



Principeverzoek Sjersestraat e.o Almkerk

d.d. 11-05-2020

Inleiding

Sellenra Vastgoed Ontwikkeling BV, handelend namens initiatiefnemer BAM Wonen B.V als eigenaar van dochteronderneming Villaforte BV en hiermee eigenaar van de percelen kadastraal bekend gemeente Woudrichem, sectie E met nummers 1962 en 1096 gelegen aan de Sjersestraat is voornemens om de voornoemde locatie te herontwikkelen na ca. 21 woningen.

Het besluitgebied is aan de rand van de kern Almkerk. Omdat het initiatief strijdig is met het bestemmingsplan "Buitengebied Woudrichem", zoals dat door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Woudrichem op 21 juni 2011 is vastgesteld, verzoeken wij u medewerking te verlenen aan de beoogde ontwikkeling door medewerking te verlenen aan het wijzigen van het bestemmingsplan.



Opbouw principe verzoek

1. Projectomschrijving
2. Doelgroep
3. Vigerend bestemmingsplan
4. Beleidsmatige aandachtspunten
5. Beoordeling milieuaspecten
6. Procedure
7. Belangenafweging
8. Tot Slot

1. Projectomschrijving

De ontwikkeling voorziet in een woningbouwontwikkeling aan de Sjersestraat. Om de mogelijkheden van de locatie in beeld te brengen is een principe stedenbouwkundige opzet gemaakt. Deze stedenbouwkundige opzet voorziet in een ontwikkeling van 21 woningen. (zie figuur 1).

Dit stedenbouwkundig plan is informeel besproken met de gemeente Altena en met Woonstichting Land van Altena. De gemeente staat positief tegenover de ontwikkeling en heeft het verzoek gedaan een principe verzoek in te dienen zodat er een bestuurlijk besluit genomen kan worden op het initiatief van woningbouwontwikkeling aan de Sjersestraat.

Met woonstichting Land van Altena is meerdere malen besproken over de toevoeging van sociale huurwoningen in het plan. De woonstichting staat zeer positief tegenover het toevoegen van 8 à 10 sociale huurwoningen in het plangebied waarbij is afgesproken dit principeverzoek gezamenlijk op te zetten.



Afbeelding 1: principe stedenbouwkundige opzet

Naast de invulling van sociale woningbehoefte in de kern Almkerk beschikt het plan momenteel over een mogelijkheid tot het toevoegen van grondgebonden eenpersoons of eengezins(koop)woningen. Tevens is er een mogelijkheid van 6 twee-onder-een kap woningen.

De toegang naar de openbare weg geschiedt door een verbinding met de Sjersestraat ter hoogte van Sjersestraat 10 en 12. Een parkeerkoffer te midden van het plan voorziet voor het grootste deel aan de noodzakelijke parkeerbehoefte. In de huidige opzet is rekening gehouden met 32+8 parkeerplaatsen. Afhankelijk van de te hanteren parkeernorm is er ruimte beschikbaar voor meer parkeerplaatsen.

Wij benadrukken dat het stedenbouwkundige opzet een principe betreft om de mogelijkheden van de locatie te onderzoeken. Afhankelijk van de eisen en wensen van de gemeente, woonstichting Land van Altena en voortvloeiend uit een omgevingsdialog kan het plan wijzigen.

2. Vigerend bestemmingsplan

3.1 Bestemmingsplan “Buitengebied Woudrichem” (+ herziening)

Voor het grootste deel van de projectlocatie geldt het bestemmingsplan “Buitengebied Woudrichem”. Dit plan is door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Woudrichem gewijzigd vastgesteld op 21 juni 2011 en is gedeeltelijk in werking getreden. Het projectgebied is hierbij geheel voorzien van de bestemming “Agrarisch - 2” (zie afbeelding 2), waarbij de gronden onder andere bestemd zijn voor:

- a. de ontwikkeling van een in hoofdzaak gemengde plattelandseconomie;
- b. agrarisch gebruik en nevenactiviteiten;
- c. behoud en herstel van landschapswaarden;
- d. cultuurhistorische waarden;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
een en ander met de daarbij behorende voorzieningen.

Omdat een bouwvlak ontbreekt, is het oprichten van gebouwen niet mogelijk. Alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het agrarisch grondgebruik mogen worden opgericht. De bouwhoogte is hierbij gemaximeerd op 2 meter, al zijn voor specifieke bouwwerken afwijkende bouwhoogten van kracht.

De projectlocatie is daarnaast voorzien van de gebiedsaanduiding ‘wro-zone - aanlegvergunning inundatiegebied’. Daarmee is het beleid gericht op behoud en versterken van de herkenbaarheid van het inundatiegebied uit oogpunt van cultuurhistorische waarden. Het gebied bestaat uit inundatiegebieden en verdedigingswerken van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

Ook is sprake van de gebiedsaanduiding ‘wro-zone – aanlegvergunning kleinschalig landschap’. Hier is het beleid gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke waarden. Dit houdt in dat de binnen het gebied voorkomende akkercomplexen, houtwallen, steilranden en landschapselementen als poelen, moerasjes, singels en boomgroepen dienen te worden gehandhaafd.



Afbeelding 2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan “Buitengebied Woudrichem” (projectlocatie oranje omkaderd).

Bij de toepassing van het bestemmingsplan “Buitengebied Woudrichem” is gebleken dat het wenselijk is om bepaalde regelingen aan te passen. Daarnaast zijn op enkele punten de inzichten gewijzigd. Om deze aanpassingen en gewijzigde inzichten door te voeren is op 10 april 2019 door het college van burgemeester en wethouders het ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied Woudrichem herziening 2018” ter inzage gelegd. Ten aanzien van de projectlocatie worden de volgende wijzigingen beoogd:

- aanduiding ‘wro-zone – aanlegvergunning inundatiegebied’ en bijbehorende regelingen komen te vervallen;
- ter plaatse van de aanduiding ‘wro-zone – aanlegvergunning kleinschalig landschap’ gelden ten aanzien van het uitvoeren van werken en werkzaamheden enkele aanvullende eisen;
- het oostelijk deel van de projectlocatie wordt voorzien van een dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’, waarmee eventuele aanwezige archeologische waarden worden beschermd. Bodemversturende activiteiten met een oppervlak groter dan 250 m² en een verstoringsdiepte van 0,3 meter beneden maaiveld zijn alleen toegestaan als met een onderzoek is aangetoond dat de archeologisch waarde in voldoende mate is vastgesteld.

2.2 Bestemmingsplan "WAAU-2017"

Voor het meest westelijk deel van de projectlocatie geldt, dat het geldende juridisch-planologisch kader wordt gevormd door het bestemmingsplan "WAAU-2017", dat op 19 juni 2018 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Woudrichem is vastgesteld. Het projectgebied is hierbij geheel voorzien van de bestemming "Wonen - 1" (zie afbeelding 3), waarbij de gronden onder andere bestemd zijn voor:

- a. wonen;
- b. aan huis gebonden activiteiten;
- c. de daarbij behorende voorzieningen, zoals tuinen en erven, parkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en waterstaatsdoeleinden.

Ook voor deze gronden geldt, dat een bouwvlak ontbreekt. Het oprichten van hoofdgebouwen is daardoor niet mogelijk. Wel zijn op de gronden bijgebouwen toegestaan, mits deze voldoen aan de gestelde bouwregels. Ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden opgericht.

De betreffende gronden zijn ook voorzien van de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - lpg'. Met deze aanduiding is bepaald, dat het oprichten van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten niet zijn toegestaan.

Ondanks dat binnen een klein deel van de projectlocatie het gebruik van gronden ten dienste van de woonfunctie is toegestaan, is het op grond van de geldende bestemmingsplannen niet mogelijk om de beoogde woningen te realiseren. In de geldende bestemmingsplannen zijn ook geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden opgenomen, waarmee de beoogde ontwikkeling alsnog gerealiseerd kan worden.



Afbeelding 3: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "WAAU-2017" (projectlocatie oranje omkaderd).

3. Beleidsmatige aandachtspunten

Het is van belang dat de beoogde woningbouwontwikkeling in lijn is met het beleid van de diverse overheden. Hieronder wordt kort op de ruimtelijke beleidskaders ingegaan. Naast deze beleidsdocumenten zijn ook nog diverse sectorale beleidsstukken van toepassing zijn. Deze zijn voor nu buiten beschouwing gelaten.

3.1 Rijksbeleid

Over het algemeen is het ruimtelijk beleid van het Rijk dermate abstract dat hier geen direct belemmerende werking vanuit gaat. De nationale belangen waarmee rekening gehouden moet worden, zijn vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Hierbij kan onder andere gedacht worden aan belangen als het kustfundament, grote rivieren, project mainportontwikkeling Rotterdam, Natuurnetwerk Nederland (NNN; voorheen Ecologische Hoofdstructuur). De beoogde ontwikkeling heeft naar verwachting geen invloed op deze nationale belangen. Omdat het voornemen voorziet in meer dan 11 woningen, is toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6, 2e lid Besluit ruimtelijke ordening) wel aan de orde.

3.2 Provinciaal beleid

Het ruimtelijk provinciaal beleid is vastgelegd in de “Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant” (verder IOv). Uit onderstaande afbeelding blijkt, dat de projectlocatie is aangemerkt als ‘stedelijk gebied’. Op grond van artikel 3.42 IOv is een woningbouwontwikkeling binnen ‘stedelijk gebied’ mogelijk. Wel dienen de beoogde woningen te passen binnen de regionale afspraken en dient sprake te zijn van een duurzame stedelijke ontwikkeling. Volgens lid 2, artikel 3.42 IOv wordt is hiervan

sprake als een duurzame stedelijke ontwikkeling, een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving bevordert. Tevens dient sprake te zijn van zorgvuldig ruimtegebruik. Op grond van artikel 3.6 IOv is hiervan sprake als voldaan wordt aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Uit de Regionale Agenda Wonen 2017 (december 2016) blijkt, dat in de subregio Land van Heusden en Altena sprake is van een regionale woningbouwopgave van 2.600 woningen in de periode 2016- 2025.



