk ook wat de mogelijkheden zijn voor klimaatadaptief bouwen en voorkomen van hittestress. Denk hierbij aan groene daken, wanden en vergroening.

Milieuaspecten

Bodem

In de Ruimtelijke onderbouwing van Tritrium dd 23-10-2017 wordt verwezen naar een verkennend bodemonderzoek (VBO) van mei 2013. Op beide locaties A en B zijn lichte verontreinigingen aangetroffen zowel in de grond als in het grondwater. Daarnaast zijn sterke verontreiniging aan lood aangetroffen in de bovengrond van locatie B (parkeerterrein) De omvang wordt geschat op circa 58m³. Van deze ernstige bodemverontreiniging is de provincie Noord-Brabant bevoegd gezag. Voor het saneren van de grond dient een BUS- procedure gevolgd te worden. Daarnaast dekt het oude VBO niet het gehele gebied waar de huidige ontwikkeling zich bevindt. Ook omdat het oude rapport ouder is dan 5 jaar (2013) dient deze geactualiseerd te worden met aanvulling van een onderzoek naar asbest in de bodem (NEN5707).

Geluid en Luchtkwaliteit

Er moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd naar de geluidhinder die deze activiteiten kunnen veroorzaken voor de omliggende woningen en of dit past binnen de geluidzone. Het parkeerterrein ligt buiten het gezoneerde bedrijventerrein maar moet wel worden meegenomen in de mogelijke hinder. Ook de indirecte hinder moet worden meegenomen.

Bedrijven en milieuzonering

Er wordt niet voldaan aan de richtafstanden uit bedrijven en milieuzonering. Er moet dus worden aangetoond dat deze bedrijfsactiviteiten geen hinder veroorzaken voor omliggende bedrijven. Hierbij moet ook het gebruikte parkeerterrein worden meegenomen (zie ook geluid).

Ketenpartners

Provincie Noord-Brabant; Interim Omgevingsverordening

parkeerterrein ligt in landelijk gebied volgens de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Alleen perceel voorm. Gemeente Dussen, sectie S, nummer 976 heeft nu de bestemming Horeca-parkeerterrein. Er is in 2017 een omgevingsvergunning verleend voor uitbreiding van het parkeerterrein. Bij afwijking van deze vergunning is een nieuwe procedure nodig. Aandachtspunten: kwaliteitsverbetering landschap, watercompensatie, parkeren.

Waterschap Rivierenland

De watercompensatie voor parkeerterrein is niet meegenomen. Gezien het grote oppervlak aan parkeerterrein zal watercompensatie een forse opgave zijn. Hier is eerst meer onderbouwing voor nodig waar en hoe deze gevonden gaat worden voor het waterschap hier een advies over kan geven.

GGD

Het initiatief mag niet leiden tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat van omwonenden. Hierbij specifiek aandacht besteden aan geluid, luchtkwaliteit. Geadviseerd wordt de blootstelling te beoordelen op basis van de gezondheidskundige advieswaarden. draag zorg voor een goede landschappelijke inpassing. Daarnaast is het binnenklimaat een aandachtspunt, zorg voor voldoende ventilatie en goede akoestiek.

Besprek uw initiatiefplan ook met de directe omgeving

U bespreekt uw initiatiefplan bijvoorbeeld met omwonenden of direct belanghebbenden. Dit heet een omgevingsdialoog. De manier waarop u dat uw initiatiefplan bespreekt, kunt u lezen in onze richtlijn Omgevingsdialoog. Deze is als bijlage 2 toegevoegd. Ons advies is om uw initiatiefplan op tijd met de omgeving te bespreken. Daarmee voorkomt u wellicht weerstand en vertraging in de procedure. Ook geeft u voor uw aanvraag aan op welke manier u omgaat met de reactie van de omgeving.

Wilt u verder gaan met uw initiatiefplan?

Als u uw initiatiefplan met de gegeven adviezen verder heeft uitgewerkt, meldt uw casemanager het initiatiefplan aan voor de Concept Ontwerp Omgevingstafel (fase 2). De casemanager informeert u dan ook over de verdere procedure. Mocht dat gewenst zijn dan kan de Casemanager daarvoor met u in gesprek over de voortgang.

Let op: Ons antwoord is één jaar geldig. Dit betekent dat er binnen 1 jaar na verzending van deze brief een aanvraag wijziging omgevingsplan of een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend moet zijn, conform ons antwoord en aanvullende voorwaarden. Daarna vervalt deze uitspraak en moet uw verzoek opnieuw getoetst worden aan ons dan geldende ruimtelijk beleid. Hiervoor moet u dan een nieuw principeverzoek indienen.

Bel of mail gerust als u nog vragen heeft

Bijvoorbeeld als u nog vragen heeft over de gegeven adviezen. Of als u meer informatie wilt. Neemt u dan contact op met uw casemanager [redacted] via [redacted] of [redacted]@gemeentealtena.nl.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van de gemeente Altena,

[redacted]
teammanager team omgeving & vastgoed

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen