



Gemeente Altena

Ruimtelijke onderbouwing

**Frontrunners,
Oude Kerkstraat 4 en 6 te
Dussen**

Augustus 2024



Van den Berg
ruimtelijke ordening

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Stichting Frontrunners (verder te noemen 'Frontrunners') is een organisatie die gespecialiseerd is in aanbieden van Bijbels onderwijs voor geloofstoerusting en verdieping. Frontrunners biedt dit onderwijs aan door middel van Bijbelscholen, congressen, conferenties en bijeenkomsten, (gratis) boeken, video en multimedia, muziek en externe lezingen en trainingen. Frontrunners heeft circa 30 betaalde medewerkers in dienst en circa 200 vrijwilligers zijn bij stichting betrokken.



Bijeenkomst Frontrunners

Op dit moment is de stichting gevestigd op de locatie aan de Bolstrastraat 8 in Werkendam. Als gevolg van de groei van de organisatie en de grote belangstelling voor de evenementen en bijeenkomsten, heeft de stichting grote behoefte aan een grotere vestigingslocatie. Daarom heeft de stichting de afgelopen jaren gezocht naar een nieuwe, passende vestigingslocatie.



Huidige locatie Frontrunners

Ruimtelijke onderbouwing Frontrunners - Oude Kerkstraat 6 te Dussen

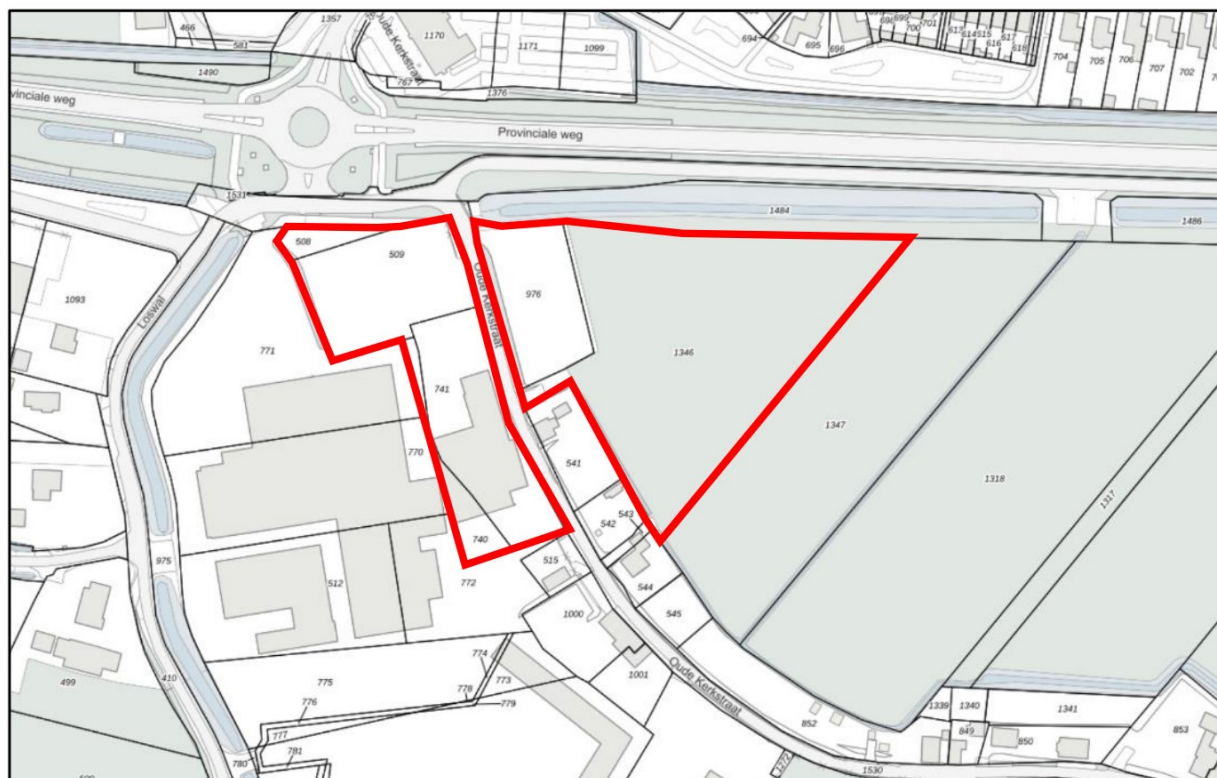
Diverse locaties zijn door de Frontrunners onderzocht. De meeste van deze locaties waren niet geschikt voor de activiteiten van de Frontrunners omdat er geen of te weinig mogelijkheden op de locaties waren om bijeenkomsten met veel bezoekers te organiseren. Verder was er bij de onderzochte locaties onvoldoende parkeergelegenheid voor de bezoekers van de bijeenkomsten.

Uiteindelijk heeft Frontrunners de locatie aangekocht op het adres Oude Kerkstraat 6. In het verleden was op deze locatie partycentrum De Rietpluim gevestigd. Deze locatie heeft voldoende mogelijkheden voor de bouw van nieuwe huisvesting voor de stichting. Deze beoogde ontwikkeling is echter volgens het geldende bestemmingsplan niet toegestaan. Daarom dient te worden afgeweken van het bestemmingsplan.

1.2 Ligging projectgebied

De locatie Oude Kerkstraat 6 te Dussen ligt ten zuiden van het dorp Dussen. Concreet betreft het de percelen kadastraal bekend gemeente Dussen, sectie S met de nummers 740, 741, 508 en 509, welke zijn gelegen aan de westzijde van de Oude Kerkstraat. Daarnaast kunnen daarbij de gronden worden betrokken die liggen ten oosten van de Oude Kerkstraat, Dit zijn de gronden kadastraal bekend gemeente Dussen, sectie S, nummer 976 en 1346.

De ligging van de betreffende gronden is weergegeven op onderstaande afbeelding.



Ligging gronden

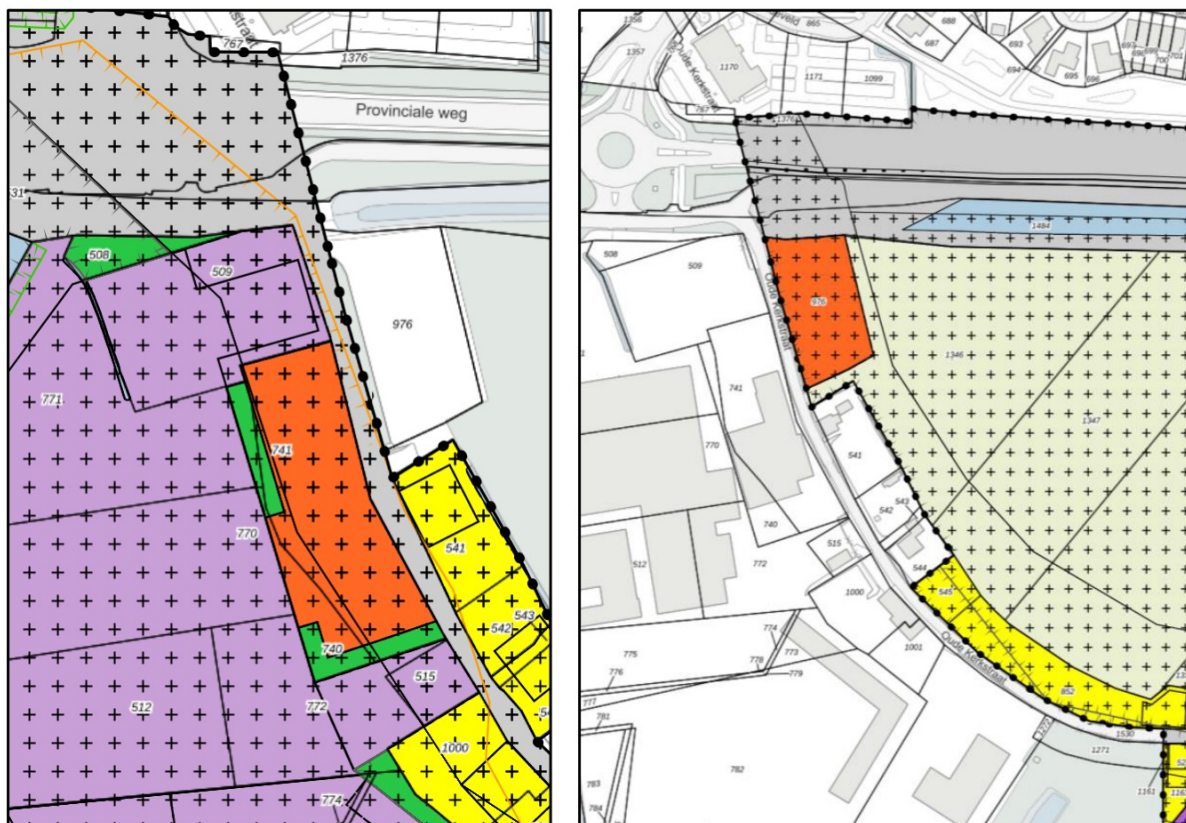
1.3 Planologisch regime

Bestemmingsplannen

Voor gronden ten westen van de Oude Kerkstraat geldt het bestemmingsplan “Buitengebied: Loswal Schellevis Beton”. De locatie van de het partycentrum De Rietpluim heeft volgens dit bestemmingsplan een horecabestemming, waarbinnen een gebouw is toegestaan met een oppervlakte van 1.400 m² en met goot- en nokhoogte van respectievelijk maximaal 4 en 9 meter.

Het perceel ten noorden van Oude Kerkstraat 6 heeft op basis van het genoemde bestemmingsplan een bedrijfsbestemming. Deze bestemming staat de vestiging van bedrijven toe in maximaal milieucategorie 3.2. Binnen het op het perceel aanwezige bouwvlak mag bedrijfsbebouwing worden gerealiseerd met een hoogte van 8 meter. Het meest noordelijke deel heeft de bestemming “Groen”.

Op een deel van het perceel aan de oostzijde van de Oude Kerkstraat geldt volgens het bestemmingsplan “Buitengebied 2016” een agrarische bestemming. Het bestaande parkeerterrein is bestemd als “Horeca” waarbinnen enkel een parkeervoorziening is toegestaan. Hieronder zijn uitsneden van de verbeeldingen de geldende bestemmingsplan opgenomen.



Uitsneden geldende bestemmingsplannen

Omgevingsvergunning parkeerterrein

Op 15 januari 2018 is een omgevingsvergunning verleend voor het uitbreiden van het parkeerterrein. Als gevolg van deze vergunde uitbreiding is het mogelijk om ruim 350 parkeerplaatsen aan te leggen.. Deze vergunning is nog steeds geldig. Het parkeerterrein is tot op heden niet gerealiseerd. De inrichtingstekening die bij deze vergunning behoort is hieronder opgenomen



Inrichtingstekening vergunde uitbreiding parkeerterrein

Omgevingsvergunning uitbreiden partycentrum

Verder is op 12 september 2016 een omgevingsvergunning is verleend voor het uitbreiden van het partycentrum De Rietpluim. Van zowel de vergunning voor het parkeerterrein als het uitbreiding van het partycentrum is tot op heden geen gebruik gemaakt.