Afbeelding 4: Uitsnede Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (projectlocatie oranje omkaderd).

3.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk r.o.-beleid is vastgelegd in de op 25 juni 2013 vastgestelde Structuurvisie Land van Heusden en Altena. Dit beleidsdocument legt op hoofdlijnen het gewenste ruimtelijke beleid tot 2025 vast en dient daarmee als toetsingskader voor nieuwe ruimtelijke initiatieven. In deze visie worden de volgende vijf hoofdthema's onderscheiden:

- Wonen: Binnen de woonopgave verschuift de prioriteit van kwantiteit naar kwaliteit. Nieuwe initiatieven dienen bij te dragen aan het verbeteren van de kwaliteit van de woonomgeving.
- Voorzieningen: Het veilig stellen van het aanbod aan basisfuncties in de kernen.
- Economie: Het versterken van de regionale economie, het goede woon- en leefklimaat en de identiteit van gemeenten, cultuurhistorische en landschappelijke waarden.
- Omgeving en eigenheid: Ruimtelijke ontwikkelingen dienen te passen binnen de (cultuurhistorische) identiteit van de omgeving.
- Verkeer en mobiliteit: Het beleid omtrent dit thema richt zich op het optimaliseren van de bereikbaarheid, verkeersveiligheid en leefbaarheid van de regio conform de uitgangspunten van het Verkeer en Vervoer Plan (GVVP) uit 2011.

De projectlocatie is in deze visie overwegend aangeduid als 'primair agrarisch gebied' (zie afbeelding 5). In dit gebied wordt gestreefd naar functies die extensief gebruik maken de gronden, zodat de aanwezige openheid behouden blijft. Grootschalige nieuwe ontwikkelingen die gepaard gaan met bebouwing zijn niet wenselijk.



Afbeelding 5: Uitsnede visiekaart Structuurvisie Land van Heusden en Altena (projectlocatie oranje omkaderd).

Ten aanzien van 'wonen' wordt in deze visie gesteld, dat het wenselijk is om in de regio voldoende woningen en woonomgevingen te realiseren die het voor jongere huishoudens aantrekkelijk maken om in het Land van Heusden en Altena en/of hun eigen kern te blijven wonen. Daarnaast is het wenselijk dat woningen levensloopbestendig worden gebouwd. Kwaliteit van de woningvoorraad en een goede differentiatie zijn daarbij belangrijker dan de kwantiteit.

In de structuurvisie is tevens aangegeven, dat ten aanzien van de woningkwantiteit de provinciale woningbouwprognoses als uitgangspunt worden genomen. Mede gelet hierop, is de regionale woonvisie Land van Heusden en Altena opgesteld. Hieruit blijkt dat de woningvoorraad niet meer op alle punten aansluit bij de behoeften van de wijzigende bevolking in de regio. Er komen veel meer één- en tweepersoonshuishoudens en ouderen. Dit zal leiden tot een vraag op de woningmarkt naar andere woonvormen en ook goedkopere woningen. Circa 90% van de woningvoorraad bestaat op dit moment uit eengezinswoningen. Inmiddels bestaat minder dan de helft van de huishoudens uit gezinnen: dit aandeel neemt tot 2030 verder af. Door woningbouw zowel kwantitatief als kwalitatief af te stemmen op de actuele vraag van specifieke doelgroepen (zoals ouderen) wordt beoogd deze doelgroepen vast te kunnen houden en daarmee op de langere termijn de leefbaarheid in de kernen te kunnen behouden. Nieuwe plannen dienen tevens bij te dragen aan de kwaliteit van de lokale woningvoorraad.

3.4 Omgevingsvisie Gemeente Altena

De omgevingsvisie van 7 mei 2019 omschrijft Almkerk als een sterk sociaal woondorp. De dorpse ruimte ligt vlak rond het dorp en er ligt de ambitie om de Alm als groenblauwe ader veel beter te verbinden en toegankelijker te maken. Er wordt ingezet op een groot dorpshart waar we zoveel mogelijk voorzieningen worden geconcentreerd.

Er wordt gestreefd naar een gevarieerd woonprogramma met speciale aandacht voor starters, ouderen (met een zorgvraag) en andere kleine huishoudens in gemengde buurten. Bij verplaatsing van de voetbalvelden komt een groot gebied vrij. Samen met een aantal inbreidingslocaties in de kern biedt dit voldoende ruimte voor de verwachte woningbouwbehoefte voor de komende 10 jaar. De locaties in de kern zijn, door de korte afstand tot voorzieningen, vooral interessant voor senioren.

De locatie aan de Sjersestraat wordt in de omgevingsvisie gekenmerkt als een uitbreidingsrichting voor wonen.



Afbeelding 6: uitsnede kaart Almkerk, omgevingsvisie gemeente Altena

3.6 Conclusie

Op basis van bovenstaande beschouwing wordt gesteld dat de beoogde woningbouwontwikkeling past binnen de van toepassing zijnde nationale en provinciale beleidskaders. Wel geldt hierbij, dat voldaan dient te worden aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Dit betekent, dat gemotiveerd moet worden dat voldoende vraag is naar de beoogde woning(typ)en, óók met het oog op het gemeentelijk woningbouwbeleid. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de beoogde ontwikkeling. Indien de vraag naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling niet aangetoond kan worden, kan dit een procedureel risico vormen. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zal in zo'n geval, bij een eventuele beroepsprocedure, het omstreden besluit vernietigen.

De gemeentelijke beleidskaders vormen ook een aandachtspunt voor de beoogde planontwikkeling. Zo is de projectlocatie in de gemeentelijke structuurvisie aangemerkt als 'primair agrarisch gebied' waar grootschalige nieuwe ontwikkelingen niet wenselijk zijn. Dit ter behoud van de openheid van het landschap. Hierbij dient opgemerkt te worden, dat de structuurvisie redelijk gedateerd is. Daarnaast is de openheid van het landschap rondom de projectlocatie vanaf de omliggende openbare wegen (N322, Sjersestraat en Altena's Laantje) niet/nauwelijks te beleven door aanwezige beplantingen, bestaande woningen en recente woningbouw in de oksel Sjersestraat / Altena's Laantje.

De omgevingsvisie is meer actueel en omschrijft de locatie aan de Sjersestraat als een uitbreidingsrichting voor wonen. Dit in combinatie met de uitgesproken wens van woonstichting Land van Altena over het toevoegen van 8 a 10 woningen aan hun vastgoedportefeuille biedt de locatie voldoende draagvlak om ontwikkeld te worden naar woningbouw.

4. Beoordeling (milieu)aspecten

4.1 Akoestiek

Woningen worden in de Wet geluidhinder (Wgh) aangemerkt als een geluidsgevoelig object. Indien nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen de toetsingszone van een zoneplichtige (spoor)weg of gezoneerd industrieterrein worden opgericht, is toetsing aan de grenswaarden uit de Wgh noodzakelijk.

De projectlocatie bevindt zich niet binnen de toetsingszone van een zoneplichtige spoorlijn of binnen de geluidszone van een gezoneerd industrieterrein. Toetsing aan de grenswaarde voor spoorweg- en industrielawaai is daarmee niet aan de orde. Direct ten noorden van de projectlocatie bevindt zich de Almweg (N322). Omdat hier sprake is van een snelheidsregiem van 50 km/h of hoger, betreft het een zoneplichtige weg. Andere zoneplichtige wegen in de directe omgeving van de projectlocatie betreffen Boompjes en Altena's Laantje. Toetsing aan de normen voor wegverkeerslawaai is dan ook aan de orde, waarbij naar verwachting de geluidbelasting vanwege de Almweg maatgevend gaat zijn. Op basis van jurisprudentie dient ook aandacht besteed te worden aan de geluidbelasting vanwege het verkeer op wegen met een snelheidsregime van 30 km/h. In dit geval de Sjersestraat.

Uit het uit te voeren akoestisch onderzoek kunnen eventuele ruimtelijke belemmeringen volgen. Hierbij kan gedacht worden aan een zodanig hoge geluidbelasting, dat bepaalde delen van het te realiseren programma met een dove gevel uitgevoerd dienen te worden. Of dat het treffen van maatregelen om geluidluwe gevels / buitenruimte te creëren noodzakelijk is. Het is niet mogelijk om dit op voorhand inzichtelijk te maken.

4.2 Archeologie

In bestemmingsplannen dient een passage opgenomen te worden ten aanzien van de archeologische potentie van de ondergrond. Uit § 2 blijkt, dat aan een deel van het projectgebied een archeologische dubbelbestemming is gekoppeld. Voor dit deelgebied geldt dan ook een vergunningplicht voor het uitvoeren van graaf- en/of bouwwerkzaamheden met een oppervlak van meer dan 250 m² én die dieper reiken dan 0,3 meter beneden maaiveld. Naar verwachting leidt realisatie van het bouwplan tot een overschrijding van deze grenswaarden, waardoor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

4.3 Bodem

In een bestemmingsplan moet aangetoond worden of de bodem geschikt voor de beoogde functie. Uit de beschikbare informatie, onder andere via de Omgevingsdienst, is niet te achterhalen dat ter plaatse reeds bodemonderzoek heeft plaatsgevonden en of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie. Omdat een eventuele bodemverontreiniging financiële gevolgen kan hebben voor de realisatie van het beoogde bouwplan, wordt geadviseerd voor een te doorlopen ruimtelijke procedure in ieder geval een verkennend bodemonderzoek uit te voeren.

