

## **TOELICHTING**

### **BESTEMMINGSPLAN 'KOM ANDEL – JULIANAstraat 2017'**

#### **ANDEL, GEMEENTE ALTENA**

---

Opdrachtgever: S. Zijlstra beheer BV  
Julianastraat 14  
4281 NR Andel (NB)

IMRO: NL.IMRO.0874.ANDLBP201703-VSG1

Datum: 16 mei 2019

---

## INHOUDSOPGAVE

<b>1.</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>4</b>
1.1	Aanleiding	4
1.2	Plangebied	4
1.3	Toekomstige situatie	5
1.4	Vigerend bestemmingsplan	6
1.5	Leeswijzer	6
<b>2.</b>	<b>BELEID</b>	<b>7</b>
2.1	Rijksbeleid	7
2.2	Provinciaal beleid	9
2.3	Regionaal beleid	12
2.4.	Gemeentelijk beleid	15
<b>3.</b>	<b>BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE PLANGEBIED</b>	<b>17</b>
3.1	Ligging van plangebied	17
3.2	Het plangebied en de directe omgeving	18
<b>4.</b>	<b>PLANBESCHRIJVING</b>	<b>19</b>
4.1	Stedenbouwkundige structuur	19
4.2	Bebouwing	20
4.3	Ontsluiting en parkeren	20
4.5	Groen en water	21
<b>5.</b>	<b>UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN</b>	<b>22</b>
5.1	Ladder voor duurzame verstedelijking	22
5.2	Marktscan	24
5.3	Verkeer	27
5.4	Bedrijven en milieuzonering	28
5.5	Wet geluidhinder (Wgh)	31
5.6	Bodem	31
5.7	Archeologische waarde en cultuurhistorie	35
5.8	Luchtkwaliteit	36
5.9	Wet natuurbescherming	38
5.10	Externe veiligheid	39
5.11	Kabels en leidingen	41
<b>6.</b>	<b>WATERTOETS</b>	<b>42</b>
6.1	Beleid	43
6.2	Huidige situatie	48
6.3	Toekomstige waterhuishoudkundige situatie	53
<b>7.</b>	<b>JURIDISCHE UITVOERBAARHEID</b>	<b>60</b>
7.1	Het juridisch plan	60
7.2	Inleidende regels (hoofdstuk 1)	60
7.3	Bestemmingen en gebruik (hoofdstuk 2)	60
7.4	Algemene regels (hoofdstuk 3)	62
7.5	Algemene regels (hoofdstuk 4)	63
<b>8.</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b>	<b>64</b>

<b>9</b>	<b>MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID</b>	<b>65</b>
9.1	Inspraak	65
9.2	Vooroverleg	65
9.3	Ter visie legging ontwerpbestemmingsplan en vaststelling	65
9.4	Beroep	67

**Afzonderlijke bijlagen :**

	<b>omschrijving</b>	<b>opgesteld door</b>	<b>documentnr.</b>	<b>datum</b>
1.	Ladderonderbouwing	Bureau Stedelijke Planning	2017.G.334	14 aug 2017
2.	Marktanalyse	Bureau Stedelijke Planning	2017.G.334	4 aug 2017
3.	Milieuhygiënisch bodemonderzoek	Tritium Advies	1709032TM-02, versie 0	14 mrt 2018
4.	Archeologisch verkennend onderzoek	RAAP	ANDBE NO_6105	12 okt 2017
5.	Archeologisch vooronderzoek proefsleuven	RAAP	ANBE3	1 juli 2018
6.	Quickscan natuur	Cobra Adviseurs	301410	25 okt 2017
7.	Stikstofdepositie Aeries-berekening	Dhondt	n.v.t.	22 mrt 2018
8.	Verhard oppervlak en waterberging per kavel (tbv watertoets)	Arcadis	n.v.t.	24 april 2018
9.	Positief wateradvies	Waterschap Rivierenland	n.v.t. (e-mail)	12 juli 2018
10.	Nota van Zienswijzen	Gemeente Altena	n.v.t.	1 mei 2019

## 1. INLEIDING

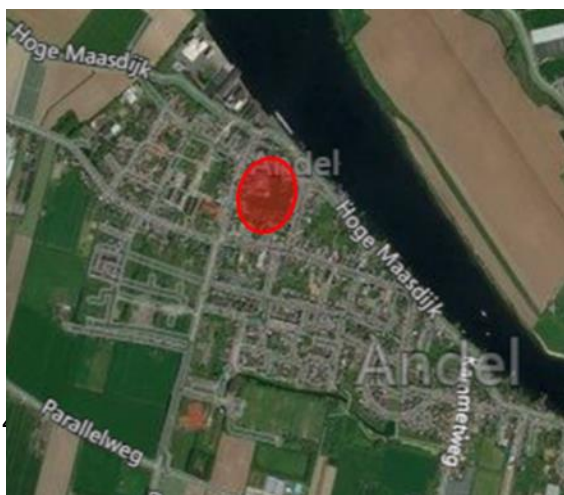
### 1.1 Aanleiding

Op 24 november 1965 heeft het aannemersbedrijf S. Zijlstra zich gevestigd aan de Julianastraat in Andel. Al sinds de vestigingsdatum van het aannemersbedrijf zijn de gronden bekend bij de gemeente als potentiële woningbouwlocatie. Om de bedrijfsvoering voort te zetten, werden in 2007 de plannen voor verhuizing van het aannemersbedrijf naar de Distributiestraat in Giessen, concreet. Met de verplaatsing van het aannemersbedrijf ontstaat er ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied van Andel ten behoeve van woningbouwontwikkeling. De locatie betreft een inbreiding en transformatie waarvoor in 2007 een schetsplan is ingediend. Op 31 juli 2007 heeft het college besloten om in principe medewerking te verlenen om ter plaatse woningbouw toe te voegen, onder de voorwaarden dat 1) het plan voorziet in een goede ontsluiting en 2) de vloeibare vervuiling in de bodem dient gesaneerd te worden. In het voorliggend stedenbouwkundig verkavelingsplan zijn 37 woningen opgenomen waaronder 1 bestaande woning en 1 woning ten behoeve van vervangende nieuwbouw.

In de periode van 1965 tot heden heeft initiatiefnemer gronden ten behoeve van de ontsluiting aangekocht ten behoeve van de planontwikkeling. Daarnaast heeft de bodemsanering plaatsgevonden. In 2016 is het plan geactualiseerd naar aanleiding van de huidige Woonvisie en volkshuisvestelijke opgave van woningbouwaantallen en -typologieën. Het stedenbouwkundig ontwerp is tot stand gekomen naar aanleiding van de beschikbare ruimte, de locatie specifieke eigenschappen en het realiseren van een goede ontsluiting. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de verantwoording van een goede ruimtelijke ordening met daar regels aan verbonden welke voorzien in flexibiliteit met toch voldoende rechtszekerheid voor de toekomst.

### 1.2 Plangebied

Het plangebied (figuur 1) ligt centraal in het dorp Andel in de voormalige gemeente Woudrichem (sinds 1 januari 2019 gemeente Altena). De locatie is gelegen op circa 150 m van de Afgedamde Maas. Het projectgebied is in het bezit van drie eigenaren, te weten de heren S. Zijlstra, P. Tankens en dhr. J. Bouwman en is in zijn totaliteit 17.383 m<sup>2</sup> groot. Het projectgebied wordt begrensd door bestaande bebouwing (figuur 2), voornamelijk woonbebouwing met bijbehorende tuinen. Aan de westzijde wordt het projectgebied begrensd door de bebouwing aan de Julianastraat. Aan de noord-oostzijde grenst het plan direct aan de Beatrixstraat en Wilhelminastraat. Meer naar het zuiden grenst het plan wederom aan achtertuinen en is een doorsteek c.q. ontsluiting mogelijk gemaakt richting de Burgemeester van der Schansstraat.



Figuur 1 Luchtfoto met indicatie plangebied ten opzichte van de kern Andel (Bron: Bing Maps)



Figuur 2 Luchtfoto met indicatie plangebied ten opzichte van de omgeving (Bron: Bing Maps)

### 1.3 Toekomstige situatie

In het voorliggend stedenbouwkundig verkavelingsplan zijn 37 woningen opgenomen waaronder 1 bestaande woning en 1 woning ten behoeve van vervangende nieuwbouw. Het plan is dusdanig ontworpen teneinde organisch te kunnen ontwikkelen. Deze geleidelijke groei houdt vervolgens rekening met een goede ontsluiting en aantrekkelijk woon- en leefklimaat (ook) binnen het projectgebied (figuur 3).

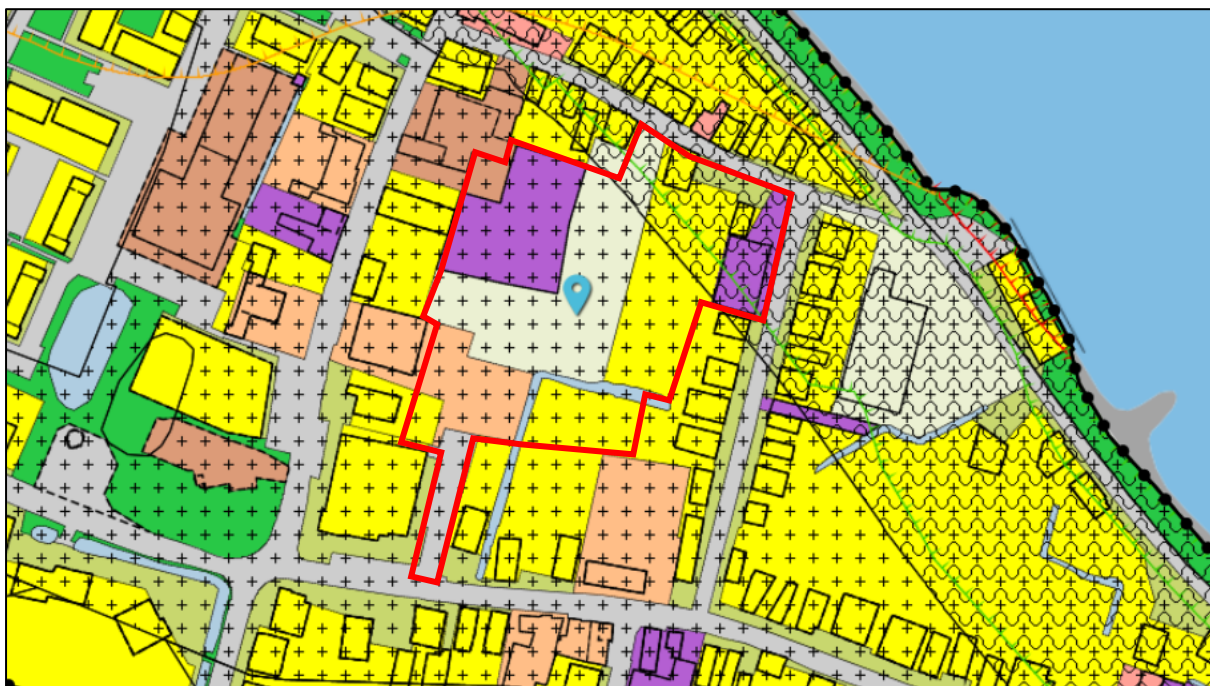


Figuur 3 Stedenbouwkundige schets (versie mei 2019, S17026-V009)



## 1.4 Vigerend bestemmingsplan

De locatie is gelegen in het vigerend bestemmingsplan 'WAAU2017', vastgesteld op 19 juni 2018. Ter plaatse gelden de bestemmingen 'Agrarisch' (zonder bouwvlak), 'Bedrijf', 'Gemengd', 'Wonen-1', 'Verkeer' en 'Water'. Tevens kent het gehele plangebied de dubbelbestemming 'waarde – archeologie 2'. De gronden hebben aldus een diversiteit aan bestemmingen.



*Figuur 4 Uitsnede vigerende plankaart met ligging plangebied*

De plannen voor het ontwikkelen van de 37 woningen ter plaatse passen niet in het vigerend bestemmingsplan, vandaar dat een nieuw bestemmingsplan wordt voorbereid. Het bestemmingsplan WAAU 2017 voorziet niet in onderhavige ontwikkeling omdat in de actualisatie van de komplannen gekozen is voor een conserverende aanpak. Het voorliggend bestemmingsplan voorziet in een nieuwe ontwikkeling waarvoor 'eigen' planologische onderzoeken benodigd zijn welke niet in de actualisering van de komplannen zijn meegenomen.

## 1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 1 geeft een inleiding waarin het plangebied wordt beschreven. In hoofdstuk 2 worden de beleidskaders van Rijk, provincie en gemeente beschreven en hoofdstuk 3 is een beschrijving van de bestaande situatie en omgeving van het plangebied. Hoofdstuk 4 omvat een beschrijving van de beoogde situatie door middel van een planbeschrijving. De aspecten met betrekking tot het milieu worden weergegeven in hoofdstuk 5 en de juridische aspecten met betrekking tot de afzonderlijke bestemmingen binnen het bestemmingsplan worden toegelicht in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 en 8 komen respectievelijk de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aan de orde.

## 2. BELEID

### 2.1 Rijksbeleid

#### *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. De structuurvisie schetst ontwikkelingen en legt de ambities tot 2040 vast. De ambities zijn: concurrentiekracht, bereikbaarheid en leefbaarheid en veiligheid. De structuurvisie regelt geen specifieke zaken op provinciaal of lokaal niveau. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies.

Voor de gemeente Altena c.q. het onderhavig bestemmingsplan is van belang:

1. Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
2. Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
3. Het in stand houden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
4. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen;
5. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
6. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
7. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
8. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
9. Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

De (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. De sturing op verstedelijking zoals afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, "Rijksbufferzones" en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, heeft het Rijk een "Ladder voor duurzame verstedelijking" opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op grond van artikel 3.1.6. lid 2 van het Besluit op de ruimtelijke ordening dient een zorgvuldige ruimtelijke afweging plaats te vinden omtrent de inpassing van de nieuwe ontwikkeling in de omgeving. Doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking (kortweg "Ladder") is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De verantwoording omtrent de "Ladder" is in hoofdstuk 5 opgenomen.

### *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

Het Barro is de juridische vertaling van het beleid dat geschetst is in het SVIR. Dit beleidsdocument bevat regels die doorwerken naar lagere overheden. Dit betekent dat de regels uit het Barro ook geïmplementeerd moeten worden in provinciale en gemeentelijke ruimtelijke plannen. Evenals de SVIR wordt het Barro gekenmerkt door een hoog abstractie- en schaalniveau. Het Barro bevat regels voor bijvoorbeeld de mainportontwikkeling van Rotterdam, het kustfundament, defensie en het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Het rivierbed van de nabij gelegen Afgedamde Maas en de Hoge Maasdijk is in het Barro opgenomen. Het rijksbeleid voor de grote rivieren is erop gericht de veiligheid tegen overstromingen vanuit de grote rivieren te waarborgen en de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Binnen de randvoorwaarden die de veiligheid stelt, worden mogelijkheden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen met het oog op behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het rivierbed. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een rivierbed mag de vergroting van de afvoercapaciteit van de rivier niet belemmeren. Het onderhavig plangebied maakt echter geen onderdeel uit van het rivierbed. De planlocatie is ten opzichte van het 'Bergend rivierbed' in onderstaande figuren geschetst. Er is geen sprake van strijd met de uitgangspunten zoals opgenomen in het SVIR en het Barro.



*Figuur 6 Uitsnede Barro ter plaatse van de vier kernen en het projectgebied, bron; ruimtelijke plannen.*

### *Beleidslijn Grote Rivieren*

In 1996 is de Beleidslijn Ruimte voor de Rivier tot stand gekomen en later d.d. 4 juli 2006 herzien in Beleidslijn Grote Rivieren. De Beleidsregels grote rivieren bieden een kader voor de beslissing omtrent de toelaatbaarheid van ontwikkelingen vanuit rivierkundig opzicht gezien wat nodig is voor het verkrijgen van een vergunning op grond van de Waterwet en het Waterbesluit.

De Beleidslijn Grote Rivieren is onder andere van toepassing op de Afgedamde Maas bij Andel zoals zichtbaar in figuur 6. Het projectgebied valt buiten de invloedssfeer van deze beleidslijn. De Beleidslijn Grote Rivieren vormt dan ook geen belemmering voor het onderhavig bestemmingsplan.



## 2.2 Provinciaal beleid

### Omgevingsvisie Noord-Brabant

De nieuwe Omgevingswet bundelt de wetten en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur, cultureel erfgoed en water. En regelt zo het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Vooruitlopend hierop heeft de Provincie Noord-Brabant alvast een provinciale Omgevingsvisie gemaakt welke op 14 december 2018 is vastgesteld.

De omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. De basisopgave voor de provincie is: 'werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit'. Hierbij heeft de provincie als doel gesteld voor de middellange termijn, 2030: Brabant heeft een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit doordat wij voor alle aspecten voldoen aan de wettelijke normen. Voor de lange termijn, 2050, wil men een goede leefomgevingskwaliteit hebben door op alle aspecten beter te presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald.

Om de basisopgave te behalen heeft men vier hoofdopgaven verwoord:

1. Werken aan de Brabantse energietransitie;  
*Doel 2050:* 100% duurzame energie, grotendeels afkomstig uit Noord-Brabant.  
*Doel 2030:* ten minste 50% reductie van broeikasgassen ten opzichte van de uitstoot in 1990 en ten minste 50% duurzame energie.
2. Werken aan een klimaatproof Brabant;  
*Doel 2050:* Brabant is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.  
*Doel 2030:* Brabant handelt al sinds 2020 klimaatbestendig en waterrobuust; in 2030 zijn de eerste grote gebiedsopgaven daartoe al gerealiseerd.
3. Werken aan de slimme netwerkstad;  
*Doel 2050:* Het stedelijk netwerk van Brabant functioneert als één samenhangend duurzaam en concurrerend netwerk van steden en dorpen als onderdeel van de Noordwest-Europese metropool. Brabant kenmerkt zich door een sterke sociale cohesie, een excellent en duurzaam woon-, leef- en vestigingsklimaat met een comfortabel, betrouwbaar en multimodaal verkeers- en vervoerssysteem en een uitstekende (digitale) infrastructuur.  
*Doel 2030:* Brabantse partijen werken aan de transformatie van het bestaand bebouwd gebied van Brabant. Ondersteund door de digitale ontwikkelingen zijn er belangrijke stappen gezet in de richting van een excellent en duurzaam woon-, leef- en vestigingsklimaat met een comfortabel, betrouwbaar en multimodaal verkeers- en vervoerssysteem. Bewoners uit alle geledingen van de bevolking voelen zich verbonden met hun omgeving en met elkaar doordat zij meedenken en meedoen aan de veranderingen in hun omgeving.
4. Werken aan een concurrerende, duurzame economie;  
*Doel 2050:* Brabant is top kennis- en innovatieregio in Europa. Producten, materialen en grondstoffen worden op alle onderdelen van de Brabantse economie in verregaande mate hergebruikt. Niet hernieuwbare hulpbronnen worden behouden. Het streven naar waardecreatie voor mens, natuur en economie gaan hand in hand. De Brabantse economie is verregaand circulair.  
*Doel 2030:* Brabant is top kennis- en innovatieregio in Europa. We werken aan een circulaire economie door duurzamer om te gaan met de beschikbare grondstoffen en natuurlijke bronnen. We verminderen daartoe samen met maatschappelijke partners het gebruik van niet vernieuwbare grondstoffen (mineraal, fossiel en metalen) volgens de landelijke afspraken met 50%.

De Omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. De concrete doelen, voor bijvoorbeeld natuur, water, veiligheid, milieu, mobiliteit en ruimtelijke kwaliteit, staan nu nog in de bestaande plannen van de provincie (PMWP, Structuurvisie RO, BRUG, PVVP). Grote delen van die beleidsplannen horen vanuit het systeem van de Omgevingswet straks (soms verplicht) thuis in een programma zoals het natuurbeheerplan en het waterprogramma. De komende tijd wordt dit sectorale beleid afgestemd op de Omgevingsvisie en al dan niet uitgewerkt in de programma's en/of omgevingsverordening.

Transformatie van het stedelijk gebied wordt een belangrijke opgave. Het 'up to date' houden van het bestaand stedelijk gebied is essentieel voor een duurzame, sociale en economische ontwikkeling van de steden en dorpen van Brabant. Er ligt een forse woningbouwopgave voor de komende 10 jaar. Dit betekent dat de kwaliteit van het stedelijk gebied aangepakt moet worden. Door onderhavige ontwikkeling krijgt de voormalige bedrijfslocatie een nieuwe kwalitatieve impuls. Er worden woningen toegevoegd om een bijdrage te leveren aan de forse woningbouwopgave van de provincie.

#### *Structuurvisie Noord- Brabant*

Op 2 juli 2014 hebben Provinciale Staten de "partiële herziening 2014" van de Structuurvisie 2010, vastgesteld. De provincie Noord-Brabant heeft in de Structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025, met een doorkijk tot 2040, vastgelegd. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de "Agenda van Brabant".

De woonwensen en de leefbaarheid in de dorpen en steden, de behoefte aan gebiedseigenheid en identiteit van stad en dorp, landschap en klimaatverandering staan in de volle aandacht. Noord-Brabant wil blijven ontwikkelen, maar Noord-Brabant stelt ook eisen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Daarom gaat de provincie meer dan voorheen duurzaam en zorgvuldig om met de leefomgeving en de ruimte. Ze wil een goede relatie creëren tussen wonen en werken in de stedelijke omgeving en een groene landelijke omgeving daarbuiten.

De provinciale opgaven leiden tot ruimtelijke keuzes voor de toekomstige ontwikkeling van Noord-Brabant. Bij deze ruimtelijke keuzes hanteert de provincie twee leidende principes:

- ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid;
- vestigings- en leefklimaat en gezondheid.

De ruimtelijke keuzes zijn vertaald in 14 provinciale ruimtelijke belangen:

1. regionale contrasten;
2. een multifunctioneel landelijk gebied;
3. een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
4. een betere waterveiligheid door preventie;
5. koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. duurzaam gebruik van de ondergrond;
7. ruimte voor duurzame energie;
8. concentratie van verstedelijking;
9. sterk stedelijk netwerk;
10. groene geleidingszones tussen steden;
11. gedifferentieerd aanbod aan goed bereikbare vrijetijdsvoorzieningen;
12. economische clusters;



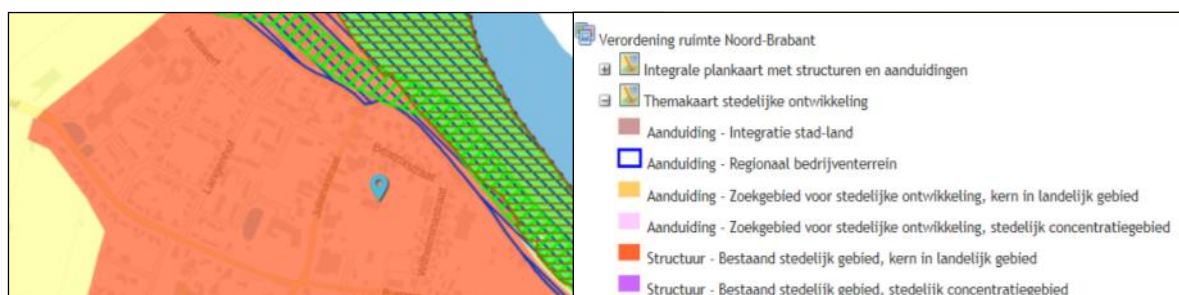
In de Verordening ruimte zijn veelal bestaande provinciale regels opgenomen voor:

- regionaal perspectief voor wonen en werken
- ruimte-voor-ruimteregeling
- GHS-natuur/EHS
- bescherming tegen wateroverlast en overstromingen
- grond- en oppervlaktewatersysteem
- land- en tuinbouw (integrale zonering, glas, teeltondersteunende voorzieningen)

In de Verordening ruimte (verordening) is het uitgangspunt van de provinciale Structuurvisie om verstedelijking te bundelen in stedelijke concentratiegebieden, juridisch vastgelegd.

Het plangebied heeft, blijkens de bij de Verordening behorende kaarten, de aanduiding 'Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied. Onderhavig project is in de kern Andel gelegen. Een plan binnen bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen moet ingevolge de Verordening (artikel 4.3) een verantwoording omvatten over de wijze waarop de woningbouw zich verhoudt tot de afspraken die zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg en hoe deze woningbouw zich verhoudt tot de zogenaamde 'harde plancapaciteit'. Deze verantwoording vindt plaats in hoofdstuk 5 in het kader van de zogenaamde 'Ladder' onderbouwing. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen. De conclusie van het onderhavig onderzoek is dat het onderhavig plan past binnen de regionale afspraken met betrekking tot het bouwen van woningen. De kernen in het landelijk gebied bouwen voor de eigen woningbehoefte volgens het principe van 'migratie-saldo-nul' en is er ruimte beschikbaar voor specifieke verbeterprojecten. Het gaat om kwalitatieve verbeteringen in bestaand stedelijk gebied zoals het saneren van milieuhinderlijke bedrijvigheid in de kern.

Binnen het projectgebied was het infra-bedrijf van de heer Zijlstra aanwezig. Het bedrijf is in 2007 verhuisd naar het bedrijventerrein Rietdijk in Giessen teneinde ter plaatse een beter c.q. rustiger woon- en leefomgeving te creëren. Aansluitend heeft ter plaatse van het vrijkomende terrein een bodemsanering plaatsgevonden over een periode van circa 10 jaar, teneinde een woonbestemming mogelijk te maken. De ontwikkeling is getoetst aan de regionale woningbouwafspraken (zie hoofdstuk 5) en past binnen deze kaders.



Figuur 9 Verordening ruimte Noord-Brabant, themakaart Stedelijke ontwikkeling (bron ruimtelijke plannen)

## 2.3 Regionaal beleid

### *Ruimtelijke Visie West-Brabant 2030*

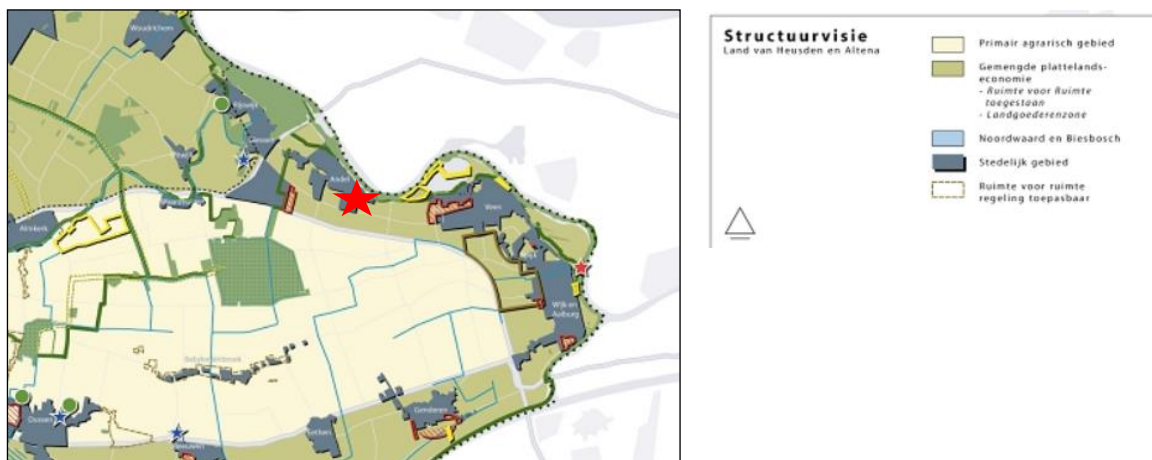
De Ruimtelijke Visie West-Brabant 2030 beschrijft, met een doorkijk naar 2040, de koers van de regio West-Brabant in een ruimtelijk casco. Dat casco biedt een gemeenschappelijk kader voor de samenwerkingspartners in de aanpak van opgaven die uiteengezet zijn in de ruimtelijke agenda. Het is de koers van West-Brabant, waarin bestaande ambities gekoppeld zijn aan strategische keuzes ten aanzien van structurele veranderingen op langere termijn.

Ter hoogte van het plangebied wordt in grote lijnen ingezet op behoud van de kwaliteiten van de kernen, ontwikkeling van natuur langs de verschillende watergangen en behoud en versterking van waterrecreatie. In de Ruimtelijke Visie West-Brabant is de gemeenschappelijke ruimtelijke agenda voor wonen en werken aangegeven met ook het woningbouwprogramma voor de (voormalige) gemeente Woudrichem.

#### *Structuurvisie Land van Heusden en Altena*

Op 25 juni 2013 heeft de (voormalige) gemeente Woudrichem de Structuurvisie Land van Heusden en Altena vastgesteld. De structuurvisie is gezamenlijk met de (voormalige) gemeenten Werkendam en Aalburg opgesteld. Middels de structuurvisie leggen de betrokken gemeentebesturen de hoofdlijnen vast van het gewenste ruimtelijke beleid tot 2025. De structuurvisie dient als toetsingskader voor nieuwe ruimtelijke initiatieven en is opgebouwd uit de volgende vijf hoofdthema's:

1. 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;
2. Voorzieningen: Het veilig stellen van het aanbod aan basisfuncties in de kernen;
3. Economie: Het versterken van de regionale economie, het goede woon- en leefklimaat en de identiteit van gemeenten, cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
4. Omgeving en eigenheid: Ruimtelijke ontwikkelingen dienen te passen binnen de (cultuurhistorische) identiteit van de omgeving;
5. 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.



Figuur 10 Uitsnede kaart Structuurvisie Land van Heusden en Altena, bron gemeente Woudrichem

In de structuurvisie is de kern Andel en daarmee het projectgebied aangeduid als 'stedelijk gebied'. Het behouden en beschermen van de kernspecifieke kwaliteiten en eigenheden van het dorp vormt de basis van het beleid. Daarnaast worden initiatieven en plannen beoordeeld op de bijdrage aan het vergroten en versterken van de woningvoorraad voor de kwetsbare doelgroepen (bijvoorbeeld in het kader van de extramuralisering). Flexibel en levensloopbestendig bouwen is daarbij uitgangspunt, aangezien op deze wijze (op termijn) meerdere doelgroepen kunnen worden bediend. Als criteria hanteren de gemeenten:

- De bijdrage aan de gewenste diversiteit van de opbouw van de woningvoorraad in de dorpen;
- De bijdrage aan de gewenste verhuisdynamiek (doorstroming, terugkeer oud-inwoners) in de dorpen;
- De bijdrage aan gewenste stimulering van prioritaire doelgroepen (starters / jonge



- gezinnen en het zo lang mogelijk zelfstandig kunnen laten wonen van senioren);
- De bijdrage aan de ruimtelijke karakteristiek en omgevingskwaliteit van de dorpen;
- De wijze waarop rekening is gehouden met duurzaamheidsaspecten (energie, klimaat, materiaalgebruik, parkeren, waterhuishoudkundige aspecten en milieuaspecten);
- De wijze waarop rekening is gehouden is met (hoog)waterveiligheid;
- De verhouding bebouwing en openbare ruimte (recreatie, spelen, groene ruimte).

Binnen onderhavig bestemmingsplan zijn diverse woningtypologiën mogelijk (eengezinshuur-rijwoningen, starterskoop-rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen, generatiewoningen (kangoeroe-woningen) en vrijstaande woningen. Door deze diversiteit aan woningtypologiën te realiseren wordt een diversiteit aan doelgroepen aangesproken, wat op zich goed aansluit bij de markt vraag op dit moment, echter ook eraan bijdraagt dat er een gezonde sociale mix binnen dit dorp ontstaat. Jong, oud, met of zonder beperkingen, meergezins/eengezinshuishoudens, goedkoop, middelduur en dure segment. Binnen het project is voor een ieder wat wils. Ruimtelijk gezien is het plan in een hofstructuur opgebouwd. Het middenterrein is groen ingericht met water. E.e.a. ten behoeve van het benadrukken en versterken van de beleving van het dorpse karakter. Vervolgens wordt het principe van 'nul-op-de-meter' bij de bouw van de woningen gerealiseerd (en via privaatrechtelijk koopcontract als uitgangspunt gehanteerd). Ook wordt ingespeeld op klimaat-adaptie en wordt hemelwater vertraagd afgevoerd (en/of opgevangen) door groene daken toe te passen en een wadi voorziening aan te leggen (zie hiervoor hoofdstuk 6, Watertoets).

#### *Visie Altena 2019*

De gemeente Woudrichem is in 2019, samen met de gemeenten Aalburg en Werkendam, opgegaan in de gemeente Altena. De gemeenten hebben samen de Visie Altena 2019 opgesteld waarin de fusiegemeente bestaat uit 21 kernen met elk een eigen karakter en identiteit. Deze eigenheid moet gekoesterd worden. Ook stellen ze dat de fusiegemeente een centrale rol heeft in het reguleren van de woningbouw: nieuwbouw moet aansluiten op de behoefte per kern en per doelgroep. Daarnaast staat respect voor de kwaliteit van landschap, natuur en milieu centraal bij nieuwe ontwikkelingen. Voor de uitwerking van de visie hebben de gemeenten icoonprojecten opgesteld voor allerlei beleidsvelden. Eén van deze icoonprojecten zijn 'kangoeroewoningen'. Dit zijn twee losse woningen onder één dak waarin meerdere generaties bij elkaar wonen en voor elkaar zorgen. Een ander icoonproject is het optimaliseren van de leefbaarheid in de kernen door een balans te vinden in het voorzieningenniveau en de bereikbaarheid.

De beoogde ontwikkeling draagt bij aan de 'kernkwaliteiten van Andel' door aan te sluiten op het dorpse karakter; groene (boom) geleding van de wijkontsluitingwegen in de wijk toe te passen en het parkeren onder 'een bladerdak' toe te passen. Daarnaast zijn 3 kangoeroewoningen voorzien wat aansluit aan een van de icoonprojecten binnen de Visie Altena 2019.

#### *Regionale woonvisie Land van Heusden en Altena 2015*

In samenwerking met de (voormalige) gemeenten Werkendam, Aalburg en met Woonservice Meander, heeft de voormalige gemeente Woudrichem een regionale woonvisie vastgesteld. Op basis van gesprekken met stakeholders, onderzoeken en verwachtingen van de toekomst, zijn 10 doelstellingen geformuleerd:

1. Wij bouwen waar de bevolking nu en straks behoefte aan heeft;
2. Wij benutten de mogelijkheden in de bestaande voorraad;
3. Wij hebben oog voor eigen identiteit en authenticiteit;
4. Wij sturen vanuit organische ontwikkeling;
5. Wij koesteren ondernemerschap en eigen initiatief;
6. Wij geven ruimte aan innovatie en experimenten;

7. Wij hebben oog voor de onderkant en geven ruimte aan de bovenkant;
8. Wij zullen de woningvoorraad verder verduurzamen;
9. Wij faciliteren het 'zorgen voor elkaar';
10. Wij dragen bij aan het 'zorgeloos grijs worden'.

#### *Regionaal Agenda Wonen 2017*

Deze is opgesteld door het Regionaal Ruimtelijk Overleg West-Brabant waar de woningmarktregio onderdeel van uitmaakt. Hierin wordt geconstateerd dat de groei van de woningvoorraad achterloopt ten opzichte van de geprognosticeerde woningbehoefte.

Met betrekking tot de toets aan het regionaal en provinciaal woonbeleid, wordt verwezen naar Hoofdstuk 5 waarin ingegaan wordt op de Ladder duurzame verstedelijking en het marktanalyse. De conclusie hierbij is dat er kwantitatief en kwalitatief ruim voldoende regionale behoefte aanwezig is. De regionale woningbehoefte wordt geraamd binnen de planperiode 2018-2028, op circa 1.130 woningen in Andel. Kwalitatief is er bovendien in principe voor alle woningtypen en eigendomstypen genoeg Ladderruimte (in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking).

## **2.4. Gemeentelijk beleid**

#### *Beleidsnota aan huis gebonden activiteiten*

Op 28 oktober 2014 heeft het college van burgemeester en wethouders van de (voormalige) gemeente Woudrichem de Beleidsnota aan huis gebonden activiteiten vastgesteld. De beleidsnota gaat over de mogelijkheden voor aan huis gebonden activiteiten binnen de woonomgeving. Via de beleidsnota worden meer mogelijkheden dan voorheen gecreëerd om vanuit de thuissituatie te werken, zonder daarbij de belangen van de omgeving te schaden. Dit mogelijk maken heeft een potentieel economisch effect, doordat startende ondernemers van huis uit kunnen beginnen.

De bepalingen uit de beleidsnota zijn reeds opgenomen in het bestemmingsplan WAAU 2017, en voor zover van toepassing ook in voorliggend bestemmingsplan.

#### *Erfgoedverordening 2012*

Op 27 maart 2012 is de erfgoedverordening van de (voormalige) gemeente Woudrichem in werking getreden. In de gemeentelijke erfgoedverordening staan voorschriften en regels met betrekking tot cultureel erfgoed, zowel voor monumenten, archeologie als het cultuurlandschap. Eveneens zijn de wettelijke taken van de gemeente met betrekking tot Rijksmonumenten nader uitgewerkt. De regels over het aanwijzen van gemeentelijke monumenten en archeologische verwachtingsgebieden, en weigeringsgronden voor het afgeven van een omgevingsvergunning zijn ook opgenomen in de erfgoedverordening.

In het onderhavig plangebied zijn geen gemeentelijke en/of rijksmonumenten aanwezig. Wel worden archeologische waarden verwacht in het gebied en is het gebied op de gemeentelijke archeologische beleidskaart aangewezen als een categorie 2. In het onderhavig bestemmingsplan worden deze waarden beschermd door de dubbelbestemming Archeologie – 2. Onderzoeksbureau Raap heeft inmiddels een eerste verkenning gedaan welke is opgevolgd door een proefsleuvenonderzoek. Zie hiervoor hoofdstuk 5.

### *Groenstructuurplan 2015*

Woudrichem is een groene (voormalige) gemeente waar het prettig wonen is in een landschapelijke omgeving. Het groene rivierengebied en de agricultuur hebben de afgelopen eeuwen de ontwikkeling van de kerngebieden bepaald waardoor kenmerkende structuren zijn ontstaan. Het groenstructuurplan biedt randvoorwaarden voor ruimtelijke ontwikkelingen. Belangrijke hoofdstructuren zijn benoemd zodat een duidelijke basisstructuur ontstaat waarbij ruimte gelaten is voor nadere implementatie van plaatselijke wensen en omstandigheden. Per kern is het aanwezige groen in beeld gebracht. Het groen binnen de kernen is waardevol omdat het deze karakteristieke structuren benadrukt, en zo de dorpse sfeer versterkt.

In het onderhavige plan wordt de groene dorpse sfeer van Andel overgenomen door boombeplanting langs weg te plaatsen en centraal in de wijk een groene ruimte te realiseren.

### *Waterplan Woudrichem*

Het Waterplan Woudrichem heeft als doel om het waterbeleid binnen de (voormalige) gemeente en tussen de waterpartners (gemeente, waterschap, provincie, Brabant Water) op elkaar af te stemmen. Het waterplan bevat de gezamenlijke visie van de waterpartners op het gewenste waterbeheer binnen de kernen van de gemeente en het landelijk gebied. Daarnaast is in het waterplan een pakket aan maatregelen opgenomen dat het waterbeheer in Woudrichem moet verbeteren door onder andere invulling te geven aan de bestaande wateropgave.

Ten aanzien van ruimtelijke ordening is gekeken naar de rol van water in de inrichting en uitbreiding van de bebouwing in de gemeente. De gemeente en het waterschap willen een goed gezamenlijk toetsingskader hanteren zodat bij ontwikkelingen de randvoorwaarden voor water in een vroeg stadium bekend zijn en het samenwerkingsproces goed verloopt. Voor elk thema is in het waterplan een visie opgesteld en hier is vervolgens een uitvoeringsprogramma aan gekoppeld.

### *Watertoets*

De wateropgave voor het onderhavige plan is in overleg met Waterschap Rivierenland en de (voormalige) gemeente Woudrichem tot stand gekomen. In het kader van 'Klimaat-adaptie' is bezien welke mogelijkheden binnen dit onderhavige plan aanwezig waren c.q. konden worden ingezet om het plangebied en omgeving voor de toekomst 'droog' te houden. Gekozen is om centraal in de wijk een 'groene ruimte' met waterbergende functie in te richten. Deze functie is als voorwaardelijke planregel opgenomen en daarmee geborgd ook voor de toekomst.

Daarnaast is een opgave opgenomen om het hemelwater verdragend af te voeren door de toepassing van groene daken. Gelet op het feit dat dit impact heeft op de uitstraling van de woningen is gekozen om deze in de regel toe te passen op de bijgebouwen. De opgave is nader toegelicht in de watertoets in hoofdstuk 6.

De bestaande watergang aan de zuidzijde van de plangrens, wordt verlegd en verbreed. Hiermee kunnen de beoogde woningen beter ontsloten worden.

### *Beleidsnota Huisvesting uitzendmigranten Altena 2019*

Deze beleidsnota is in 2019 vastgesteld en vervolg op de beleidsregel uit 2012. De beleidsregel heeft als doel om een beleidskader te scheppen voor de huisvesting van arbeidsmigranten in de gemeente Altena. In deze nota is een toetsingskader opgesteld waaraan de huisvesting van arbeidsmigranten moet voldoen.

Met voorliggend plan worden geen locaties aangewezen die kunnen worden gebruikt voor huisvestingsmogelijkheden voor uitzendmigranten. Op het moment dat een dergelijk verzoek zich aandient zal met een omgevingsvergunning van het bestemmingsplan moeten worden afgeweken en wordt de aanvraag getoetst aan de beleidsnota.

### 3. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE PLANGEBIED

#### 3.1 Ligging van plangebied

##### *Huidige situatie*

Het plangebied is centraal gelegen in het noorden van de kern Andel. Het gebied wordt overwegend begrensd door de achterzijden van de bebouwing aan de omliggende straten: Julianastraat, Beatrixstraat, Wilhelminastraat en de Burgemeester van der Schansstraat.



Figuur 11 Huidige situatie planlocatie. Bron: GoogleMaps

##### *Historische situatie*

Op de historische kaarten is duidelijk te zien dat het plangebied op alle historische kaarten onbebouwd is. Ook is duidelijk te zien dat het gebied reeds lange tijd deel uit maakt van de bebouwde omgeving. De structuur van wegen van de Julianastraat, Beatrixstraat en Burgemeester van der Schansstraat zijn op kaarten uit de 19<sup>e</sup> eeuw terug te vinden. Op de topografische kaart rond 1960 is tevens de Wilhelminastraat ingetekend.





Figuur 12 Historische kaarten planlocatie (bron: topotijdreis)

### 3.2 Het plangebied en de directe omgeving

Het plangebied is momenteel overwegend in gebruik als grasland. In de omgeving van het plangebied zijn enkele winkels en kantoren aanwezig. Ten noordwesten van het plangebied is de Gereformeerde Kerk gesitueerd die ontsloten wordt via de Julianastraat.

De bebouwing in de omgeving bestaat grotendeels uit bebouwing met een dorps karakter bestaande uit één of twee lagen met een kap. De kap staat zowel in langs- als in haakse richting.

De bebouwing aan de Beatrixstraat staat vrij dicht op de rijweg. Hierdoor ontstaat in deze weg een besloten sfeer. De Beatrixstraat sluit in oostelijke richting aan op de hoger gelegen Hoge Maasdijk waardoor de nabijheid van de rivier in deze staat voelbaar is.

De Wilhelminastraat bestaat uit een rijweg met aan weerszijden een trottoir die grenst aan een redelijk diepe voortuin waardoor deze straat een open karakter heeft.

Aan de Burgemeester van der Schansstraat zijn diverse winkels gevestigd waardoor deze straat een levendige indruk geeft. De bomen in het straatprofiel zorgen voor een vriendelijk beeld. Ter hoogte van het plangebied, op de hoek Julianastraat- Burgemeester van der Schansstraat, staat een appartementengebouw.

De Julianastraat heeft een divers karakter. Zowel in bouwstijl als in functies. Een mix van kantoren, winkels, wonen en een kerk kan gevonden worden in deze straat evenals een mix in bouwstijlen en bouwjaren. De bomen in het straatprofiel geven ook hier de straat een vriendelijk karakter.



## 4. PLANBESCHRIJVING

### 4.1 Stedenbouwkundige structuur

Het project kenmerkt zich door een binnenhofje, waaraan de nieuwe woningen rondom zijn gelegen. Het binnenhofje omvat een wadi, bomen/groenstructuur en zal fungeren als ontmoetingsplek voor jong en oud. Door de groene opzet van deze centrale plek, zal de nieuwe wijk weliswaar binnenstedelijk –dorpsgelegen toch een groen karakter krijgen. De achtertuinen van de nieuwe woningen grenzen zoveel mogelijk aan de achtertuinen van de bestaande woningen aan de Julianastraat, Beatrixstraat, Wilhelminastraat en Burg. V.d. Schansstraat. Met uitzondering van 5 woningen aan de Wilhelminastraat, waar het plan grenst aan de openbare weg (ter hoogte van de parkeerplaatsen ten behoeve van de rijwoningen). Teneinde te voorkomen dat hier uitsluitend schuttingen worden geplaatst, is hier groen voorzien zodat ook hier 'de achterzijde' van tuinen aantrekkelijk ogen.



Figuur 13 Schets stedenbouwkundig plan (versie mei 2019, S17026-V009)

## 4.2 Bebouwing

### *Typologie*

De bebouwing in het plangebied zal bestaan uit grondgebonden woningen in drie bebouwingstypologieën: rijwoningen, twee-aaneen woningen en vrijstaande woningen. Deze woningen zijn als een mix over het plangebied verspreid waardoor de dichtheid van het plan gelijkmatig verdeeld is.

### *Aantal woningen*

Het plangebied bestaat uit 37 woningen waarvan 1 bestaande woning en 1 vervangende nieuwbouw. In het plangebied worden dus 35 wooneenheden toegevoegd, onderverdeeld in verschillende typologieën en prijsklassen.

### *Dakenlandschap*

Het plangebied zal gekenmerkt worden door de groene daken op (in ieder geval) de uitbouwen. Deze groene daken zorgen voor een vertraagde waterafvoer waardoor er hemelwater wordt geborgen. Tevens zorgen de groene daken voor een groen aanzicht van de buurt.

## 4.3 Ontsluiting en parkeren

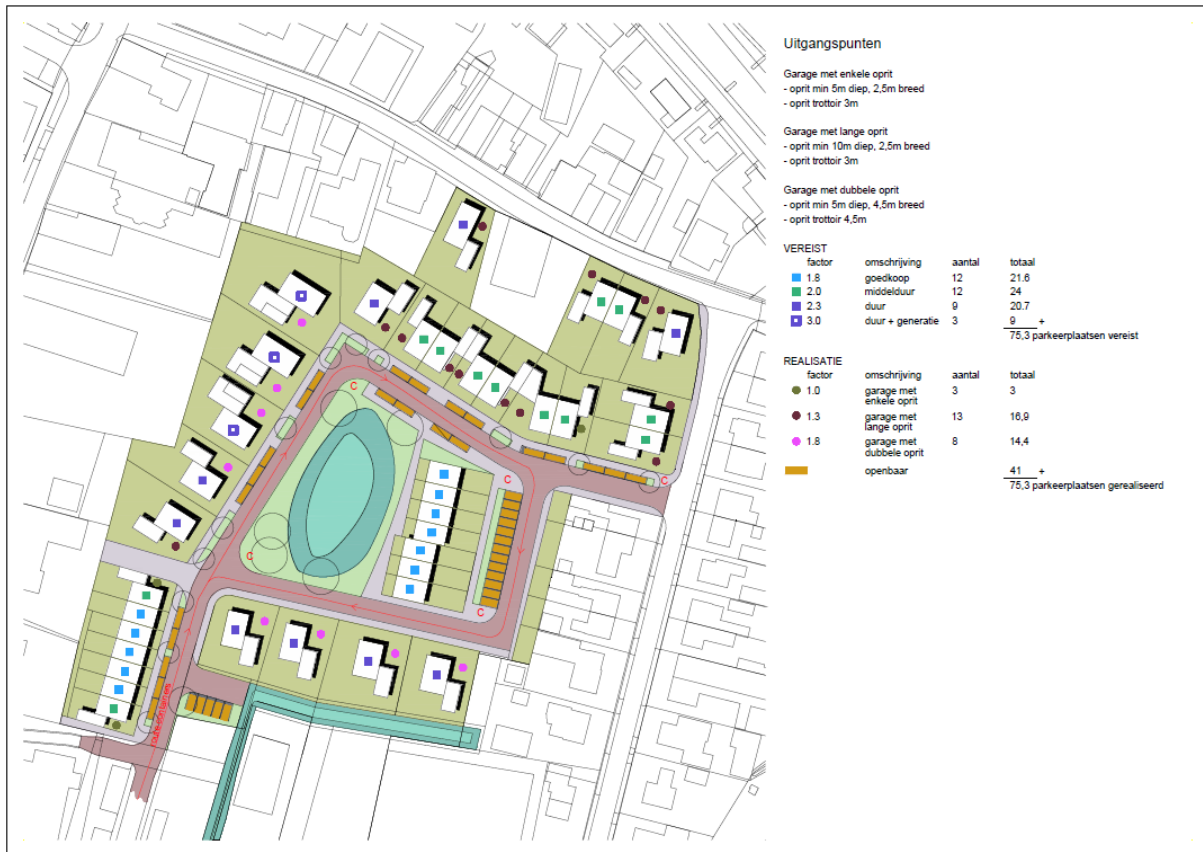
### *Ontsluiting*

Centraal door het plan zal een nieuwe ontsluitingsweg aangelegd worden welke voor gemotoriseerd verkeer enkel ontsloten wordt aan de Burgemeester van der Schansstraat. De ontsluiting aan de Wilhelminastraat is afgesloten middels een paaltje en is daardoor enkel toegankelijk voor langzaamverkeer en hulpdiensten.

### *Parkeren*

In het plangebied wordt het parkeren deels in de openbare ruimte en deels op eigen terrein geprojecteerd. Op basis van het gemeentelijk parkeerbeleid is bepaald hoeveel parkeerplaatsen benodigd zijn.

Op basis van het voorlopig ontwerp zijn 75,3 parkeerplaatsen vereist. In het plan zijn 75,3 parkeerplaatsen voorzien. Deels op eigen terrein en deels in de openbare ruimte. Hiermee is aangetoond dat kan worden voldaan aan het gemeentelijk parkeerbeleid. Het bestemmingsplan biedt echter flexibiliteit in het aantal woningen en typologieën. In de regels is opgenomen dat het bouwplan in alle gevallen zal moeten voldoen aan het dan geldende parkeerbeleid van de gemeente Altena. Toetsing daarvan vindt plaats bij de aanvraag van de omgevingsvergunning.



Figuur 14 Parkeerbalans

#### 4.5 Groen en water

Het plan heeft een groen karakter. Niet alleen zullen de daken van alle aanbouwen met een groen dak uitgerust worden, ook in het openbaar gebied is groen aanwezig.

Aan de oostzijde van de ontsluitingsroute is een groene ruimte vrij gehouden. Deze groene ruimte zal gebruikt worden als wadi. Deze ruimte zal 80 centimeter dieper liggen t.o.v. maaiveld en na iedere (flinke) regenbui gevuld worden met hemelwater. Rondom de wadi is voldoende ruimte om een onderhoudsstrook aan te brengen.

Aan de zuidzijde van het plan is een watergang aanwezig in de huidige situatie. Deze watergang wordt verlegd en komt daarmee volledig in particulier terrein te liggen.

## 5. UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN

### 5.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

#### *Wetgeving en beleid*

Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling. Overheden die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk willen maken, moeten standaard een aantal stappen zetten die borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling wordt gekomen. Ruimtelijke besluiten moeten aandacht besteden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

In het artikel 3.1.6. lid 2 Bro (Besluit ruimtelijke ordening) staan stappen van de Ladder van Duurzame verstedelijking omschreven. Voor succesvol ruimtelijk beleid is het van belang dat vraag en aanbod van stedelijke functies goed op elkaar zijn afgestemd. Dit draagt bij aan economische dynamiek, zorgvuldig gebruik van ruimte en infrastructuur en behoud van de leefbaarheid van stedelijk en landelijk gebied.

De duurzaamheidsladder gaat uit van drie stappen, met duidelijke voorwaarden om naar een volgende stap te gaan. Naast de drie stappen wordt in deze onderbouwing tevens het aspect 'duurzame ontvricting' beoordeeld. Het geeft de voorkeur aan ontwikkelen naar regionale behoefte, in bestaand stedelijk gebied en op goed ontsloten locaties. Bij iedere nieuwe ontwikkeling moet worden onderbouwd hoe met die voorwaarden rekening is gehouden en waarom voor de ontwikkeling op de voorgestelde locatie is gekozen.

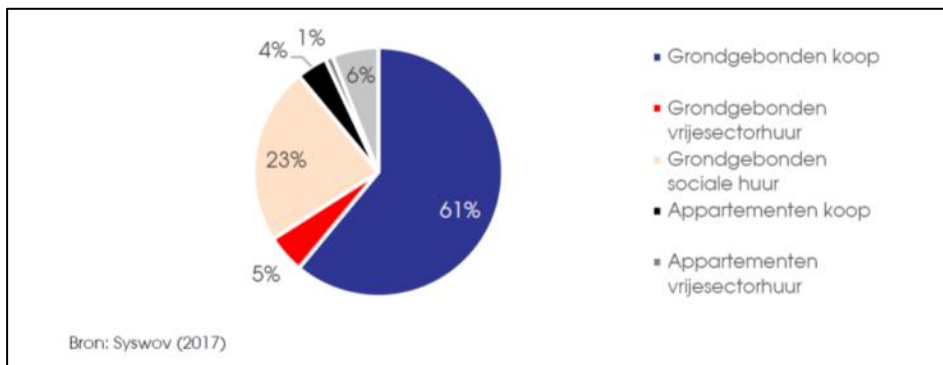
- a) indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 1, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- b) indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 2, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld;

#### *Toets aan ladder voor duurzame verstedelijking*

Bureau Stedelijke Planning heeft in dit kader op 14 augustus 2017 een analyse uitgevoerd. Deze rapportage is als bijlage opgenomen bij dit bestemmingsplan en maakt integraal onderdeel uit van dit bestemmingsplan. We beperken ons hier tot de conclusie.

#### *Bestaande woningvoorraad*

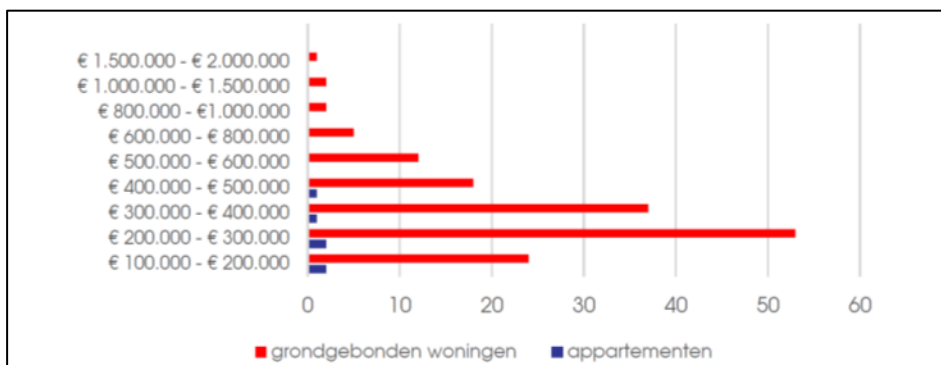
De (voormalige) gemeente Woudrichem heeft een woningvoorraad van circa 5.890 woningen. Deze bestaat voor 89% uit grondgebonden woningen tegenover een Nederlands gemiddelde van 65% (zie onderstaande figuur).



Figuur 17 Bestaande woningvoorraad (Bron: Bureau Stedelijke Planning)

### Huidig aanbod

Op 2 augustus 2017 stonden 161 woningen te koop in de (voormalige) gemeente Woudrichem. Dat is 3% van de totale voorraad aan koopwoningen. Hiervan waren er 14 verkocht onder voorbehoud. Van deze 161 waren 43 nieuwbouwwoningen. De aangeboden woningen bevinden zich voor het grootste deel in het segment tussen de 200.000 en 400.000 euro.



Figuur 18 Aanbod woningen per prijs categorie gemeente Woudrichem (Bron: Bureau Stedelijke Planning)

### Toekomstig aanbod

In de woningmarktregio bestaat een harde plancapaciteit van 695 woningen om tegemoet te komen aan de verwachte huishoudensgroei (zie bijlage rapport Bureau Stedelijke Planning). De harde plancapaciteit is gebaseerd op een inventarisatie van de gemeenten in de woningmarktregio.

### Regionale woningbehoefte

De regionale woningbehoefte is in onderstaande tabel samengevat:

	REGIONALE BEHOEFTE
Grondgebonden woningen	+185
Appartementen	+125
Koopwoningen	+80
Huurwoningen	+230
waarvan sociale huurwoningen	+175
waarvan vrije sectorhuurwoningen	+55
Aantal woningen in een (centrum)dorpse woonmilieu	+310
Totaal aantal woningen	+1.130

Figuur 19 Regionale woningbehoefte (Bron: Bureau Stedelijke Planning)



### *Conclusie*

Hiermee wordt geconcludeerd dat de regionale woningbehoefte over de periode 2018-2028, 1130 woningen omvat en dat er kwalitatief gezien ruimte is voor alle woningtypen en eigendomstypen. Het onderhavig plan voldoet hiermee aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

## **5.2 Marktscan**

Naast een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is tevens een marktonderzoek uitgevoerd om meer inzicht te krijgen in de woningkwaliteiten. Bureau Stedelijke Planning heeft op 4 augustus 2017 onderzoek verricht naar:

- Locatiekwaliteiten en onderscheidend vermogen
- Kansrijke doelgroepen en hun woonwensen
- De woningmarkt in Andel en Omgeving
- Het concurrerende (toekomstige) aanbod
- Een kansrijk woningprogramma

Het onderzoek is in de bijlage opgenomen en maakt onderdeel uit van dit bestemmingsplan. We beperken ons ook hier weer tot de onderscheidende conclusies.

### *Locatiekwaliteit en onderscheidend vermogen*

Andel is een aantrekkelijk dorp met een mooie waterligging in een groene omgeving. De locatie Zijlstra heeft een centrale binnendorpse situering in een bestaande woonomgeving, op loopafstand van verschillende dagelijkse voorzieningen.

Door de situering is de locatie geschikt voor woningontwikkeling. Vanwege de matige bereikbaarheid per openbaar vervoer is Andel met name aantrekkelijk voor lokaal georiënteerde huishoudens of huishoudens met een auto.

### *Kansrijke doelgroepen en hun woonwensen*

Op basis van de locatie en de demografische ontwikkeling, zijn de volgende doelgroepen kansrijk voor de locatie Zijlstra. De doelgroepen zijn voornamelijk lokaal georiënteerd en afkomstig uit Andel zelf of uit de regio.

DOELGROEP	KENMERKEN	WOONVOORKEUREN
 <p>Ouderen</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Leeftijd: 75+</li> <li>• Inkomen: Boven en beneden modaal</li> <li>• Huishoudenstype: Samenwonend of alleenstaand, zonder thuiswonende kinderen</li> <li>• Werk: Gepensioneerd</li> <li>• Opleidingsniveau: Laag, middel of hoog opgeleid</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Afkomstig uit Andel of de directe omgeving</li> <li>• Voorkeur voor levensloopbestendige gelijkvloerse woning (appartement of grondgebonden)</li> <li>• Sociale structuur in de buurt en nabijheid van voorzieningen (winkel, huisarts) zijn belangrijk</li> <li>• Zowel interesse in koop als in huur (sociaal en vrije sector)</li> </ul>
 <p>Dorpsgebonden starters</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Leeftijd: 20 tot 35 jaar</li> <li>• Inkomen: Beneden- tot 1,5 x modaal</li> <li>• Huishoudenstype: Samenwonend of alleenstaand</li> <li>• Werk: Tweeverdieners, parttime of fulltime</li> <li>• Opleidingsniveau: Middelbaar tot HBO</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wonen hun hele leven al in Andel of omgeving en willen hier graag blijven, maar hebben moeite met het vinden van een betaalbare woning</li> <li>• Nabijheid van vrienden en familie is belangrijk</li> <li>• Voorkeur voor betaalbare grondgebonden woning of appartement</li> <li>• Kiezen vooral voor centrum-dorps woonmilieu</li> </ul>
 <p>Empty nesters</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Leeftijd: 55+</li> <li>• Inkomen: Modaal tot bovenmodaal</li> <li>• Huishoudenstype: Samenwonend, geen thuiswonende kinderen</li> <li>• Werk: Meestal (een van beide) nog werkend</li> <li>• Opleidingsniveau: Middel tot hoog opgeleid</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kwaliteit en comfort van de woning is erg belangrijk</li> <li>• Kopen graag nieuwbouw</li> <li>• In de buurt van oude woning en/of (klein)kinderen</li> <li>• Kiezen vaak voor centrum-dorps woonmilieu</li> <li>• Voorkeur voor grondgebonden woning of appartement</li> </ul>
 <p>Traditionele gezinnen</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Leeftijd: 25 tot 55 jaar</li> <li>• Inkomen: Modaal tot bovenmodaal</li> <li>• Huishoudenstype: Samenwonend met één of meer kinderen tot 18 jaar</li> <li>• Werk: Combinatie van full- en parttime</li> <li>• Opleidingsniveau: Middel tot hoog opgeleid</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Voorkeur voor rijwoning of vrijstaande woning met minstens 4 kamers en een (ruime) tuin.</li> <li>• Parkeervoorzieningen en bereikbaarheid per auto zijn belangrijk</li> <li>• Voorkeur voor ruim opgezette en kindvriendelijke woonwijken</li> <li>• Wonen graag in centrum-dorps woonmilieu</li> </ul>

<sup>2</sup> CBS Statline, 2017

Figuur 20 Overzicht kansrijke doelgroepen en hun wensen (Bron: Bureau Stedelijke Planning)

### De woningmarkt in Andel en Omgeving

De huidige woningvoorraad in Andel bestaat voornamelijk uit grondgebonden woningen (95%). In de gemeente is de verhouding 89% grondgebonden en 11% appartementen. 66% van de voorraad in Andel betreft een koopwoning en 34% huur, waarvan 25% in eigendom is van de woningcorporaties. De meerderheid van de woningen 52% zijn naoorlogs (1945-1980). Er is relatief weinig nieuwbouw in Andel. De meeste nieuwbouw concentreert zich in de uitbreidingslocatie Bronkhorst. Daarnaast is in 2009 het appartementencomplex 'De Poort' ontwikkeld, grenzend aan de onderhavige beoogde ontwikkeling.

De woningmarkt in de gemeente ontwikkelt zich voorspoedig. Het prijsniveau neemt gestaag toe en het aanbod neemt af. Het aantal huishoudens in de gemeente neemt tot 2027 met 480 toe. Dit betekent een jaarlijkse extra woningbehoefte van 48 woningen. Het aanbod van woningen is beperkt.

	AANTAL WONINGEN		VRAAGPRIJS		PRIJS PER M2 WOONOPP.		WOON-OPPERVLAK	
	Te koop	Verkocht*	Te koop	Verkocht*	Te koop	Verkocht*	Te koop	Verkocht*
Andel	27	24	€ 371.035	€ 329.313	€ 2.288	€ 2.191	162	150
Gemeente Woudrichem	161	204	€ 349.124	€ 275.277	€ 2.260	€ 2.263	154	122

Bron: Inventarisatie Funda (02-08-2017) door Bureau Stedelijke Planning

\* Woningen verkocht in de periode augustus 2016 - augustus 2017

Figuur 21 Huidig aanbod in Andel en gemeente Woudrichem (Bron: Bureau Stedelijke Planning)

### Concurrerend aanbod

In Andel zijn momenteel twee grotere woningprojecten in ontwikkeling: Bronkhorst en Notenhoff. Bronkhorst is een uitbreidingslocatie aan de rand van het dorp. 41 van de 143 woningen zijn reeds gerealiseerd. De schaal van het project is groot voor Andel. Bronkhorst wordt op een uitbreidingslocatie gerealiseerd waardoor het woonmilieu sterk verschilt met de binnendorpse ligging van de locatie Zijlstra. Naar verwachting worden de laatste woningen van Bronkhorst binnen de komende jaren opgeleverd. In het plan Notenhoff worden zorgwoningen gerealiseerd die bij een verzorgingstehuis horen. Dit verzorgingstehuis biedt zorg aan de bewoners van de zorgwoningen.

Verder worden er in de regio een aantal grotere plannen ontwikkeld, zoals Den Doorn te Almkerk, welke inmiddels nagenoeg gereed is, Postweide te Woudrichem (100 tot 240 woningen) en Hoge Maasdijk te Woudrichem. Deze plannen worden echter allen op uitbreidingslocaties gerealiseerd en bieden daarmee geen vergelijkbaar woonmilieu als de locatie Zijlstra. Ook deze projecten zijn grotendeels al gerealiseerd of nog in afwachting van de procedure.

Twee nieuwbouwplannen zijn enigszins vergelijkbaar met locatie Zijlstra. Het gaat hier om Schouten te Waardhuizen en Groenendijk te Woudrichem. Qua ligging en omvang komen deze plannen enigszins overeen met de locatie Zijlstra. Door de kleinschaligheid van deze plannen (totaal 37 woningen waarvan 36 eenheden worden toegevoegd) is de concurrentie beperkt.

### Een kansrijk woningprogramma

Op basis van de kenmerken van de locatie, de huishoudensontwikkeling, het beleid en de markt is een woningontwikkeling op onderhavige locatie in Andel mogelijk. Voor de locatie liggen er kansen door een gedifferentieerd programma te ontwikkelen waarin wordt ingespeeld op de behoefte naar betaalbare en moderne woningen. Dit is gebaseerd op onderstaande conclusies:

- De locatie is aantrekkelijk en ligt op loopafstand van dagelijkse voorzieningen.
- Ontwikkeling van locatie Zijlstra sluit aan op het beleid om eerst binnenstedelijk te bouwen voor uitbreiding.
- Andel heeft relatief veel grote woningen met grote percelen, welke aan populariteit verliezen door het onderhoud. Daarnaast is het meeste betaalbare aanbod enigszins verouderd. Het aanbod aan moderne en betaalbare woningen is beperkt.
- De woningvoorraad sluit onvoldoende aan bij de vergrijzende bevolking en de woonvoorkeuren.
- Ontwikkeling van kleine woningen bevordert de doorstroming.
- De (voormalige) gemeente Woudrichem heeft de komende tien jaar een extra woningbehoefte van 480 woningen waarvan een deel in Andel gerealiseerd kan worden.
- De markt vertoont een stabiele en gestage groei, maar is nog niet op het niveau van voor de crisis.

#### *Benutten van het besloten, knusse en dorpse karakter*

- Geadviseerd wordt om het besloten en dorpse karakter van de omgeving te gebruiken in de ontwikkeling. Hiermee onderscheidt de locatie zich van uitbreidingswijk Bronkhorst.
- Integreer de woningen met de dorpsidentiteit en de omgeving: zowel qua bouwstijl als wat betreft aansluiting op het bestaande stratenpatroon.
- Zorg ervoor dat er een community ontstaat, bijvoorbeeld door een gemeenschappelijk pleintje of parkje aan te leggen. De mogelijkheid tot ontmoeting heeft een positief effect op de sociale cohesie.

#### *Realiseer een mix van woningtypes*

- Speel in op vergrijzing door realisatie van comfortabele levensloopbestendige woningen
- Speel in op de dorps- en regiogebonden vraag naar betaalbare rijwoningen
- Ontwikkel een aantal ruimere twee-onder-één kapwoningen en vrijstaande woningen in het hogere segment.

#### *Woningen voor meerdere generaties*

Biedt in het programma de mogelijkheid om meerdere generaties met elkaar te laten samenwonen. Hiermee wordt ingespeeld op de veranderende woonbehoefte als gevolg van de vergrijzing, langer thuis wonen en het beroep dat op de samenleving wordt gedaan om voor elkaar te zorgen.

De marktscan heeft tot het verkavelingsplan geleid dat in hoofdstuk 4 nader is toegelicht.

### **5.3 Verkeer**

#### *Verkeer*

Het aantal verkeersbewegingen zal als gevolg van deze kleinschalige ontwikkeling toenemen. De ontsluiting betreft een woonstraat ingericht in het kader van “duurzaam veilig” met een maximum snelheid van 30 km/uur. In het kader van een goede verbinding met het dorp en de omliggende straten en wegen zijn de te verwachten verkeersbewegingen in beeld gebracht.

De huidig bekende verkeersintensiteiten van de omliggende wegen zijn als volgt:

- Burgemeester Van der Schansstraat: 1.250 mvt/etmaal (2015)
- Julianastraat: 1.100 mvt/etmaal (2016)
- Wilhelminastraat: 344 mvt/etmaal (2007)

Uitgangspunt voor het bepalen van de verkeersgeneratie is de CROW publicatie 317, met daarbij de volgende uitgangspunten:

- Stedelijkheidsgraaf: Weinig stedelijk;
- Type gebied: rest bebouwde kom;
- De meest passende categorie bij seniorenwoningen is ‘aanleunwoning en serviceflat’;
- Gemiddelde van minimaal en maximaal kencijfer wordt gehanteerd.

Met voorgaande uitgangspunten is de verkeersgeneratie bepaald zoals weergegeven in onderstaande tabel. Hierbij is uitgegaan van het huidige schetsontwerp.

De totale verkeersgeneratie is gelijk aan circa 278,8 mvt/etmaal.

Type woning	kencijfer	Eenheid	Aantal	Verkeersgeneratie (mvt/et-maal)
Vrijstaand	8,2	Per woning	9	73,8
Twee-onder-een-kap	7,8	Per woning	12	93,6
Seniorenwoningen	2,6	Per woning	3	7,8
Rijwoningen	7,4	Per woning	14	103,6
<b>Totaal</b>				<b>278,8</b>

Voor wat betreft de categorisering van omliggende wegen is het van belang dat functie, vorm en gebruik met elkaar corresponderen en dat toename in intensiteiten niet leiden tot problemen op het gebied van leefbaarheid. De omliggende wegen zijn erftoegangswegen binnen de bebouwde kom. Op dit type wegen is een intensiteit tot 4.000 motorvoertuigen acceptabel. Uit de verkeerscijfers blijkt dat de intensiteiten op de omliggende wegen, inclusief onderhavige ontwikkeling, ruim onder deze grens liggen.

Middels de toename van de verkeersintensiteiten op de omliggende infrastructuur, kan worden geconcludeerd dat de verdeling van het verkeer over de omliggende wegen niet leidt tot een beperkte doorstroming, mede door de ruimte in de capaciteit van de bestaande infrastructuur.

#### *Openbaar vervoer*

Bushalte 'Koningin Emmastraat' en bushalte 'Julianastraat' liggen op loopafstand van het plangebied en daarmee wordt het plangebied goed ontsloten voor het openbaar vervoer richting omliggende kernen en het station in Den Bosch. De loopafstand bedraagt minder dan vijf minuten waardoor de bereikbaarheid via het openbaar ook voor minder mobiele personen, goed is.