1.4 Opzet van de ruimtelijke onderbouwing

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing bestaat uit 5 hoofdstukken. Na het voorliggende eerste inleidende hoofdstuk, beschrijft hoofdstuk 2 de bestaande en de boogde situatie. Hoofdstuk 3 bevat de beleidsmatige verantwoording van dit bestemmingsplan. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de verschillende randvoorwaarden die van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

2. Beschrijving bestaande en nieuwe situatie

2.1 Bestaande situatie

In de bestaande situatie is op de locatie Oude Kerkstraat 6 te Dussen een partycentrum aanwezig. Aan de overzijde van deze locatie, aan de oostzijde van de Oude Kerkstraat, ligt het parkeerterrein van het partycentrum. Het partycentrum is verouderd en gedateerd. In de huidige toestand van het gebouw is op de locatie een economisch rendabele horeca-exploitatie in de toekomst niet eenvoudig. Aan de noordzijde van de bebouwing van het partycentrum ligt een braakliggend terrein. Onderstaande foto's geven een impressie van de bestaande situatie.



Impressie bestaande situatie



2.2 Nieuwe situatie

Funcities

In de nieuw beoogde situatie zal de bestaande bebouwing op Oude Kerkstraat 6 volledig worden gesloopt. Vervolgens wordt op de vrijkomende locatie en op het aansluitende terrein aan de voorzijde een nieuw pand ten behoeve van Frontrunners gebouwd. In dit nieuwe gebouw worden de volgende functies gerealiseerd:

- Evenementenruimten met een totale capaciteit van maximaal 1.800 bezoekers/aanwezigen.
- Kantoorruimten
- Onderwijsruimten voor de bijbelschool
- Een opslagruimte

De evenementenruimte zullen naar verwachting gemiddeld 1 maal per week in gebruik zijn. Daarbij zal niet bij elk evenement de evenementenruimte volledig bezet zijn. De kantoorruimten zijn elke werkdag in gebruik, evenals de opslagruimte. De onderwijsruimten worden in beginsel ook elke werkdag gebruikt, waarbij deze niet altijd volledig bezet zijn.

Bebouwing

De ruimten voor het houden van evenementen zijn gesitueerd aan de zuidzijde van de locatie. Deze ruimten bevinden zich in het deel van het gebouw die parallel aan de Oude Kerkstraat zijn gesitueerd. De opslagruimten bevinden zich direct aansluitend aan de evenementenruimte geprojecteerd. Dit deel van deze bebouwing bezit heeft een ronde constructie. De buitenzijde zal worden ingekleed een sedumdak groen, zodat de bebouwing opgaat in de omgeving.

Het type sedum is nog niet gekozen, dit zal gedurende de bestek uitwerking worden geselecteerd, maar passend binnen de landschapsvisie. Hierin zal uiteraard ook een beheer en onderhoud plan worden opgesteld waarin wordt voorzien voor goed onderhoud. VIC Landscaping, dat is betrokken bij de inpassing van het groen, zal adviseren gedurende productselectie welk type/product het beste toegepast kan worden.

De kantoor- en onderwijsruimte zijn gesitueerd in het deel van het gebouw dat is georiënteerd naar de rotonde. Dit deel van de bebouwing is hoger dan achterliggende bebouwing en heeft architectonisch een andere uitstraling.

Over de opzet van het plan is uitvoerig overleg geweest met de gemeente. In dat overleg is door de gemeente aangegeven dat de voorkeur uitgaat naar het concentreren van het gebouw richting de rotonde waarbij een hoogte van drie bouwlagen voorstelbaar. Van belang is een zorgvuldige afstemming op de tegenovergelegen kleinschalige dorpsbebouwing. Een massief, grootschalig gebouw is volgens de gemeente uitgesloten. Om deze redenen is beoogd een vriendelijk gebouw te ontwerpen door middel van het toepassen van geleiding en gevarieerd materiaalgebruik. Het ontwerp van het gebouw is daarbij gecombineerd met een integraal plan voor de landschappelijke inpassing.

De op basis van bovengenoemde uitgangspunten ontworpen voorgestelde invulling van de locatie is wordt passend geacht in de omgeving.

Parkeerterrein

De parkeerbehoefte van het gebouw wordt opgevangen op een aan te leggen parkeerterrein ten oosten van de Oude Kerkstraat. Daartoe wordt gebruik gemaakt van de in 2018 verleende omgevingsvergunning voor de realisatie van het parkeerterrein. De voorgestelde inrichting van dit terrein wijkt af van de vergunde inrichting. Als gevolg van de beoogde herinrichting zal het parkeerterrein ruimte bieden voor 400 parkeerplaatsen.

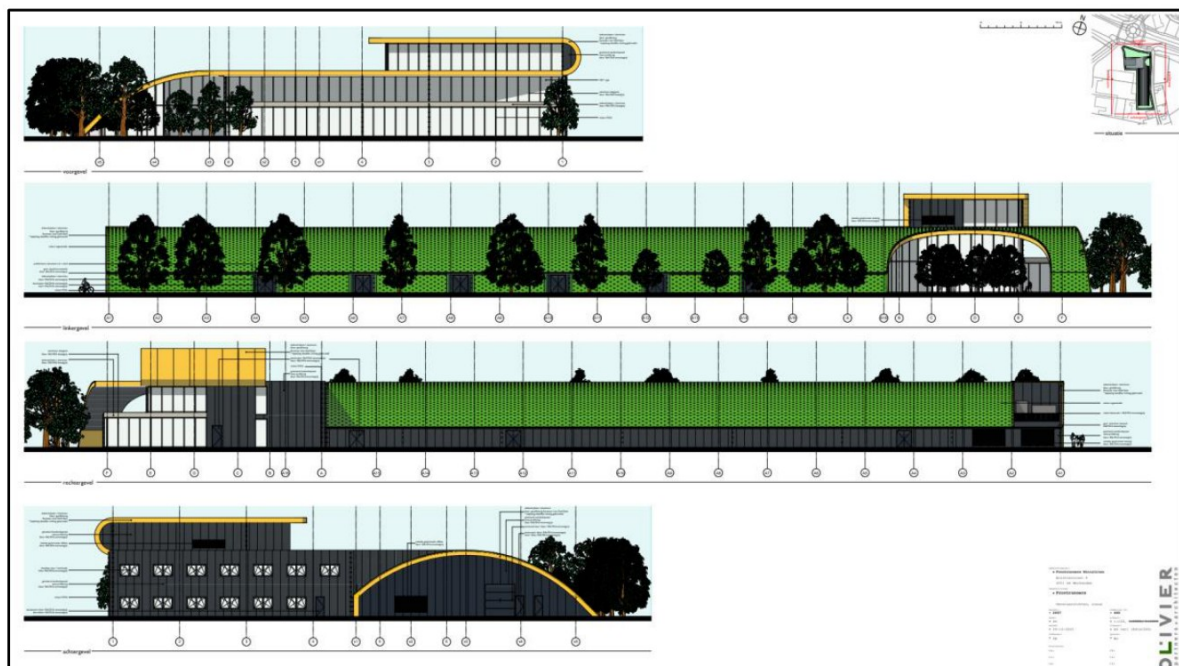
Het ruimtebeslag van het voorgestelde parkeerterrein is gelijk aan het vergunde parkeerterrein. De bedoeling is dat het parkeerterrein aan de 2 zijden wordt ontsloten. Dit betreft een ontsluiting op de Oude Kerkstraat en een ontsluiting op de Landweg.

Bij evenementen zal gewerkt worden met verkeersregelaars. Deze verkeersregelaars zullen de toestroom van bezoekers reguleren. Vervolgens is er in de foyer de ontvangst & kaartcontrole van bezoekers, waarna de bezoeker direct door kan lopen naar de evenementen zaal, waar de bezoekers ook kunnen verblijven tot aanvang van het evenement.

Op de afbeeldingen op de volgende bladzijden zijn het nieuw beoogde gebouw en het parkeerterrein weergegeven.



Beoogde inrichting parkeerterrein



Gevelaanzichten nieuwbouw



Plattegrond begane grond nieuwbouw

Ruimtelijke onderbouwing Frontrunners - Oude Kerkstraat 6 te Dussen

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Inleiding

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 'Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving' in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw, zullen Nederland gaan veranderen.

De NOVI bevat een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. De NOVI benoemt de volgende nationale belangen:

1. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
2. Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit.
3. Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties.
4. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
5. Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.
6. Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem.
7. In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit.
8. Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving.
9. Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten.
10. Beperken van klimaatverandering.
11. Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO2 arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur.
12. Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen.
13. Realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie.
14. Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit).
15. Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater.
16. Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat.
17. Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit.
18. Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie.
19. Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.
20. Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.
21. Ontwikkelen van een duurzame visserij.

De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten :

1. ruimte maken voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel bevorderen;
3. zorgen voor sterke en gezonde steden en regio's;
4. stimuleren van een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Omgevingsinclusieve benadering

Centraal in de te maken afwegingen tussen belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang (boven- en ondergrond). Hierbij wordt aangesloten bij de integrale opvatting uit de Omgevingswet van het begrip fysieke leefomgeving en wordt de noodzakelijke integraliteit van afwegingen benadrukt. Het belangrijkste spanningsveld in die afwegingen is dat tussen beschermen en ontwikkelen.

Het doel van de Omgevingswet is namelijk het bereiken van een balans tussen: '(a) bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'.

Deze dubbele doelstelling uit de Omgevingswet is vertaald in de omgevingsinclusieve benadering van de leefomgeving. Hiermee moet dus rekening worden gehouden bij het maken van beleidskeuzes. Een omgevingsinclusieve benadering van de leefomgeving houdt in dat ontwikkeling van de leefomgeving samen gaat met versterking van te beschermen waarden als gezondheid, landschap, waterveiligheid, natuur, cultureel erfgoed, leefomgevingskwaliteit en milieukwaliteit. Veiligheid, gezondheid en duurzaamheid zijn basale randvoorwaarden voor alle maatschappelijke activiteiten zoals bedrijfsmatige activiteiten, de energietransitie en de woningbouw.

Afwegingsprincipes

Beschermen en ontwikkelen sluiten elkaar niet per definitie uit en kunnen elkaar zelfs versterken. Echter, gaan beschermen en ontwikkelen niet altijd en overal zonder meer samen en zijn soms onverenigbaar. Een optimale balans tussen deze twee vergt steeds een zorgvuldige afweging en prioritering van ongelijksoortige belangen.

Om dit afwegingsproces en de omgevingsinclusieve benadering richting te geven, is in de NOVI een drietal afwegingsprincipes geformuleerd:

1. combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. kenmerken & identiteit van een gebied staan centraal;
3. afwentelen wordt voorkomen.

Conclusie

In de NOVI worden geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het plangebied. Wel is in het algemeen 'het realiseren van een goede omgevingskwaliteit' van belang. De NOVI krijgt verder doorwerking op lagere beleidsniveaus. Op de omgevingskwaliteit en de relevante beleidsstukken op provinciaal en gemeentelijk niveau wordt in de verschillende paragrafen van deze onderbouwing ingegaan.

Gezien de schaal en aard van onderhavige ontwikkeling wordt geconcludeerd dat voorliggend plan niet in strijd is met de Nationale Omgevingsvisie.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Inleiding

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 en is op 1 juli 2017 aangepast. 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.

Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren met de drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

Parkeerterrein

Uit de overzichtsuitspraak van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State over de toepassing van de Ladder voor Duurzame verstedelijking d.d. 28 juni 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1724) blijkt dat bij de beantwoording van de vraag of sprake is een stedelijke ontwikkeling, de bestaande planologische rechten van belang zijn. Onbenutte planologische mogelijkheden mogen in een nieuw plan mogen worden opgenomen, zonder dat daarvoor de laddertoets behoeft te worden doorlopen. Dit is van belang voor de het parkeerterrein. Voor dit parkeerterrein is in 2018 een omgevingsvergunning verleend. Deze vergunning is onherroepelijk en nog steeds geldig. Voor deze onbenutte planologische mogelijkheid hoeft derhalve de laddertoets niet te worden doorlopen.

Nieuwbouw

De beoogde nieuwbouw betreft wél een stedelijke ontwikkeling. Daarom dient daarvoor de ladder te worden toegepast. Bij het doorlopen van de ladder dient ingegaan te worden op de volgende 3 vragen.

1. Is er een regionale behoefte aan de beoogde ontwikkeling?

In onderstaand overzicht is weergegeven welke groei de organisatie van de Frontrunners sinds 2019 heeft doorgemaakt.

Groei in parttime studenten.

- In 2019 gaf Frontrunners de eerste parttime in de avonden Bijbelschool met 65 deelnemers.
- In 2020 had de Frontrunners 150 deelnemers voor dezelfde parttime Bijbelschool.
- Sinds 2021 heeft Frontrunners bij 200 studenten een studentenstop gedaan, omdat er meer studenten mee willen doen dan waarvoor Frontrunner plek kan geven.
- In 2025 gaat de Frontrunners opnieuw een parttime Bijbelschool geven op een andere (tijdelijke) locatie. Daar worden 400 studenten verwacht.

Groei in fulltime studenten:

- In 2023 heeft Frontrunners de eerste fulltime Bijbelschool gestart met 22 studenten.
- In 2024 is een tweede jaar bij de Bijbelschool gekomen met nog 20 studenten.
- In 2025 komt een derde jaar bij de Bijbelschool, waarbij wederom 20 studenten worden verwacht. Wellicht zal dit in de toekomst ook nog uitgroeien, waarbij in totaal aan circa honderd fulltime studenten, verdeeld over drie leerjaren, les wordt gegeven.

Groei in bezoekers:

- Sinds september 2018 geeft Frontrunners conferenties, destijds kwamen er zo'n 120 bezoekers af op de eerste conferentie.
- Inmiddels worden de conferenties en evenementen (circa 1x per maand) bezocht door minimaal 800 bezoekers per avond. Regelmatig moeten daarbij de aanmeldingen bij meer dan 1000 bezoekers worden gestaakt, omdat geen plaats is voor meer bezoekers.

Groei in boek distributie:

- In de periode tussen 2020 en 2024 heeft Frontrunners meer dan 700.000 boeken gedrukt. Hiervoor is opslag en distributie nodig. Inmiddels heeft Frontrunners regelmatig zendingen van vele duizenden boeken tegelijkertijd, ook naar het buitenland. De verwachting is dat dit verder zal toenemen, gezien de toename van de internationale vraag naar boeken.

Groei in medewerkers:

- In januari 2019 nam Frontrunners de eerste medewerker in dienst. In dat zelfde jaar is Frontrunners gegroeid naar 4 medewerkers.
- Inmiddels heeft Frontrunners 35 medewerkers in dienst. De verwachting is dat deze groei de komende jaren nog door zal zetten en zal stabiliseren bij 60 medewerkers om alle werkzaamheden te verrichten.

Groei in vrijwilligers:

- In de periode van 2018 is het aantal vrijwilligers van Frontrunners gegroeid van 0 naar ongeveer 220 vrijwilligers. Deze vrijwilligers zijn vooral actief bij de evenementen. Een klein gedeelte is ook werkzaam als docent op de school of betrokken bij het begeleiden van studenten.

Als gevolg van de groei van de organisatie en het aantal bezoekers van activiteiten, is er behoefte aan een grotere huisvesting, inclusief een groter parkeerterrein om voldoende parkeerruimte te bieden voor de bezoekers. Om deze redenen is Frontrunners sinds 2022 op zoek geweest naar een grotere locatie voor haar activiteiten en. De nieuwe locatie moest aan de volgende vereisten voldoen:

- Evenementgedeelte bestaande uit twee compartimenten voor één kleine en één grote zaal – de grote zaal moest minimaal 1700 bezoekers kunnen huisvesten.
- Mediaproductie: de nieuwe locatie moest ruimte geven aan meerdere video en audio opname studio's.
- Distributie: de nieuwe locatie moest ruimte geven aan distributie van onze onderwijsmaterialen en daarvoor is er loods/opslagruimte nodig.
- Klaslokalen voor scholing – er moeten minimaal 4 klassen aanwezig zijn waar 30 studenten les kunnen ontvangen overdag.
- Ondersteunende kantoren, gespreksruimtes, etc. Frontrunners heeft een kantoorteam – ook in deze functie moest voorzien worden.
- Voldoende ondersteunende parkeergelegenheid.

Op basis van bovengenoemde eisen is Frontrunners gaan zoeken in de regio Altena en de aanliggende regio's (Raamsdonksveer en Gorinchem). Deze regio's zijn voor Frontrunners van belang vanwege het feit dat de medewerkers en vrijwilligers uit deze regio's afkomstig zijn. Als de nieuwe huisvesting buiten deze regio's zouden worden gerealiseerd, is het waarschijnlijk dat Frontrunners deze medewerkers en vrijwilligers kwijtraakt. Daarnaast heeft Frontrunners een

unieke brugfunctie zowel naar het zuiden (Brabant, Limburg, België) als naar het noorden (Midden- en Noord-Nederland). Het realiseren van de huisvesting buiten de regio Altena en omliggende regio's leidt ertoe dat de brugfunctie naar het zuiden verloren gaat, terwijl daar geen organisaties zijn die - evenals Frontrunners - gratis geloofstoerusting bieden. Gelet op het voorgaande is het noodzakelijk dat de nieuwbouw van de Frontrunners binnen de regio Altena en directe omgeving plaatsvindt.

2. *Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied?*

De beoogde nieuwbouw vindt plaats in stedelijk gebied.

3. *Is er in de regio een alternatieve locatie die goed bereikbaar en voorkeur heeft boven de beoogde locatie?*

Voordat de locatie Oude Kerkstraat 6 werd aangekocht, heeft Frontrunners onderzoek gedaan naar alternatieve locaties. Deze locaties waren niet beschikbaar. Als gevolg van het ontbreken van voldoende parkeerterrein op de onderzochte locaties, maakte de onderzochte locaties ongeschikt als vestigingslocatie voor Frontrunners. Daarbij wordt opgemerkt dat de nu voorgestelde locatie goed bereikbaar is van de provinciale weg N283.

3.2 Provinciaal 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 . 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

Inleiding

In de Omgevingsvisie staat wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken. Soms vraagt dat om een nadere uitwerking van beleid en maatregelen in een (beleids)programma, soms zijn er regels nodig om de ambities te realiseren. De provinciale regels over de fysieke leefomgeving zijn samengevoegd in de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

In de Omgevingsverordening zijn de bestaande regels uit de verschillende verordeningen samengevoegd. Voordat de Omgevingswet in werking treedt, wordt de definitieve Omgevingsverordening vastgesteld. Deze definitieve verordening wordt tegelijk met de Omgevingswet

van kracht. In de definitieve verordening worden, in tegenstelling tot de interim verordening, ook beleidswijzigingen verwerkt. De Interim Omgevingsverordening is, net als de definitieve Omgevingsverordening, een juridisch bindend instrument.

Niet alle onderwerpen lenen zich voor opname in de Omgevingsverordening; daarom heeft de provincie op basis van de provinciale belangen een selectie gemaakt van onderwerpen. In het algemeen zijn dit onderwerpen met een zwaarwegend provinciaal belang en heldere criteria. De onderwerpen in de Interim Omgevingsverordening zijn onderverdeeld in rechtstreeks werkende regels en instructieregels voor respectievelijk gemeenten en waterschappen:

Rechtstreeks werkende regels:

- milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen;
- landbouw;

Instructieregels gemeente:

- stedelijke ontwikkeling en erfgoed;
- natuur en stiltegebieden; grondwaterbescherming, waterveiligheid en -berging; basiskaart Landelijk gebied; specifieke gebieden voor agrarische ontwikkeling;

Instructieregels waterschappen:

- watersystemen, -veiligheid en -berging.

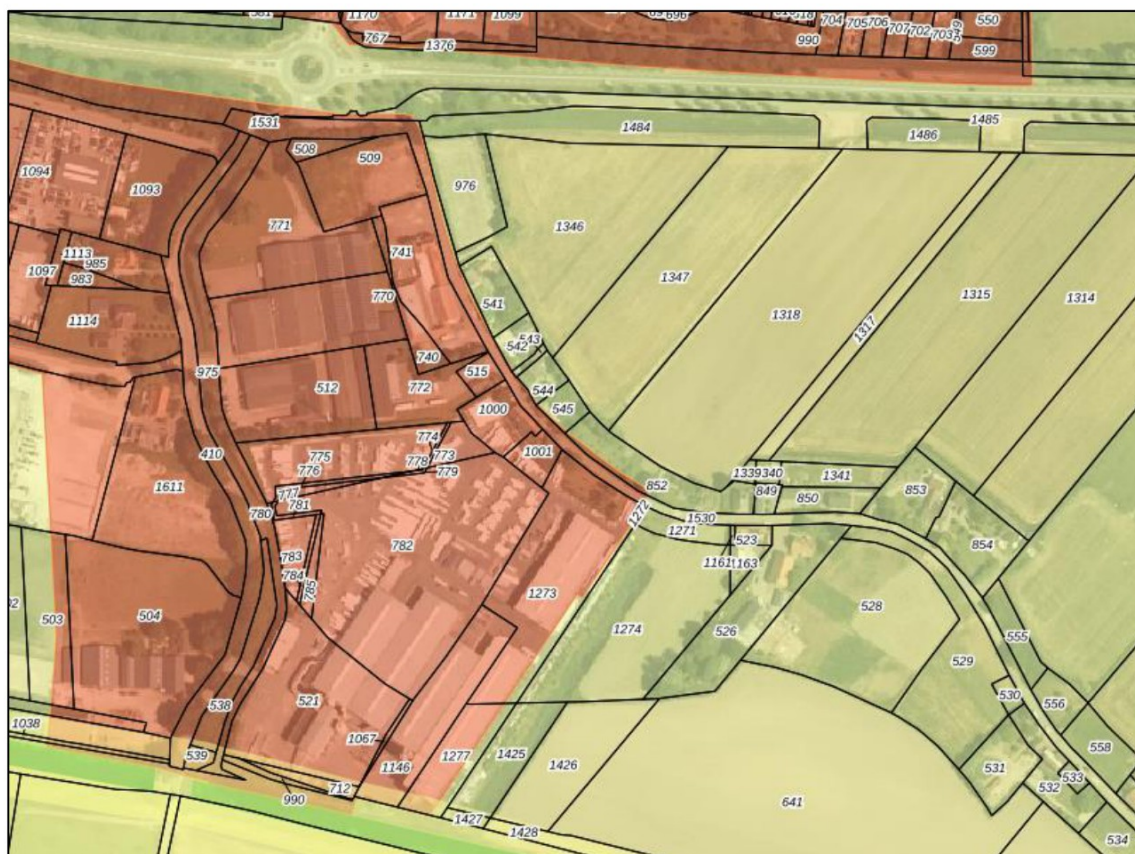
Toetsing project

Uit artikel 5.55 lid 1 van de Omgevingsverordening vloeit voort dat een stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorziening binnen Stedelijk gebied wordt gerealiseerd en past binnen de daarvoor geldende regionale afspraken.