4.4 Externe veiligheid

In de (directe) omgeving van de projectlocatie zijn diverse risicobronnen aanwezig. Het gaat hierbij om zowel stationaire bronnen als om transportroutes van gevaarlijke stoffen.

Stationaire risicobronnen:

- Sjersestraat 35: hier is een benzineservicestation gevestigd, alwaar ook sprake is van een LPG-doorzet. Deze doorzet is gemaximeerd op 1.000 m³ per jaar, waardoor rondom het vulpunt sprake is van een 10-6 plaatsgebonden risicocontour van 35 meter. Ook rondom het reservoir en de afleverinstallatie is sprake van een dergelijke risicocontour; de afstanden bedragen 25 respectievelijk 15 meter. De plaatsgebonden risicocontouren reiken niet tot over de projectlocatie en vormen geen belemmering. Het invloedsgebied groepsrisico strekt zich uit tot 150 meter vanaf het vulpunt en het reservoir. Deze contour strekt zich wel uit tot over de projectlocatie.

Transportroutes gevaarlijke stoffen:

- Rijksweg A27: over deze weg worden gevaarlijke stoffen getransporteerd. De 10-6 plaatsgebonden risicocontour bedraagt 12 meter. Daarnaast is sprake van een plasbrandaandachtsgebied met een omvang van 30 meter. Gezien de afstand tussen de Rijksweg en de projectlocatie vormen deze contouren geen belemmering. Uit de toelichting van het bestemmingsplan "WAAU-2017" blijkt, dat het invloedsgebied groepsrisico zich uitstrekt tot zo'n 350 meter aan weerszijden van de snelweg. Ook deze contour reikt niet tot aan de projectlocatie. Deze risicobron vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.
- Almweg (N322): de N322 zijn niet aangewezen als route voor gevaarlijke stoffen. Wel zijn deze wegen toegankelijk voor het vervoer ervan, bijvoorbeeld om aanpalende benzineservicestations met LPG-doorzet te bevoorraden. Het aantal transportbewegingen zijn echter dusdanig laag, dat deze geen extern veiligheidsrisico met zich meebrengen.

Op grond van bovenstaande beschouwing wordt gesteld, dat het aspect 'externe veiligheid' geen ruimtelijke belemmering voor de ontwikkelmogelijkheden vormt. Wel dient in het kader van een ruimtelijke procedure een groepsrisicoberekening en een –verantwoording uitgevoerd te worden. De projectlocatie ligt namelijk binnen het invloedsgebied groepsrisico van het LPG-vulpunt en –reservoir op het perceel Sjersestraat 135. Het bouwplan leidt dan ook tot een verhoging van de persoonsdichtheid.

4.6 Natuur

Bij ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden ter plaatse en in de directe omgeving van de projectlocatie. Bescherming in het kader van de natuurwet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

De projectlocatie ligt aan de rand van de kern Almkerk. In de ruimere omgeving zijn diverse Natura 2000-gebieden

gelegen, zoals “Loevestein, Pompveld & Kornsche Boezem” en “Biesbosch”. Externe effecten van de werkzaamheden, zoals geluid, licht, menselijke aanwezigheid en trilling op de omliggende Natura 2000-gebieden kunnen gezien de ligging in de bebouwde kom, de afstand en de tussenliggende elementen, zoals bebouwing en drukke wegen, naar verwachting worden uitgesloten. Emissie van stikstof kan echter ook op grotere afstand een aandachtspunt zijn. Uit een Aerius- berekening moet blijken of de aanleg- en gebruiksfase tot een extra stikstofdepositie leidt.

Het dichtstbijzijnde gebied dat onderdeel uitmaakt van de het Natuurnetwerk Brabant betreft de rivier de Alm. Deze is op circa 200 meter afstand van de projectlocatie gelegen. Er zijn geen werkzaamheden aan deze rivier voorzien. Daarnaast geldt ook hier dat externe effecten vanwege de ligging van de projectlocatie en de omvang van het bouwplan niet worden verwacht.

Soortbescherming

De projectlocatie is momenteel grotendeels onbebouwd en in gebruik als weidegrond. Uit een uit te voeren quickscan flora & fauna moet blijken, of de locatie door strikt beschermde dier- en/of plantensoorten wordt gebruikt. Tevens dient bezien te worden of (de realisatie van) het bouwplan significante negatieve effecten heeft op strikt beschermde soorten die in de directe omgeving van de projectlocatie aanwezig zijn. Mogelijk volgt uit deze quickscan dat nader onderzoek noodzakelijk is, eventueel gevolgd door een ontheffingsaanvraag en een mitigatie-/compensatieplan. Vooralsnog wordt verwacht dat dit geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling op hoeft te leveren.

4.7 Luchtkwaliteit

Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden, die zijn vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (de zogenaamde Wet luchtkwaliteit). Daarnaast zijn in de Regeling NIBM van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld, dat deze ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen worden uitgevoerd. Eén van de uitzonderingscategorieën in de Regeling NIBM betreft een woningbouwproject van maximaal 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg. Het beoogde bouwplan bestaat uit 21 woningen, waardoor deze als een ‘niet in betekenende mate’-project aangemerkt wordt. Hiermee voldoet het plan aan de Wet luchtkwaliteit en is het uitvoeren van een luchtkwaliteitsonderzoek niet noodzakelijk. Daarnaast is ter plaatse van de toekomstige woningen sprake van een goede luchtkwaliteit, aangezien de fijn stof- en stikstofconcentratie volgens het NSL-tool zowel in 2020 als in 2030 ruimschoots onder de grenswaarden liggen. Het aspect ‘luchtkwaliteit’ vormt geen belemmering.

4.8 Milieuhinder omliggende bedrijven

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft in haar uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” een handreiking geboden voor het toepassen van milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geluid, geur, gevaar en stof. Daarnaast is milieuzonering gericht op nieuwe ontwikkelingen.

Met de handreiking kan worden bepaald wat de gewenste richtafstand is tussen de woningbouwlocatie en de bedrijven in de omgeving. Dit kan oplopen tot de maximale richtafstand voor bedrijven met milieucategorie 6 en die bedraagt 1.500 meter tot omgevingstype rustige woonwijk. Daarnaast kent de VNG-uitgave ook het omgevingstype 'gemengd gebied'. Het betreft hier een gebied met een variatie aan functies; direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en (kleine) bedrijven. Ook gebieden die in de directe nabijheid van hoofdinfrastructuur liggen behoren ook tot het omgevingstype gemengd gebied. Gezien de aanwezigheid van de provinciale weg N322 in de directe omgeving van de projectlocatie, kan dit als 'gemengd gebied' aangemerkt worden. Dat rechtvaardigt het verlagen van de richtafstanden met één stap.

In de directe omgeving van de projectlocatie zijn diverse inrichtingen aanwezig, die mogelijk van invloed kunnen zijn op de voorgenomen ontwikkeling (en andersom). Allereerst betreft dit het benzinestation annex autobedrijf op het perceel Sjersestraat. Vanwege de verkoop van LPG betreft het een categorie 4.1-inrichting, waarbij de volgende afstandsmaten voor een gemengd gebied van toepassing zijn: geur – 10 meter; stof – 0 meter; geluid – 10 meter; gevaar – 100 meter. Deze afstanden dienen gemeten te worden vanaf de rand van de bedrijfsbestemming tot aan de dichtstbijzijnde gevel van de nieuw te realiseren gevoelige bestemmingen, of in dit geval de grens van de projectlocatie. Gesteld wordt, dat alleen de contour voor het aspect 'gevaar' over de projectlocatie reikt. Omdat een bedrijf met LPG-doorzet als een risicovolle inrichting wordt aangemerkt, zijn echter de afstanden uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen van toepassing. Hieraan is aandacht besteed onder 4.4. Nader onderzoek naar deze risicobron is noodzakelijk.

Op het perceel Altena's Laantje 3 mag op grond van het geldende bestemmingsplan een landbouwmachine verhuurbedrijf gevestigd zijn. Een dergelijke inrichting (SBI-code 773) wordt in de VNG-uitgave aangemerkt als categorie 3.1, waardoor sprake is van een maximale hindercontour van 30 meter. Deze contour vormt geen belemmering.

Het dorp Almkerk is landelijk gelegen. Mogelijk dat in de omgeving van het dorp zich nog diverse (intensieve) veehouderijbedrijven bevinden, waardoor ook eventuele bijbehorende geurcontouren tot over de projectlocatie liggen.

4.9 Verkeersaspecten

De voorgenomen ontwikkeling leidt tot een toename van het aantal verkeersbewegingen in de (directe) omgeving van de projectlocatie. In een te doorlopen ruimtelijke procedure dient een passage opgenomen te worden, waaruit moet blijken dat eventuele veranderende verkeersstromen en -intensiteiten niet leiden tot een verslechtering van de verkeersveiligheid en dat de aanwezige wegen de extra 'druk' kunnen opvangen. Daarnaast dient aangegeven te worden, dat voldaan wordt aan de (gemeentelijke) parkeernorm. Vooralsnog lijkt dit geen belemmering te zijn, al kan gaande de procedure het handig zijn om een verkeerskundig onderzoek uit te voeren (bijvoorbeeld naar aanleiding van ingediende zienswijzen).