Verder dient het volgens artikel 5.55 lid 2 te gaan om een duurzame stedelijke ontwikkeling. Er is sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen als:

- a. een goede omgevingskwaliteit wordt bevorderd, met een veilige en gezonde leefomgeving ;
- b. toepassing wordt gegeven aan zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- c. optimaal invulling wordt gegeven aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- d. rekening wordt gehouden met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- e. de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit worden benut; en
- f. wordt bijgedragen aan een duurzame, concurrerende economie.

De projectlocatie van de nieuwbouw van de Frontrunners ligt volgens de Omgevingsverordening deels in stedelijk en deel in landelijk gebouw. De beoogde nieuwbouw ligt daarbij in stedelijk gebied en het nieuwe parkeerterrein in landelijk gebied. Een uitsnede van de kaart van de Omgevingsverordening is weergegeven op de volgende bladzijde.



Uitsnede omgevingsverordening

Het voorgenomen plan op Oude Kerkstraat 6 bestaat uit de nieuwbouw van bedrijfspand, deels op de plaats van bestaand partycentrum. Op het andere deel waarop deze nieuwbouw is beoogd, geldt een bedrijfsbestemming op basis waarvan bedrijfsbebouwing is toegestaan.

Verder is voor de aanleg van een parkeerterrein reeds een omgevingsvergunning verleend. Het parkeerterrein is voorzien op de dezelfde locatie waarvoor reeds in 2018 een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend voor de aanleg van een parkeerterrein. Als gevolg van het beoogde plan neemt het ruimtebeslag van dit parkeerterrein niet toe ten opzichte van vergunde situatie. Het nu beoogde parkeerterrein vormt in feite het gewijzigd uitvoeren van de reeds bestaande vergunning. Daarmee vormt het feit dat het parkeerterrein niet binnen Stedelijk gebied ligt geen belemmering voor de ontwikkeling.

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat als gevolg van de beoogde ontwikkeling het ruimtebeslag voor stedelijke ontwikkeling niet toeneemt ten opzicht van het huidige planologisch regime. Daarmee is sprake van zuinig ruimtegebruik. Verder is de locatie vanwege de directe ligging aan de Provincialeweg uitstekend ontsloten, waardoor de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit worden benut.

Geconcludeerd wordt dat beoogde ontwikkeling op Oude Kerkstraat 6 overeenstemming is met de provinciale Interim-omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Altena 2040

Inleiding

Op 12 december 2023 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie Altena 2040 vastgesteld. In deze Omgevingsvisie is vastgelegd hoe de gemeente de leefomgeving op een goede manier willen inrichten. Met deze visie laat de gemeente zien wat de ambities zijn hoe (nieuwe) initiatieven worden afgewogen.

De omgevingsvisie heeft een globaal karakter en is de strategische visie waarin al het beleid van de Gemeente Altena op het gebied van de fysieke leefomgeving samenkomt. De visie is een afwegingskader. Het bevat de ambities op het gebied van de fysieke leefomgeving en laat zien hoe deze kan worden benut, beschermd en ontwikkeld. Iedereen kan zien hoe plannen/initiatieven zich verhouden tot de ambities en de te beschermen waarden.

Ambities

De omgevingsvisie bevat vier ambities die sturend zijn voor de inrichting/ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Het gaat om de volgende ambities die kort worden samengevat:

- *Groen blauwe oase*
Altena is een vitale gemeente waarin we streven naar een zo gezond mogelijke leefomgeving. Er is ruimte in de buurt voor sporten, bewegen en spelen met sterke natuur waarin verschillende planten en dieren voorkomen.
- *Leefbare woonomgeving*
Gestreefd wordt naar een woonomgeving die toegankelijk en veilig is voor alle inwoners. Er is ruimte voor allerlei activiteiten gericht op ontmoeten. De dorpskernen hebben centra met een brede multifunctionele en sociale functie. Bij alle dorpen moeten woningen gebouwd kunnen worden.
- *Klimaatbestedig, CO2 neutraal en circulair*
De gemeente is klaar voor de uitdagingen die er zijn op het gebied van energietransitie, klimaatverandering, zeespiegelstijging en duurzame ontwikkeling. Het watersysteem is robuust genoeg en de waterveiligheid is op orde. De ecologische voetafdruk wordt verkleind door in 2046 circulair te zijn.
- *Sterk in duurzaam ondernemen*
Ingezet wordt op voldoende ruimte voor bedrijven op bedrijventerreinen door vraaggericht te ontwikkelen. Daarbij is aandacht voor duurzaamheid, bereikbaarheid, veiligheid, zuinig ruimtegebruik en 4/9 www.gemeenteAltena.nl gezondheid. Op het gebied van toerisme en recreatie wordt bewust niet in ingezet op intensieve activiteiten.

Waarden

De waarden die centraal staan zijn en ook sturing geven aan ontwikkelingen zijn:

- Landschap: Openheid en het alom aanwezige water staan hier centraal.

- Cultuurhistorie en erfgoed: Grote structuren in het landschap, historische kenmerken zoals de dijklinten staan hierbij centraal. Vanzelfsprekend behoren tot deze waarde ook de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de vestiging Woudrichem.
- Natuur en groen: Hierbij gaat het in ieder geval om de uitgestrekte natuurgebieden, de rol van groen/natuur bij gezondheid en klimaatadaptatie.
- Water: Deze waarde gaat over de beschikbaarheid in tijden van droogte, de ecologische inzetbaarheid maar ook de bescherming tegen te veel water.

Toetsing

In de Omgevingsvisie wordt aangegeven dat het Dorp Dussen één van de kleinere kernen in de gemeente Altena is. Daarbij is aangegeven dat voor de leefbaarheid en vitaliteit van onze gemeente zijn voorzieningen van belang. Het is belangrijk dat er voldoende voorzieningen in de buurt zijn en dat deze van goede kwaliteit zijn. Voorzieningen zijn te onderscheiden in maatschappelijke voorzieningen, zoals scholen en zorg, vrijetijdsvoorzieningen op gebied van sport, recreatie en cultuur, en tot slot commerciële voorzieningen, zoals winkels en horeca.

Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling aan de Oude Kerkstraat in overeenstemming is met de gemeentelijke Omgevingsvisie. De ontwikkeling beoogt namelijk de realisatie van een voorziening die bijdraagt aan de leefbaarheid van het dorp Dussen.

Beleidsvisie riolering en water Altena

Op 19 december 2017 is door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Werkendam de Beleidsvisie riolering en water Altena vastgesteld. Vooruitlopend op de fusie van de gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem per 1 januari 2019 tot gemeente Altena was besloten een gezamenlijke beleidsvisie riolering en water op te stellen. Deze visie anticipeert op de nieuwe (vastgestelde en nog in werking te treden) Omgevingswet en vormt de basis voor het nog op te stellen rioleringsprogramma. Tezamen vervangen zij het traditionele en wettelijke planinstrument Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) zoals nu nog voortkomt uit de Wet milieubeheer. Deze visie is tevens input voor de nieuwe Omgevingsvisie en het daaruit voortvloeiende Omgevingsplan. Het beleid uit de Beleidsvisie riolering en water Altena is ingegaan per 2018 en geeft invulling aan de volgende thema's:

- Een gezonde leefomgeving;
- Een klimaatbestendige leefomgeving;
- Een participerende leefomgeving;
- Een betaalbare leefomgeving.

De perceeleigenaar is volgens deze beleidsvisie primair zelf verantwoordelijk voor de verwerking van het hemelwater en dient dan ook zelf, voor zover dat redelijk mogelijk is, het afstromend hemelwater in de bodem of oppervlaktewater te brengen. Voor nieuwbouw moet een gescheiden rioleringsstelsel worden aangelegd zodat schoon hemelwater in principe niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Hiervoor is instemming van de gemeente nodig. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting,
- (in-) filtratie van afstromend hemelwater,

- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar AWZI.
- Het overtollig hemelwater wordt geloosd op de B-watergang.

Paragraaf 4.4. van deze onderbouwing gaat nader op de aspecten riolering en water.

4. Randvoorwaarden

4.1 Luchtkwaliteit

Inleiding

Hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) is op 15 november 2007 in werking getreden. Het doel van dit hoofdstuk is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Luchtkwaliteitseisen vormen onder andere geen belemmeringen voor ruimtelijke ontwikkelingen als een project "niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM)" aan de luchtverontreiniging. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Een project draagt niet in betekenende mate bij indien aannemelijk is gemaakt dat de toename van de concentraties in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM10) als stikstofdioxide niet de 3% grens overschrijdt.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze aannemelijk kan maken dat het geplande project niet in betekenende mate bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Berekening NIBM

Met behulp van de NIBM tool is bepaald of de voorgestelde ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan de concentratie van een stof in de buitenlucht. Bij deze berekening is uitgegaan van een verkeersaantrekkende werking van 800 verkeersbewegingen per dag. Daarbij wordt aangenomen dat 2% daarvan bestaat uit zwaar verkeer.

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

Jaar van planrealisatie		2025
Extra verkeer als gevolg van het plan	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	800
	Aandeel vrachtverkeer	2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,54
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,13
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Uit de berekening blijkt dat de ontwikkeling op Oude Kerkstraat 6 niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan de concentratie van een stof in de buitenlucht. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarmee geen belemmering voor het initiatief.

Luchtkwaliteit ter plaatse

Verder is nagegaan wat de luchtkwaliteit ter plaatse van de beoogde ontwikkeling is. Uit het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit blijkt dat op nabijgelegen rekenpunt aan de Provincialeweg in Dussen (17278718_12572584156163) sprake is van de volgende concentraties in 2022 en 2030:

Stof	Eenheid	Waarde 2022	Waarde 2030	Grenswaarde
Stikstofdioxide (NO ₂)	µg/m ³	13,9823	11,4341	40
Fijn stof (PM ₁₀)	µg/m ³	6,06	6	40
Fijn stof (PM _{2,5})	µg/m ³	9,6204	7,6491	25

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de grenswaarden voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2.5} van respectievelijk 40, 40 en 25 µg/m³ ter plaatse van het meest nabijgelegen rekenpunt aan de Provincialeweg niet (zullen) worden overschreden in 2022 en 2030. Geconcludeerd wordt dat gezien vanuit het aspect luchtkwaliteit er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.2 Externe veiligheid

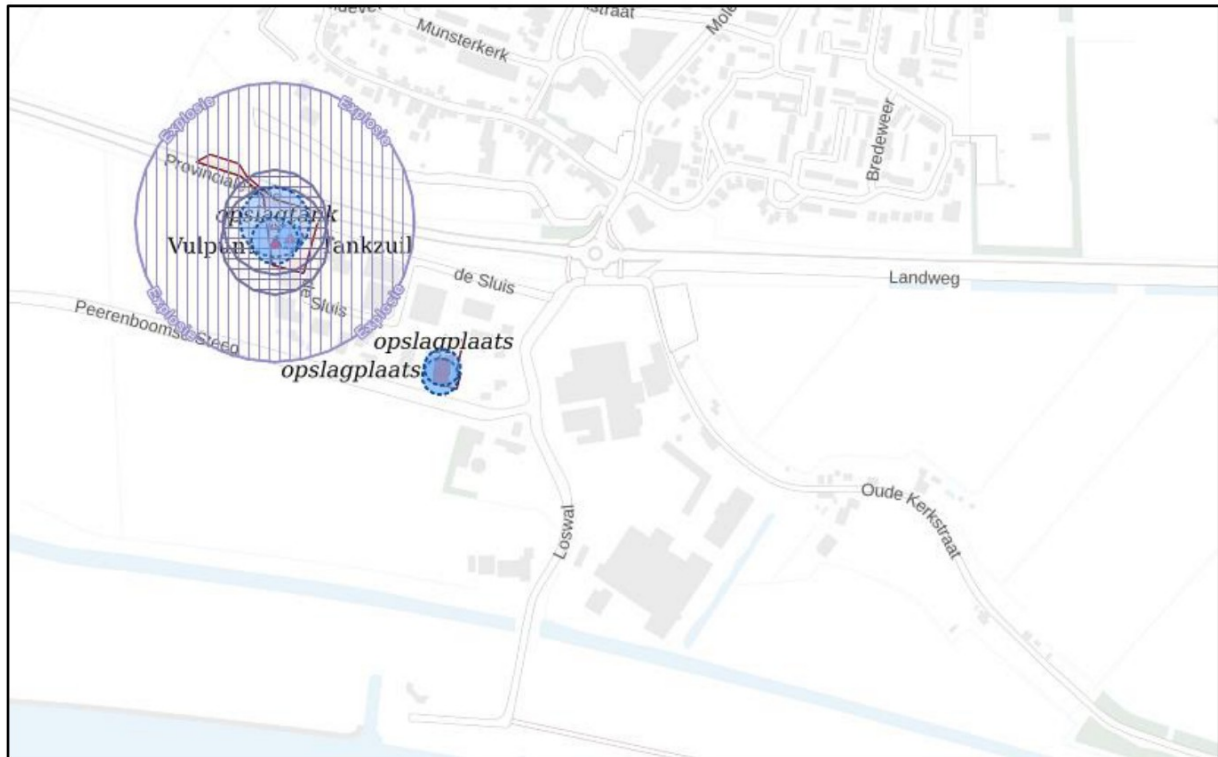
Inleiding

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het vigerende beleid is vastgelegd in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen. In het externe veiligheidsbeleid staan twee doelen centraal: de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk, en de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers; respectievelijk het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico van een bepaalde activiteit is de kans per jaar op een bepaalde plaats, dat een continu daar aanwezig gedacht onbeschermd persoon, komt te overlijden als gevolg van een mogelijk ongeluk met die activiteit. Het groepsrisico is de kans per jaar dat in één keer een groep mensen van een bepaalde omvang komt te overlijden bij een ongeluk met gevaarlijke stoffen.

De voormalige gemeente Werkendam heeft een Beleidsvisie externe veiligheid opgesteld. In deze visie zijn ambities geformuleerd en actiepunten omschreven. Uit de uitgevoerde inventarisatie blijkt dat er in de gemeente geen situaties meer zijn die direct gesaneerd moeten worden. De beleidsvisie is erop gericht om problemen voor de toekomst te voorkomen en de veiligheidssituatie te optimaliseren. In het beleid staan twee doelen centraal: de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk, en de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers; respectievelijk het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Analyse

Het voorliggende plan voorziet niet in de ontwikkeling van een voorziening dat veiligheidsrisico's in zich heeft. Daarnaast bevindt de ontwikkelingslocatie zich volgens de Atlas Leefomgeving niet een veiligheidscontour. Een uitsnede van deze Atlas is hieronder opgenomen.



Uitsnede Atlas voor de Leefomgeving

De locatie ligt wel binnen 200 meter van de N283 waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Inzicht in de externe veiligheidsrisico's is daarom gewenst. AVIV heeft daarom onderzoek uitgevoerd voeren conform het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). In deze notitie van AVIV d.d. 15 juli 2024 zijn de risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen bepaald door toepassing van de vuistregels transport zoals opgenomen in de Handleiding risicoanalyse transport. De genoemde notitie is als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd. De resultaten van het onderzoek van AVIV kunnen als volgt worden samengevat.

Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor de ontwikkeling. Het groepsrisico is in zowel de huidige als toekomstige situatie kleiner dan 10% van de oriëntatiewaarde. De verdere verantwoording van het groepsrisico kan daarom achterwege blijven. Wel dient, conform artikel 7 van het Bevt, het bestuur van de veiligheidsregio in de gelegenheid te worden gesteld om advies uit te brengen. In de toelichting bij het besluit dient in elk geval in te worden gegaan op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien een ramp zich voordoet.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het initiatief op Oude Kerkstraat 6.

4.3 Bodem

Inleiding

Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit van een locatie geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet worden beoordeeld of de bodemkwaliteit past bij deze nieuwe functie. Om het aspect 'bodem' inzichtelijk te maken, heeft Bodeminzicht een aantal bodemonderzoeken op de locatie uitgevoerd.

Verkennd bodemonderzoek

Ten eerste heeft Bodeminzicht een verkennd bodemonderzoek uitgevoerd. Naar aanleiding van de resultaten van het verkennd onderzoek is aanvullend analytisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage d.d. 8 september 2022 met projectnummer B3039. Op basis van de resultaten blijkt dat ter plaatse van boring 17b en boring 8 de omvang van respectievelijk de PAK-verontreiniging in de bovengrond en de minerale olieverontreiniging in de ondergrond zowel verticaal als horizontaal, onvoldoende in beeld is gebracht. Derhalve wordt nader onderzoek ter plaatse van boring 17b en boring 08 noodzakelijk geacht teneinde de verontreinigingen nader in beeld te brengen.

Voor het overige terrein zijn maximaal overschrijdingen van de achtergrondwaarden gemeten. Derhalve is nader onderzoek hiervoor, ons inziens, niet zinvol. Tevens wordt, in verband met de aangetoonde bijmengingen (puin/baksteen en gestaakte boringen) aanbevolen een verkennd asbest in bodemonderzoek uit te voeren.

Nader bodemonderzoek en verkennd asbestonderzoek

Naar aanleiding van de resultaten van het uitgevoerde verkennd en aanvullend bodemonderzoek heeft Bodeminzicht een nader bodemonderzoek en een verkennd asbestonderzoek uitgevoerd. In het rapport d.d. 22 december 2022 met projectnummer B3119 zijn de resultaten van dit onderzoek opgenomen. Op basis van de resultaten blijkt dat ter plaatse van de verontreiniging met minerale olie (boring 8) de verontreiniging in noordelijke richting nog niet volledig is afgeperkt. Aanbevolen wordt om de verontreiniging in noordelijke richting nader af te perken. De sterke verontreiniging met PAK ter plaatse van boring 17 is in oostelijke richting nog niet afgeperkt. Aanbevolen wordt om middels nader onderzoek de verontreiniging met PAK nader af te perken. Ter plaatse van asbestgat 21 is een puinlaag aanwezig die tot boven de interventiewaarde verontreinigd is met asbest. Ter plaatse dient derhalve een nader asbestonderzoek te worden verricht teneinde de ernst en omvang van de aangetoonde verontreiniging nader vast te stellen. De onderzoeksvragen van het conceptueel model conform de NTA 5755 kunnen derhalve nog niet worden beantwoord.

Nader onderzoek PAK en nader asbestonderzoek

De conclusie van het in december 2022 door Bodeminzicht verrichte nader onderzoek en verkennd asbestonderzoek is aanleiding om een nader onderzoek PAK en een nader asbestonderzoek uit te voeren. Het doel van dit onderzoek is tweeledig:

- Het doel van het nader onderzoek ter plaatse van meetpunten 8 en 17 is het vaststellen of sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging met respectievelijk minerale olie en PAK.
- Het doel van het nader asbestonderzoek ter plaatse van de puinlaag onder de klinkers ten oosten van de bebouwing is een bepaling van het gehalte aan asbest van de puinlaag op basis van visuele inspectie van het maaiveld en de uitgegraven puin in combinatie met steekproefsgewijze monsterneming.

De resultaten van het nader onderzoek PAK en het nader asbestonderzoek zijn opgenomen in de rapportage d.d. 20 april 2023 met projectnummer B3205.

De resultaten van dit onderzoek zijn als volgt samen te vatten.

- Nader onderzoek meetpunt 8: Middels het verrichte onderzoek is de verontreiniging met minerale olie niet volledig ingekaderd. Het is niet gelukt om de juiste diepte te bereiken. De boringen zijn op 0,5 m-mv gestaakt. Het advies om een aanvulling op het nader onderzoek ter plaatse van meetpunt 8 uit te voeren, mits een manier gevonden kan worden om de bodem tot de gewenste diepte te bemonsteren.
- Nader onderzoek meetpunt 17: Bij analyse van bovengrond ter plaatse van meetpunten 110, 111 en 112 zijn gehalten aan PAK gemeten boven de achtergrondwaarden. De gehalten vormen echter geen aanleiding voor aanvullend nader onderzoek. Geconcludeerd wordt middels het verrichte onderzoek de verontreiniging met PAK volledig is ingekaderd. Ter plaatse van meetpunt 17 is geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging.
- Nader asbestonderzoek puinlaag: Uit berekening van de homogeniteitstoets blijkt dat de proefsleuven uit ruimtelijke eenheid 1 (proefsleuven 1, 2 en 3) op basis van de aangetroffen fragmenten niet significant van elkaar verschillen. Het aangetoonde gemiddelde gehalte aan asbest in de puinlaag ter plaatse van ruimtelijke eenheid 1 bedraagt 44,8 mg/kgds. De puinlaag is voldoende onderzocht. Er is geen sprake van een overschrijding van de interventiewaarde voor asbest. Conclusie is dat de puinverharding onder het straatwerk is niet ernstig verontreinigd met asbest.

De resultaten van het bodemonderzoek zijn beoordeeld door de gemeente Altena. Dit heeft geleid tot de volgende conclusies:

- Omdat de boringen zijn gestaakt om naderonderzoek uit te kunnen voeren om de ernst en omvang te kunnen bepalen, is een aanvullend nader onderzoek vereist. Wellicht moet er groot materieel (kraan) ingezet worden om het doel te kunnen bereiken. Daarom zal dit onderzoek worden uitgevoerd in het kader van de sloop en het bouwrijp maken van de locatie
- Aangetoond is dat de sterke verontreiniging aan PAK geen ernstig geval is van bodemverontreiniging (<25mg/kg). Wel dient deze sterke verontreiniging bij ontwikkeling gesaneerd te worden. Bevoegd gezag hierin is de gemeente een plan van aanpak wordt tzt tegemoet gezien.
- Asbest is voldoende onderzocht en het gemiddelde gehalte ligt <T, namelijk 44,8 mg/kg ds.
- Op het parkeerterrein bevindt zich een sterke verontreiniging aan lood in de bovengrond met een omvang van 58mg/kg. Bevoegd gezag hierin in de provincie/ OMWB. Voor de sanering dient een BUS procedure worden gestart.

Conclusie

Op basis van de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem is er vooralsnog bezwaar voor de herontwikkeling. Voor wat betreft de puntverontreiniging PAK bij meetpunt 17 zal saneren bij ontwikkeling van het terrein. Voor wat betreft de verontreiniging met minerale olie bij meetpunt 8 is nader onderzoek is nodig. Vanwege de grote hoeveelheid puin, is voor de uitvoering van dit nadere onderzoek groot materieel nodig. Daarom wordt dit onderzoek doorgeschoven naar het moment van daadwerkelijke realisatie van de beoogde ontwikkeling.