4.10 Watertoets

De projectlocatie behoort tot het beheersgebied van Waterschap Rivierenland. Binnen de projectlocatie zijn geen watergangen aanwezig die op grond van de 'Legger Wateren' bescherming genieten. Omdat in de nabijheid van de projectlocatie geen waterkeringen aanwezig zijn, zijn ook vanuit dit oogpunt geen belemmeringen te verwachten. Wel leidt het beoogde woningbouwplan tot een toename van het verhard oppervlak. Op grond van de geldende regels dient deze toename gecompenseerd te worden. Afstemming met het waterschap is benodigd.

4.11 Conclusie

Ondanks dat het uitvoeren van bepaalde onderzoeken bij een eventuele ruimtelijke procedure noodzakelijk dan wel wenselijk is, is vooralsnog de verwachting dat geen van de thema's leidt tot een belemmering voor de beoogde woningbouwontwikkeling. Mogelijk zijn wel (bouwkundige) maatregelen benodigd.

5. Procedure

Zoals eerder aangegeven geldt voor de projectlocatie diverse bestemmingsplannen. Mocht de gemeente (en de provincie Noord-Brabant) mee willen werken aan de ontwikkeling van de projectlocatie, dan dient – voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning activiteit bouwen – van deze bestemmingsplannen afgeweken te worden. Omdat de geldende bestemmingsplannen daartoe geen binnenplanse mogelijkheden bieden, zijn er onder de huidige Wet ruimtelijke ordening twee opties:

1. met gebruikmaking van de uitgebreide afwijkingsprocedure als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c juncto artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
2. met gebruikmaking van een herziening van het bestemmingsplan, waarbij een deel van het vigerende bestemmingsplan wordt vervangen door een nieuw plan.

Ad 1. Uitgebreide afwijkingsprocedure

Deze mogelijkheid om van het bestemmingsplan af te wijken, is bedoeld voor afwijkingen van het bestemmingsplan die ruimtelijk gezien een groter effect hebben. Het gaat hier om de procedure, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c juncto artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo. Bij deze procedure dient rekening te worden gehouden met een proceduredtijd van 26 weken, eventueel eenmalig door de gemeente te verlengen met een periode van zes weken. De procedure is bedoeld voor projecten die al (z  r) concreet zijn. Feitelijk wordt de procedure specifiek doorlopen voor de bij de afwijking behorende bouwaanvraag. Deze aanvraag dient voorzien te zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing, waarin o.a. het beleid van de diverse overheden en de milieuaspecten worden beschreven.

Hierbij kan gekozen worden voor een ‘gecombineerde’ of ‘gefaseerde’ aanvraag, afhankelijk van het risico dat de initiatiefnemer verwacht. Bij een gecombineerde aanvraag vindt de procedure voor de afwijking van het bestemmingsplan gelijktijdig plaats met de toetsing van de daadwerkelijke bouwaanvraag. Dit in tegenstelling tot een gefaseerde aanvraag, waarbij de twee ‘activiteiten’ na elkaar worden aangevraagd. Laatstgenoemde is veelal aan de orde als op voorhand nog allerm minst zeker is of de afwijking van het bestemmingsplan haalbaar is met het oog op eventuele zienswijzen uit de omgeving. De kosten voor het uitwerken van het bouwplan, kunnen in dat geval worden uitgesteld tot na de eerste fase. De gehele procedure kent daardoor een wat langere proceduredtijd (8 tot 14 weken). Deze procedure kan in   n keer voor de gehele herontwikkeling doorlopen worden.

Ad 2. Herziening van het bestemmingsplan

Feitelijk lijkt deze procedure op die van de uitgebreide afwijkingsprocedure. Het verschil is dat het hier echter niet gaat om het verkrijgen van een vergunning in afwijking van de geldende bestemmingsplannen (waarbij de originele bestemming ongewijzigd blijft), maar om het daadwerkelijk wijzigen van die bestemming. De oplossing is daarmee dus duurzamer en niet verbonden aan een bijbehorende bouwaanvraag; als de procedure eenmaal is doorlopen, hebben de gronden een nieuwe bestemming. Die bestemming blijft behouden,   k als de bouwaanvraag nog een tijd op zich laat wachten.

Een aantal gemeenten geeft er de voorkeur aan om voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een herzieningsprocedure te doorlopen. Strikt genomen heeft de initiatiefnemer echter de keuze en kan de gemeente hiertoe niet verplichten, al zien wij ook belang om samen met de gemeente op te trekken en de relatie goed te houden. Het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure neemt vaak meer tijd in beslag dan de termijn die staat voor de afwijkingsprocedure (minimaal een jaar), de procedure kent meestal hogere legeskosten en de besluitvorming ligt bij de raad, waar politieke invloeden groter zijn. Mogelijk stuurt de gemeente Altena aan op een bestemmingsplanprocedure.