4.4 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.

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 Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Versterken, verbinden, vergroenen' beschrijft wat Waterschap Rivierenland in de planperiode 2022-2027 wil bereiken, met wie, hoe men dat wil gaan doen en waarom. In het waterbeheerprogramma zijn voor het waterbeheer de kaders gegeven en de opgaven gedefinieerd. De visie van Waterschap Rivierenland is vertaald in 8 hoofdthema's: beschermen tegen overstromingen; water eerlijk verdelen; voorbereiden op extreem weer; streven naar schoon water van een goede biologische kwaliteit; bijdragen aan een fijne leefomgeving voor mens en natuur; kwaliteitsverbetering zwemwater; toewerken naar klimaat- en energieneutraliteit; toewerken naar circulariteit.

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:
 - 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.
 - 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.
 - Voor bedrijventerreinen hanteert de gemeente een verhard oppervlak van 100% van het perceeloppervlak.
- 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%).
- Riolstelsels 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 plangebied

Het terrein op Oude Kerkstraat 6 te Dussen is volledig verhard, terwijl het terrein op Oude Kerkstraat 4 grotendeels onverhard is. Verder is het bestaande parkeerterrein aan de oostzijde volledig verhard.

In onderstaande tabel is de verhardingsbalans opgenomen, waaruit blijkt met welke omvang de oppervlakte wordt vergroot. Daarbij wordt opgemerkt dat een deel van parkeerplaatsen worden uitgevoerd in grasbetonklinkers. Deze oppervlakte is opgenomen als verharding. Een ander deel van het parkeerterrein (het meest oostelijke deel) wordt aangelegd met toepassing van een kunststof constructie met een grasraster. Dit deel van het terrein is onderstaande aangemerkt als onverhard terrein.

	Bestaand	Nieuw	Toe- of afname
Oude Kerkstraat 4	0 m2	1.969 m2	1.969 m2
Oude Kerkstraat 6	3.545 m2	3.545 m2	0 m2
Parkeerterrein	2.245 m2	0 m2	2.245 m2 -/-
Rijbaan parkeerplaats:	0 m2	2.199 m2	2.199 m2
Parkeervakken	0 m2	1.725 m2	1.725 m2
Wandelpad parkeerplaats:	0 m2	200 m2	200 m2
Totaal	5.790 m2	9.638 m2	3.848 m2

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling neemt de oppervlakte aan verharding met 3.848 m2 toe. Op grond van het beleid van het waterschap geldt dat bij een toename van het verhard oppervlak een taakstellende bergingscapaciteit van 436 m3 per hectare. De taakstellende bergingsopgave bedraagt daarmee $(3.848/10.000) * 436 = 168$ m3 (naar boven afgerond). Bij berging in een oppervlaktewaterlichaam in het gebied, resulteert dit in een oppervlak van 560 m2, uitgaande van een maximaal toelaatbare peilstijging van 30 cm.

Aan de oostzijde van het parkeerterrein wordt over een lengte van 150 meter een nieuwe watergang gerealiseerd met een breedte van 4 meter. Dit betekent dat oppervlaktewater wordt gerealiseerd met een oppervlakte 600 m2. Verder zal – naast deze watergang – op het voorterrein van de beoogde bebouwing een wadi worden gerealiseerd. Daarmee wordt voldaan aan de eisen voor watercompensatie.

Het vuilwater en het hemelwater van de beoogde nieuwbouw wordt gescheiden aan het gemeentelijk rioolstelsel aangeboden. Bij de bouw van de zullen geen uitlogende bouwmaterialen gebruikt worden die de kwaliteit van het regenwater verslechteren (zoals lood, zink, koper). Verder zal ervoor worden gezorgd dat de vanaf het parkeerterrein geen water rechtstreeks in de watergangen worden geloosd.

4.5 Natuur

Quick scan

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient gezien te worden wat het effect daarvan is op de natuurwaarden op en in omgeving van de betreffende locatie. Tevens moet nagegaan worden of de geplande ontwikkeling nadelige effecten heeft op omliggende beschermde natuurgebieden. In dit kader heeft Blom Ecologie een Quickscan Wet Natuurbescherming uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage van Blom Ecologie d.d. 31 juli 2022. Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage bij deze onderbouwing.

De Quickscan Wet natuurbescherming toont het volgende aan:

- De sloop van alle bebouwing, het verwijderen van groenstructuren, de kap van bomen en het mogelijk vergraven van watergangen ten behoeve van de realisatie van congres- en bedrijfsruimten en parkeerplaatsen aan de Oude Kerstraat 6 te Dussen en naast gelegen agrarische percelen is uitvoerbaar zoals bepaald in de Wro (art. 3.1.6 Bro).
- Voor de beoogde ruimtelijke ingreep dient aanvullend onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd te worden. Een aanvullend onderzoek naar vleermuizen wordt uitgevoerd middels minimaal vijf gerichte veldbezoeken in de periode 15 april t/m 30 september, conform het meest actuele Vleermuisprotocol (NGB). Hiervan dienen drie rondes in het voorjaar en twee rondes in het najaar plaats te vinden. De potentie van de planlocatie voor verschillende typen verblijfplaatsen en vleermuissoorten wordt in tabel 3.1 en 3.2 uiteengezet. Er is geen sprake van aantasting van een mogelijk essentieel foerageergebied of essentiële vliegroute.
- Voor de beoogde ruimtelijke ingreep dient rekenkundig inzichtelijk te worden gemaakt of er sprake is van een verhoging van stikstofdepositie binnen stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van Natura 2000-gebieden. Dit kan middels de AERIUS-Calculator.

Aanvullend onderzoek vleermuizen

Op basis van de quickscan kon de aanwezigheid van vleermuisverblijfplaatsen niet uitgesloten worden. Om vast te stellen of het plangebied daadwerkelijk een functie heeft voor vleermuizen is door Blom Ecologie aanvullend onderzoek uitgevoerd. In de rapportage van Blom Ecologie d.d. 24 augustus 2022 worden de bevindingen van dit nadere onderzoek beschreven.

In augustus en september 2022 en juni en juli 2023 is onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van vleermuizen in het plangebied aan de Oude Kerkstraat 6 te Dussen. Het onderzoek is uitgevoerd conform de bepalingen in het meest actuele Vleermuisprotocol (NGB, 2021). Tijdens het onderzoek is 1 verblijfplaats van vleermuizen vastgesteld. Deze verblijfplaats valt buiten het plangebied en zal bij de beoogde ingreep niet worden weggenomen. Tevens maakt het plangebied (in beperkte mate) onderdeel uit van het leefgebied, maar is er geen sprake van het wegnemen van essentiële onderdelen van het leefgebied. De beoogde ingreep leidt niet tot overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming art. 3.5, lid 2 en lid 4. Er dient geen ontheffing van de Wet natuurbescherming voorhanden te zijn.

Het onderzoek beperkte zich in beginsel tot vleermuizen. Tijdens het onderzoek is tevens gelet op individuen, nesten en/of verblijflocaaties van andere soorten in het plangebied. Er zijn in totaal 2 oude nesten van de huiswaluw aangetroffen binnen het plangebied. Gezien deze nesten niet meer in gebruik zijn, is voor cat. 5 vogelsoorten geen ontheffing Wnb noodzakelijk. Zoals beschreven staat in de Vogelrichtlijn zijn alle vogels in Nederland beschermd tijdens het broedseizoen. Indicatief betreft het broedseizoen de periode 15 maart t/m 15 juli. Om overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen dienen werkzaamheden die mogelijk leiden tot verstoring of aantasting van nesten buiten het broedseizoen uitgevoerd te worden.

Aanvullend onderzoek teunisbloempijlstaart

In de periode juli t/m augustus 2024 heeft Blom Ecologie onderzoek uitgevoerd naar de aan- of afwezigheid van de teunisbloempijlstaart. De resultaten daarvan zijn opgenomen in rapportage van Blom Ecologie van 23 augustus 2024 met projectnummer 2024-0908.

De teunisbloempijlstaart is niet waargenomen tijdens de uitgevoerde onderzoeken. De aanwezigheid van de soort op de planlocatie kan worden uitgesloten. Er is in de beoogde ingreep derhalve geen sprake van negatieve effecten op de teunisbloempijlstaart. Derhalve kan worden aangenomen dat er na de beoogde ingreep voldoende waardplanten en habitat behouden blijft voor het oranje zandoogje en kunnen negatieve effecten ten opzichte van de staat van instandhouding van de soort, worden uitgesloten.

Roeken

Naar aanleiding van opmerkingen van de gemeente is door Blom Ecologie onderzocht of op de locatie roeken aanwezig zijn. Daarom is het onderzoek tevens gelet op individuen, nesten en/of verblijflocaties van andere soorten in de planlocatie. Er zijn in totaal 2 nesten van roeken aangetroffen binnen de planlocatie.

Uit een inspectie is gebleken dat zich in één boom 2 nestlocaties van roeken aanwezig zijn. De locatie van de boom waarin deze nestlocaties zich bevinden, is weergegeven op onderstaande afbeelding.



Omdat de buitenruimte ook tijdens het broedseizoen van de roek in gebruik is, waardoor het belangrijk is dat er voldoende groenstructuren rondom de nestlocatie behouden blijven om verstoring te voorkomen. Om deze reden is het plan voor de landschappelijk ingepast. Deze aanpassing houdt in dat de boom waarin de roekennesten aanwezig zijn, behouden blijft. Verder is het in eerste instantie beoogde vlonderterras nabij de betreffende boom uit het plan verwijderd. Op deze manier kunnen de nestlocaties van de roek blijven functioneren.

Stikstofberekening

Zoals hiervoor gemeld, dient een AERIUS berekening aan te tonen dat het voorliggende plan geen significant effect heeft op de instandhoudsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Daarom is een verkennende stikstofberekening gemaakt.

Uit de met toepassing van AERIUS Calculator gemaakte berekening blijkt dat er in de realisatie- en gebruiksfase geen rekenresultaten zijn, hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd de bouw en het gebruik van de beoogde nieuwbouw aan Oude Kerkstraat 6 te Dussen niet leiden tot significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden.

Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect natuur geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 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 wetwijzigingen 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. Inmiddels is deze wetgeving opgegaan in de op 1 januari 2024 in werking getreden Omgevingswet.

Onderzoek

Transect b.v. heeft in augustus 2024 een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd in een plangebied aan de Oude Kerkstraat 6 in Dussen. Het archeologisch vooronderzoek bestaat uit een Archeologisch Bureauonderzoek (BO) en een Inventariserend veldonderzoek (IVO). De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage van Transect d.d. 30 augustus 2024 met projectcode 24070059.

De vraagstelling van deze onderzoeken richt zich op het vaststellen en toetsen van de archeologische verwachting en de bepaling in hoeverre de voorgenomen ingrepen in het kader van de planvorming effect hebben op eventuele archeologische resten in het gebied.

Op basis van het bureauonderzoek is vastgesteld dat het plangebied op de rand van de Hank stroomrug ligt. Mogelijk bevinden zich hier in de ondergrond van het plangebied oeverafzettingen, die in het verleden aantrekkelijk waren voor bewoning vanaf de Late IJzertijd. De dijk (de huidige Oude Kerkstraat zelf) is rond 1100 aangelegd. Dat er bewoning op de dijk blijkt in ieder geval al uit historische kaarten uit de 19e en 20e eeuw. In het begin van de 19e eeuw hebben langs de oostelijke rand van het plangebied meerdere huizen gestaan. Deze kunnen zelfs voorgangers hebben gehad, die mogelijk zelfs tot in de Late Middeleeuwen terug te voeren zijn. Verder kunnen in de ondergrond van het plangebied ook (restanten van) het (oude) dijklichaam van de Kerkstraat aanwezig zijn. Deze kunnen bijvoorbeeld bestaan uit plaggenlagen, ophogingslagen en beschoeiingen. Daarom geldt voor het plangebied (in het bijzonder in de strook langs de Kerkstraat een hoge archeologische verwachting op resten uit de Late Middeleeuwen - Nieuwe Tijd.

De resten uit de Late Middeleeuwen-Nieuwe tijd kunnen zich al vanaf maaiveld in ophogingslagen in de ondergrond bevinden. Het archeologisch relevante niveau voor de Late IJzertijd – Vroege Middeleeuwen bevindt zich in de top van de oeverafzettingen van de Hank stroomrug. Deze kan vanaf circa 80 cm -Mv aanwezig zijn, maar onder de dijk van de Kerkstraat ligt deze onder de ophogingslagen van de dijk. Het dijklichaam is naar schatting 4 m dik (op basis van het AHN).

Tijdens het veldonderzoek is vastgesteld dat de ondergrond in het westelijke deel van het plangebied uit gerijpte oever- op beddingafzettingen van de Hank stroomrug bestaat. In het oostelijke deel van het oostelijke deelgebied zijn slappe kom- en crevasse-afzettingen in de ondergrond aanwezig, afgedekt door een laag oeverafzettingen van de Hank stroomrug. Vanwege de ligging op de Hank stroomrug kunnen in het westen van het plangebied archeologische waarden uit de Late IJzertijd tot en met de Vroege Middeleeuwen aanwezig zijn. Dit niveau ligt in bepaalde zones direct onder de 25 tot 65 cm dikke bouwvoor. Ter hoogte van het huidige parkeerterrein ten oosten van de Oude Kerkstraat worden geen intacte archeologische waarden verwacht. In de zone ten westen van de Oude Kerkstraat is een dik humeus ophogingspakket met baksteenfragmenten vastgesteld. Twee van de daar gezette boringen zijn op puinlagen gestuit (mogelijk funderingsrestanten). Waarschijnlijk is in dit deel van het plangebied een ongeveer tot 340 cm onder het maaiveld reikend humeus ophogingspakket uit de Late Middeleeuwen en/of de Nieuwe tijd aanwezig. Dit niveau ligt onder een 50 tot 150 cm dik recent opgebracht zandpakket.

In diverse zones in het plangebied worden één of twee potentiële archeologische niveaus verwacht. Deze zijn in een advieskaart weergegeven. Deze advieskaart is hieronder weergegeven.

In de noordwestelijke hoek en het gebied ten oosten van de bestaande parkeerplaats kunnen archeologische waarden uit de Late IJzertijd tot en met de Vroege Middeleeuwen aanwezig zijn in de top van de oeverafzettingen van de Hank stroomrug, direct onder de huidige bouwvoor. Daarom wordt voor deze zones geadviseerd om een maximale verstoringsdiepte van 30 cm onder het maaiveld te hanteren en om, als dit niet mogelijk blijkt, een vervolgonderzoek in de vorm van een Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van een Proefsleuvenonderzoek uit te voeren.

In de zone direct ten westen van de Oude Kerkstraat wordt een humeus ophogingspakket uit de Late Middeleeuwen en/of de Nieuwe tijd verwacht. Daarom wordt voor deze zone geadviseerd om een maximale verstoringsdiepte te hanteren en anders vervolgonderzoek in de vorm van archeologisch gravend onderzoek uit te voeren.



Advieskaart archeologisch onderzoek

Als het gebied goed toegankelijk is wordt een Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van een Proefsleuvenonderzoek geadviseerd en wanneer dat niet het geval is (zoals in de nu bebouwde zone) een Archeologische Begeleiding, protocol opgraven. De precieze werkwijze dient vastgelegd te worden in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE). Bovenstaande vormt een advies. Op grond van de resultaten van het rapport en het advies zal de bevoegde overheid (de gemeente Altena) een besluit nemen over de daadwerkelijke omgang met eventueel aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied.

Conclusie

Voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden voor de beoogde ontwikkeling zullen de noodzakelijke onderzoeken plaatsvinden. Hiertoe kunnen voorwaarden aan de omgevingsvergunning worden verbonden

4.7 Cultuurhistorie

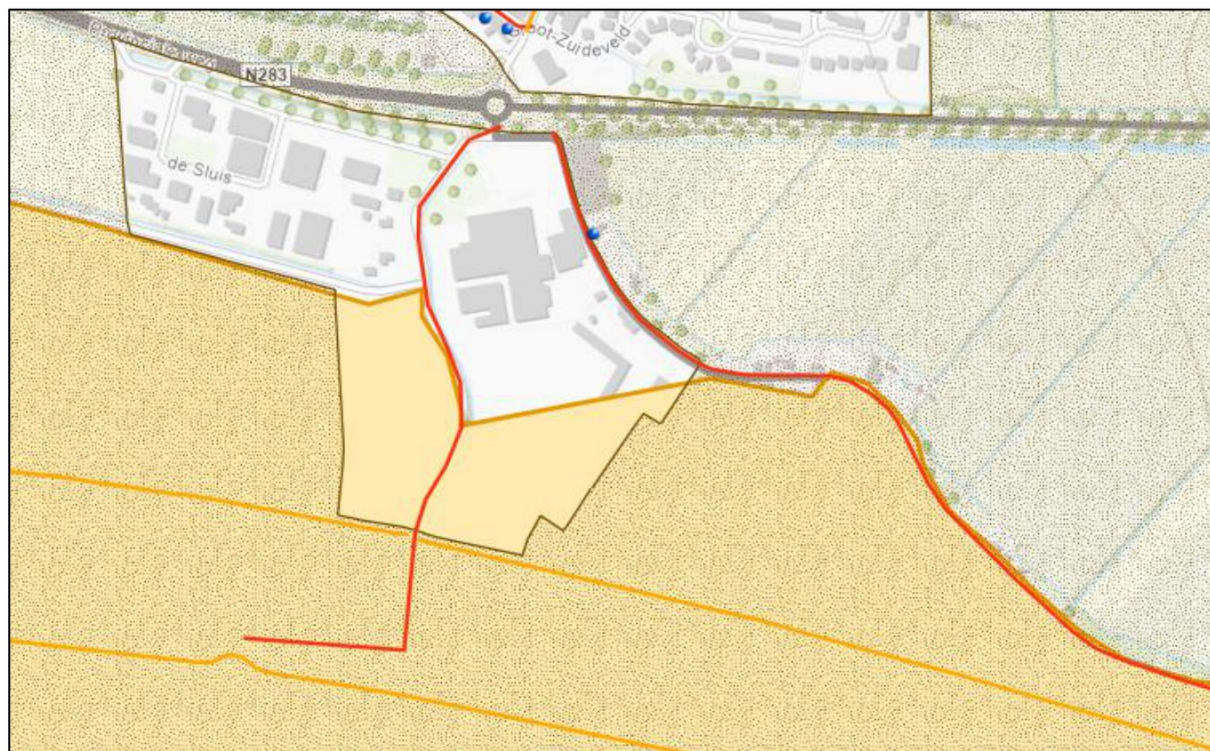
Inleiding

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

De aandacht voor cultuurhistorie is ook wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Artikel 3.1.6 onder 2 van dit Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” in het bestemmingsplan opgenomen moet worden.

Beleid provincie Noord-Brabant

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven. Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van deze kaart weergegeven.



Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart

Volgens de provinciale waardenkaart is de Oude Kerkstraat een element met een zeer hoge cultuurhistorische waarde. De Oude Kerkstraat is een voormalige zeekerende dijk, welke nog herkenbaar in het landschap is.

In het bouwplan is ervoor gekozen om de nieuwbouw voor een belangrijk deel parallel aan de Oude Kerkstraat te realiseren. Daarmee wordt de aanwezigheid en het cultuurhistorisch belang van de voormalige zeedijk benadrukt.

Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat als gevolg van de beoogde ontwikkeling de cultuurhistorische waarden van het gebied niet onevenredig worden aangetast.

4.8 Ontploffbare Oorlogsresten

Op 26 maart 2024 is het Paraplubestemmingsplan Ontploffbare Oorlogsresten vastgesteld. Het parapluplan regelt de planologische verankering van het beleid Ontploffbare Oorlogsresten binnen het grondgebied van Altena. Concreet betekent dit dat het plan regels bevat in het belang van de veiligheid en het beperken van risico's, voor die gebieden waar naar verwachting ontploffbare oorlogsresten in de grond kunnen liggen.

Uit de verbeelding van het paraplubestemmingsplan blijkt dat de projectlocatie in een veiligheidszone voor ontploffbare oorlogsresten ligt. Daarom zal op basis van een Locatiegebonden Explosieven Inventarisatie moeten worden bepaald of al dan niet vervolgstappen noodzakelijk zijn bij de voorgenomen grondroerende werkzaamheden binnen het verdachte gebied.

4.9 Verkeer en parkeren

Verkeer

De verkeersgeneratie van het gebruik van de beoogde nieuwbouw is bepaald aan de hand de kengetallen uit de CROW-publicatie "Toekomstig bestendig parkeren", d.d. december 2018 en de specificatie van de vloeroppervlakte van het nieuwe gebouw. Daarbij zijn de kentallen gehanteerd voor een locatie in een niet stedelijke gemeente en in de rest van de bebouwde kom. Dit leidt tot de volgende berekeningen.

Ten eerste is een berekening gemaakt van de verkeersgeneratie in het geval dat er geen evenementen of activiteiten plaatsvinden in het gebouw. Deze berekening ziet er als volgt uit:

Functie	Norm	Kengetal Verkeersgeneratie	Variabele	Totaal
Kantoor	Kantoor zonder baliefunctie	8,75 per 100 m ²	1.698 m ²	149
Scholing	Avondonderwijs	9,75 per 10 studenten	60 studenten	59
Opslag	Arbeids- en bezoekersextenstief	4,8 per 100 m ²	779 m ²	38
Totaal				246

Wanneer evenementen in het gebouw worden gehouden, zullen er in het gebouw geen andere activiteiten plaatsvinden. Tijdens evenementen zal het parkeerterrein volledig benut zijn. In dat geval zullen 400 auto's worden geparkeerd, welke 1 maal inrijden en 1 maal uitrijden. Dit leidt tot een verkeersintensiteit van 800 auto's per etmaal. Dit betreft het worst-case scenario, waarbij het van belang is om op te merken dat daarbij uit is gegaan van een worst-case scenario, waarbij op één dag alle ruimten in gebruik zijn. Deze situatie zal zich naar verwachting niet voordoen. Zo zullen er op het moment van evenementen geen scholingsactiviteiten zijn.

De ontsluiting van de locatie voor autoverkeer vindt plaats via de Oude Kerkstraat en de Landweg. De gedachte is dat het aankomende verkeer via de inrit het parkeerterrein oprijdt. Het verkeer rijdt via een te maken uitrit op de Landweg.