Indien het project concreet genoeg is, dan adviseren wij om aan te sturen op een uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure in plaats van een herziening van het bestemmingsplan. Indien een bestemmingsplanprocedure benodigd is, dan dient met het oog op de inwerkingtreding van de Omgevingswet het ontwerpbestemmingsplan voor 1 januari 2021 ter inzage te liggen. In dat geval kan op grond van het overgangsrecht de procedure op grond van de Wet ruimtelijke ordening afgerond worden. Lukt dit niet, dient gebruik gemaakt te worden van de mogelijkheden die de Omgevingswet biedt.

Omgevingswet

Naar verwachting zal op 1 januari 2020 de Omgevingswet in werking treden, waardoor de Wet ruimtelijke ordening komt te verdwijnen. Dit geldt dan ook voor de hierin opgenomen mogelijkheden om van het geldende juridisch-planologisch kader af te wijken. Welke instrumenten de Omgevingswet hiervoor gaat bieden is nog niet exact duidelijk. Een van de mogelijkheden zal naar

verwachting een omgevingsplanactiviteit (opa) zijn. Hierbij worden voornamelijk drie soorten opa's onderscheiden:

- a. een activiteit waarvoor in het omgevingsplan is bepaald dat het verboden is deze zonder omgevingsvergunning te verrichten en die niet in strijd is met het omgevingsplan.
- b. een activiteit waarvoor in het omgevingsplan is bepaald dat het verboden is deze zonder omgevingsvergunning te verrichten en die in strijd is met het omgevingsplan. Of:
- c. een andere activiteit die in strijd is met het omgevingsplan.

De realisatie van het beoogde woningbouwproject valt in de laatste categorie en wordt ook wel een buitenplanse opa genoemd. Dit is te vergelijken met de buitenplanse afwijking uit de Wabo (de hiervoor genoemde optie 1). Voor het toepassen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit gelden de beoordelingsregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving. Het is op dit moment echter nog niet exact duidelijk hoe deze regels eruit komen te zien.

6. Belangenafweging

6.1 Omgevingsdialoog

Ter voorbereiding op de omgevingswet zal er een omgevingsdialoog gehouden worden waarin de belanghebbenden middels een informatieavond geïnformeerd worden. Tijdens de informatie avond zal:

- de aanvrager zijn plannen uitleggen;
- de omwonenden de gelegenheid worden geboden om hierop te reageren;
- de aanvrager ingaan op de reacties;
- hij aangeven of hij wel of niets met de opmerkingen doet of kan doen;
- hij aangeven waarom hij dit wel of niet doet of kan doen;
- de omwonenden de gelegenheid worden geboden aan te geven of zij hier wel of niet tevreden mee zijn.

Met de gemeente wordt de adreslijst voor uitnodigingen afgestemd, belanghebbenden worden per brief uitgenodigd en de bijeenkomsten vinden in de omgeving van het plan plaats. Van de bijeenkomsten wordt een verslag gemaakt. Daarin staat in ieder geval vermeld:

- Wanneer de dialoog heeft plaatsgevonden;
- Met wie de dialoog is gevoerd
- Een samenvatting van wat door initiatiefnemer en wat door belanghebbenden gezegd is en wat de uiteindelijke uitkomst van het gesprek was
- Het verslag ondertekenen door alle betrokkenen
- Het verslag van de initiatiefnemers wordt tezamen met de eventuele reacties van de omgeving aangeleverd bij de aanvraag.

Het doel van de omgevingsdialoog is om te komen tot een stedenbouwkundig plan voor de bestemmingsplanprocedure dat gedragen wordt door de omgeving.

6.1 Individuele gesprekken:

Met de eigenaren van de woningen aan de Sjersestraat 6 t/m 18 zal in individueel persoonlijk overleg worden gegaan om de belangen over en weer te bespreken. Hierbij dienen een aantal zaken sowieso besproken te worden:

1. Privacy en wijze van realiseren erfafscheidingen
2. Landschappelijke inpassing van de ontwikkeling in het gebied
3. Toenemen van verkeersintensiteit in de Sjersestraat en ter plaatse van de inrit van het bouwplan.
4. Huidig gedooggebruik van onze grond door de huidige bewoners
5. Mogelijke verkoop van een deel van ons perceel om als tuin toe te voegen aan de huidige woningen en hiermee het huidige gebruik formeel vastleggen.
6. Mogelijkheid van vergroten plangebied door een deel van het perceel aan de Sjersestraat 18 toe te voegen aan de ontwikkeling.

7. Tot slot

Heeft u nog vragen over dit principeverzoek? Neem dan contact op met Sellenra Vastgoed Ontwikkeling BV.

Voor meer informatie over ons?

Website: www.sellenra.com

Mail: info@sellenra.com

Telefoon 

Adres: Ruysdaelhof 8c, 5642 JM, Eindhoven

Getekend d.d. 15 mei 2020

Namens BAM Wonen BV

Sellenra Vastgoed Ontwikkeling BV



Woonstichting Land van Altena



Directeur/bestuurder

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