Door Traffic Design is een quick scan gemaakt van de verkeersafwikkeling. Uit deze analyse blijkt dat de rotonde op de N283 ruim voldoende restcapaciteit heeft om de verkeersgeneratie van het bouwplan te ontsluiten. Deze quick scan d.d. 28 augustus 2024 is als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd.

Parkeren

De parkeerbehoefte van het gebruik van de beoogde nieuwbouw is bepaald aan de hand de kengetallen uit de CROW-publicatie "Toekomstig bestendig parkeren", d.d. december 2018 en de specificatie van de vloeroppervlakte van het nieuwe gebouw. Daarbij is het gemiddeld gehanteerd van de kentallen gehanteerd voor een locatie in een niet stedelijke gemeente en in de rest van de bebouwde kom. Dit leidt tot de volgende berekening:

Functie	Norm	Kengetal parkeerbehoefte	Variabele	Totaal
Kantoor	Kantoor zonder baliefunctie	2,55 per 100 m2	1698 m2	44
Evenement	Evenementenhal/ beursgebouw/ congresgebouw	8,5 per 100 m2	2694 m2	229
Scholing	Avondonderwijs	6,9 per 10 studenten	60 studenten	42
Opslag	Arbeids- en bezoekersextensief	1,05 per 100 m2	779 m2	9
Totaal				324

Het beoogde parkeerterrein bevat 400 parkeerplaatsen. Dit aantal is voldoende om de parkeerbehoefte van de nieuwe bebouwing op te vangen. Voor de goede orde wordt in deze berekening ervan uitgegaan dat alle ruimten tegelijkertijd in gebruik zijn. Zoals eerder vermeld, zal in de praktijk deze situatie zich niet voordoen.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor het initiatief.

4.10 Milieuhinderlijke bedrijvigheid

Inleiding

Een goede ruimtelijke ordening schrijft voor dat hinder en gevaar wordt voorkomen. Hiertoe dient voldoende afstand te worden gehouden tussen milieubelastende activiteiten zoals bedrijven enerzijds en gevoelige functies zoals wonen anderzijds. Het uitgangspunt hierbij is de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' waarin voor verschillende soorten bedrijven een milieucategorie en bijhorende richtafstand is opgenomen.

Toetsing milieuzonering

De voorgenomen bedrijfsvoering van Frontrunners wordt niet expliciet genoemd in de genoemde VNG-publicatie. Daarom is aangesloten bij een vergelijkbare bedrijfsactiviteiten, te weten theaters, schouwburgen, concertgebouwen evenementenhallen (SBI-2008: 9004). Voor dergelijke activiteiten geldt een richtafstand van 30 meter, waarbij het geluid het bepalende aspect is.

Binnen een afstand van 30 meter van de locatie bevindt zich de woningen op de adres Oude Kerkstraat 3 en 5. Derhalve wordt niet aan de richtafstanden voldaan.

Akoestisch onderzoek

Omdat niet aan de richtafstanden uit de VNG -Brochure wordt voldaan, is door Kraaij Akoestisch Adviesbureau akoestisch onderzoek uitgevoerd om te bepalen of de voorgenomen activiteiten op Oude Kerkstraat 6 en het parkeerterrein geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu van de omliggende woningen. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage van Kraaij Akoestisch Adviesbureau d.d. 30 augustus 2024 met nummer BP.2343.R01. Dit rapport is als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd.

Uit het verrichte onderzoek blijkt dat het geluid op de gevels van de omliggende woningen op de adressen Oude Kerkstraat 5 en 12 en Loswal 2, 4, 4a en 6 voldoet aan de geluidnormen uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. Op de woning aan de Oude Kerkstraat 3 wordt een overschrijding berekend van 5 dB(A) op het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en 1 dB(A) op het maximaal geluidniveau in de avondperiode.

Deze woning is eigendom van Frontrunners. De woning heeft echter een reguliere woonbestemming en dient daarom als een woning van derden worden beschouwd. Vanwege deze planologische situatie dient de woning in de toetsing te worden meegenomen.

Om te voorkomen dat eventueel toekomstige (andere) eigenaren geluidhinder gaan ondervinden en eventueel de bedrijfsvoering van Frontrunners kunnen belemmeren, zijn maatregelen noodzakelijk. Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau kan worden gereduceerd door extra dakisolatie toe te passen. Hierbij zal het dak moeten worden uitgevoerd in een betonnen dakconstructie. Door de extra massa dient de gehele constructie van het gebouw inclusief de fundering te worden verzwaaard. Dit heeft echter een enorm kostenverhogend effect voor de bescherming van één woning, die in principe nu als bedrijfswoning fungeert.

Door het treffen van gevelmaatregelen aan de woning, kan een goed woon- en leefklimaat in de woning worden bereikt. Een goed woon- en leefklimaat wordt bereikt door te voldoen aan de in onderstaande tabel opgenomen geluidnormen die zijn ontleend aan het Bouwbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de benodigde extra geluidwering voor de woning vrij beperkt is. Ingeschat wordt dat geluid gedempte ventilatievoorziening, eventueel gecombineerd met geluidwerend glas en dakisolatie noodzakelijk is. De kosten voor dergelijke maatregelen worden ingeschat op maximaal €30.000,- excl. BTW. Een inventarisatie van de woningen zal moeten uitwijzen wat de huidige geluidwering is en welke maatregelen noodzakelijk zijn. Pas dan kan een meer gedetailleerde prijsopgave worden gedaan. Om de bedrijfsvoering van Frontrunners niet te belemmeren dient gelijktijdig met de planologische procedure een maatwerkvoorschrift te worden vastgesteld conform onderstaande tabel.

	07.00-19.00 uur	19.00-23.00 uur	23.00-07.00 uur
L _{A,r,Lt} op de gevel van de Oude Kerkstraat 3	50 dB(A)	50 dB(A)	40 dB(A)
L _{A,max} op de gevel van de Oude Kerkstraat 3	70 dB(A)	66 dB(A)	60 dB(A)

Tabel maatwerkvoorschrift

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering geeft voor de beoogde ontwikkeling, mits aan de woning op Oude Kerkstraat 3 geluidwerende maatregelen worden genomen en gelijktijdig met de planologische procedure een maatwerkvoorschrift wordt vastgesteld.

4.11 Duurzaamheid

Duurzaamheid is een belangrijk onderdeel van het plan. Aandachtspunten op het gebied van duurzaamheid zijn in ieder geval hittestress en CO₂-reductie, daarnaast ook duurzaam materiaalgebruik in bouw en openbare ruimte, biodiversiteit en waterretentie.

De gemeente Altena heeft in 2020 de Altena Energie Strategie vastgesteld en daarnaast heeft de gemeente een opgave vanuit de Regionale Energie Strategie. Voor nieuwe bedrijventerreinen is het uitgangspunt dat de constructies van de gebouwen geschikt zijn voor zonnepanelen. Bij de nieuwbouw zal gebruikt worden gemaakt van zonnepanelen.

In het kader van duurzaamheid wordt verder vermeld dat dat als gevolg van de nieuwbouw het bestaande partycentrum zal worden gesloopt. Dit betreft een verouderd gebouw dat gas verbruikt. Hiervoor in de plaats zal een gasloos gebouw worden gerealiseerd.

4.12 (vormvrije)m.e.r. beoordeling

Beleid en wet- en regelgeving

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

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

Het doel van de m.e.r. is het milieubelang volwaardig mee te laten wegen bij de vaststelling van deze plannen en besluiten. Een belangrijk product van de m.e.r.-procedure is het milieueffectrapport (MER). Bij sommige besluiten is niet meteen duidelijk of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. In deze grensgevallen moet eerst worden beoordeeld of sprake is van een m.e.r.-plicht. Dit gebeurt door middel van een aparte procedure, de zogenoemde m.e.r.-beoordeling. Deze m.e.r.-beoordeling is ook vereist voor activiteiten die onder de drempelwaarden van het Besluit m.e.r. liggen. In dat geval gelden er geen vormvoorschriften en is sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

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

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

Als op basis hiervan belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten is de ontwikkeling niet m.e.r.-plichtig.

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

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

Conclusie

Dit plan blijft onder deze grenswaarden en is niet m.e.r.-beoordeling plichtig. Omdat de ontwikkeling in onderdeel D van het Besluit m.e.r. voorkomt, dient wel te worden nagegaan of sprake kan zijn van belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu die de uitvoering van een m.e.r. noodzakelijk maken. Daarom zijn alle mogelijke milieugevolgen van de beoogde ontwikkeling onderzocht en beschreven in een Notitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze notitie is opgenomen als bijlage bij deze onderbouwing. Hieruit blijkt dat het plan geen belangrijke negatieve gevolgen heeft voor het milieu. Op grond van deze (aanmeld)notitie is voor de gevraagde omgevingsvergunning dan ook geen mer-procedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Aan de realisatie van het plan zijn voor de gemeente Altena geen kosten verbonden. De ontwikkelingskosten worden geheel door initiatiefnemer gedragen. De kosten welke door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de vergunningsprocedure bestemmingsplan is gemoeid, worden door middel van leges bij de initiatiefnemer in rekening gebracht. Ten behoeve van dit plan wordt een anterieure overeenkomst gesloten met initiatiefnemer. In deze overeenkomst is het kostenverhaal opgenomen en wordt tevens de realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing geborgd. Het opstellen van een exploitatieplan is daarom in dit geval niet noodzakelijk.

5.2 Omgevingsdialoog

In verband met de voorbereidingen van de omgevingsvergunningen heeft Frontrunners op donderdag 31 augustus 2023 een informatieavond georganiseerd in hotel-restaurant De Koppelpaarden, Oude Kerkstraat 1 in Dussen.

Een groot aantal mensen heeft de informatiebijeenkomst bezocht. Tijdens de bijeenkomst was er een overwegend constructieve sfeer. Een aantal personen heeft kritische opmerkingen gemaakt over de aard van de activiteiten van Frontrunners. Voorts uit de reacties tijdens deze avond is het volgende opgemaakt ten aanzien van de beoogde ontwikkeling aan Oude Kerkstraat 6:

- Veel bezoekers vonden het beoogde ontwerp van het gebouw opvallend en uitgesproken. Een belangrijk deel van deze bezoekers vond de bebouwing mooi en passend op de locatie. Een ander deel van deze bezoekers heeft aangegeven het gebouw lelijk te vinden.
- Door bezoekers is meermaals aandacht gevraagd voor de nieuwe parkeersituatie. Afgevraagd wordt of er wel voldoende parkeerruimte wordt gerealiseerd. De omwonenden willen voorkomen dat gevolg van de activiteiten van Frontrunners parkeeroverlast ontstaat.
- Een ander punt van aandacht betreft de capaciteit van de rotonde in de N283. De bezoekers van de informatieavond vragen zich af of deze rotonde voldoende capaciteit heeft om het verkeer van en naar de locatie af te wikkelen. Voorkomen moet worden dat de tijdens het op- en afrijden van bezoekers het dorp Dussen niet goed bereikbaar is.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouder in het kader van de voorbereiding van een bestemmingsplan vooroverleg te plegen met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en met de betrokken diensten van provincie en Rijk. Tevens wordt overleg gevoerd met de Regioarcheoloog en de Veiligheidsregio.

Zienswijzen

PM