#### *Langzaam verkeer*

Zowel binnen als rondom het plangebied, is de ontsluiting van het langzaam verkeer ingepast op de aanwezige trottoirs en de woonstraten. Het langzaam verkeer kan, naast de ontsluiting via De Poort, ook gebruik maken van de ontsluiting aan de Wilhelminastraat. Deze ontsluiting is afgesloten voor gemotoriseerd verkeer met uitzondering van hulpdiensten in geval van calamiteiten. Rondom het plangebied zijn op loopafstand winkels voor de dagelijkse voorzieningen gelegen. De Poort is op ca 130 m gelegen, De Notenhoff op ca. 150 m. De doelgroep voor onderhavige ontwikkeling kan hierdoor gebruik maken van de (dagelijkse) sociale contacten en (woonzorg)voorzieningen op korte loopafstand.

## **5.4 Bedrijven en milieuzonering**

#### *Beleidskader*

Door middel van de Wet milieubeheer wordt milieuhinder in woonsituaties zoveel mogelijk voorkomen. Bedrijven en instellingen die hinder veroorzaken moeten een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer of vallen onder één van de AMvB's op grond van deze wet. In aanvulling op de milieuvergunningen worden ook afstanden vastgelegd tussen bedrijven en woonbuurten (woningen). Deze afstanden zijn naast de factoren aard en omvang van het bedrijf mede afhankelijk van de omgeving.

#### *Richtafstanden*

In het kader van richtafstanden wordt de VNGrictlijn gehanteerd. De Staat van Bedrijfsactiviteiten onderscheidt een tiental milieucategorieën. De volgende tabel geeft voor beide omgevingstypen (rustige woonwijk en gemengd gebied) per milieucategorie inzicht in de gewenste



richtafstanden. De richtafstand geldt tussen de grens van de bestemming die bedrijven toelaat en de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan (of via omgevingsvergunningvrij bouwen) mogelijk is. Daarbij gaat het nadrukkelijk om een richtafstand. Kleinere afwijkingen ten opzichte van deze afstand zijn mogelijk zonder dat hierdoor knelpunten hoeven te ontstaan.

milieucategorie	richtafstand in meters	
gebiedstype	rustige woonwijk	gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6	1.500	1.000

In het kader van deze ontwikkeling wordt uitgegaan van een 'rustige woonwijk' ondanks het feit dat aangrenzend aan het plangebied bedrijvigheid aanwezig is.

#### *Aanwezige bedrijven rondom het plangebied*

Adres	Huisnummer	Milieu categorie	Milieu afstand
Beatrixstraat	15	1	10 m geluid
Beatrixstraat	23	1	10 m geluid
Beatrixstraat	24	onb.	m geluid
Beatrixstraat	25	1	10 m geluid + gevaar
Julianastraat	3	2	30 m geluid
Julianastraat	6	1	10 m geluid
Julianastraat	28	3.1	50 m geluid + gevaar
Burg. V.d. Schansstraat	1	2	30 m geluid
Burg. V.d. Schansstraat	1a	1	10 m geluid
Burg. V.d. Schansstraat	5	1	10 m geluid
Burg. V.d. Schansstraat	18	1	10 m geluid
Burg. V.d. Schansstraat	19	onb.	m geluid
Burg. V.d. Schansstraat	20	1	10 m geluid
Burg. V.d. Schansstraat	22	1	10 m geluid + gevaar
Burg. V.d. Schansstraat	24	2	30 m geluid
Burg. V.d. Schansstraat	39	1	10 m geluid
Burg. V.d. Schansstraat	50	1	10 m geluid
Burg. V.d. Schansstraat	72	1	10 m geluid



Figuur 22 Locatieduiding van bedrijven rondom het plangebied (Bron: Bing maps)

De bedrijven aan de Beatrixstraat 15, 23 en 25 zijn relevant. De overige bedrijven c.q. bedrijvigheid in de omgeving vormt op basis van de VNG richtafstanden geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Enerzijds bevinden zich deze op grote(re) afstand en/of anderzijds liggen bestaande woningen tussen het bedrijf en het onderhavig project zodat deze ontwikkeling niet het bedrijf belemmert vica versa de woningen geen hinder van het bedrijf zullen ondervinden.

Ten aanzien van de bedrijven aan de Beatrixstraat 15, 23 en 25 het volgende.

Beatrixstraat 15 omvat een webwinkel in woonplacids/ en woonaccessoires. De verkoop vindt via internet plaats en de producten worden vervolgens per post verstuurd. Beatrixstraat 23 omvat het Postkantoor/PostNL punt met pinautomaat. Beatrixstraat 25 staat momenteel te koop. Het woonhuis is voorzien van een kantoor aan huis en in het kader van een 'bedrijf en/of beroep aan huis' is het mogelijk een bedrijf/beroep uit te oefenen. Alleen het PostNL pand (Beatrixstraat 23) heeft een detailhandelsbestemming. Deze ligt ten opzichte van de bestaande woning op ca. 7 m afstand. Ten opzichte van de nieuwe ontwikkeling is de afstand ca. 13 m. De afstand tussen de nieuwe woningen en de Beatrixstraat 15 is de afstand 10 m. Ter plaatse van dit pand is de bestaande weg namelijk breder dan ter plaatse van het adres Beatrixstraat 23.

De VNG richtafstanden worden gelet op het bovenstaande gerespecteerd.

### Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmeringen voor onderhavig planinitiatief.

## 5.5 Wet geluidhinder (Wgh)

In de Wet geluidhinder (Whg) is bepaald, dat bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan waarbij mogelijkheden worden geboden voor het realiseren van nieuwe geluidgevoelige bebouwing, aangetoond dient te worden of ter plaatse voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde.

Onderhavig verzoek betreft het wijzigen van de bestemmingen en de gebruiks- en bebouwingsregels ten behoeve van een woongebied. In de directe omgeving van het plangebied zijn enkel wegen met een maximale snelheid van 30 km/uur gesitueerd. Daarnaast zijn de verkeersintensiteiten van de omliggende wegen (Beatrixstraat, Wilhelminastraat, Burgemeester van der Schansstraat en Julianastraat) dermate laag dat een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï niet noodzakelijk is. Gelet op het feit dat ook in de huidige situatie geluidgevoelige functies rondom deze wegen mogelijk zijn, zonder dat hiervoor hogere waarden zijn verleend, kan worden gesteld dat onderhavige ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de Wet geluidhinder en dat de gevelbelasting ingevolge een goede ruimtelijke ordening voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (inclusief de aftrek ingevolge artikel 110g Wgh).

### *Conclusie*

Het aspect wegverkeerslawaaï vormt geen belemmeringen voor onderhavig planinitiatief, ingevolge het aspect wegverkeerslawaaï is er sprake van een goed woon- en leefklimaat.

## 5.6 Bodem

In het kader van de ruimtelijke procedure moet op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening een bestemmingsplan altijd een paragraaf bevatten over de bodemkwaliteit. Aangetoond dient te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming is met het beoogde gebruik.

Om de bodem- en grondwaterkwaliteit aan te tonen is door Tritium Advies een milieuhygiënisch bodemonderzoek uitgevoerd. Deze is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.

Op basis van het vooronderzoek zijn diverse deellocaties onderscheiden waarvan aangenomen wordt dat de bodem verontreinigd kan zijn geraakt. Op enkele deellocaties heeft verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden en op enkele deellocaties heeft verkennend asbestonderzoek plaatsvonden.

Uit de resultaten wordt het volgende geconcludeerd.

### **Verkennend bodemonderzoek**

#### *Deellocatie A. gehele onderzoekslocatie, uitgezonderd Wilhelminastraat 19-21*

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd is met cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, nikkel, zink, PAK, PCB en minerale olie. De ondergrond blijkt plaatselijk licht verontreinigd te zijn met cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, zink en PAK. Het grondwater is licht verontreinigd met barium en molybdeen (regionaal verhoogde achtergrondconcentratie).

#### *Deellocatie B. gehele onderzoekslocatie toplaag (tot 0,30 m-mv) verdacht op bestrijdingsmiddelen*

De verdachte toplaag blijkt plaatselijk licht verontreinigd te zijn met DDE en DDD.

#### *Deellocatie C. voormalige (gedempte) watergangen (4x)*

Ter plaatse van de vermoedelijk ligging van de voormalige watergangen is geen voormalige slootbodemp of dempingsmateriaal aangetroffen. Tevens is de bodemopbouw niet afwijkend van de bodemopbouw op de rest van de onderzoekslocatie.

#### *Deellocatie D. Wilhelminastraat 19 - 21.*

Uit de analyseresultaten blijkt dat één mengmonster van de grond (traject 0,4 - 1,0 m-mv) matig verontreinigd is met minerale olie en licht verontreinigd met cadmium, kobalt, kwik, lood, zink en PAK. De ondergrond (traject 1,6 - 1,8 m-mv) met een zintuiglijke olie-water reactie blijkt sterk verontreinigd te zijn met minerale olie. Het grondwater blijkt licht verontreinigd te zijn met barium en naftaleen.

In de beschikking van de Omgevingsdienst Midden- en West Brabant is aangegeven dat op de onderzoekslocatie Wilhelminastraat 19-21 een leeflaag aanwezig moet zijn van minimaal 1,0 meter met een maximale waarde 'wonen'. Hetgeen nu aangetoond is, is niet overeenkomstig met de gestelde eisen.

In het verleden is de onderzoekslocatie gesaneerd door middel van het afgraven van de sterk verontreinigde grond. Vervolgens is de ontgraving aangevuld met 1,0 meter grond met de bodemkwaliteitsklasse 'wonen'. Hiermee werd de saneringsdoelstelling behaald. Uit de analyseresultaten blijkt echter dat niet overal sprake is van grond met de bodemkwaliteitsklasse 'wonen'. De grond wordt namelijk plaatselijk geclassificeerd als 'niet toepasbaar' en 'industrie'.

Voor de ondergrond geldt dat bekend was dat een restverontreiniging aanwezig is. Echter in verband met het aantonen van minerale olie nabij de openbare weg heeft aanvullend onderzoek plaatsgevonden om te verifiëren of al dan niet sprake is van een tweede bron. Uit de resultaten blijkt dat sprake is van één verontreinigingsvlek waarbij de contouren van de restverontreinigingen groter zijn dan uit de saneringsevaluatie blijkt.

#### *Deellocatie E. ondergrondse HBO tanks (2 x 5 m<sup>3</sup>), petroleum opslag, afgewerkte olie, bovengrondse dieseltank (5m<sup>3</sup>), ondergrondse benzinetank (2 m<sup>3</sup>), goot wasplaats, OBAS.*

Uit de analyseresultaten blijkt dat zowel de boven- als de ondergrond niet verontreinigd zijn met de onderzochte stoffen. Voor het grondwater geldt dat plaatselijk een zeer geringe overschrijding van de detectielimiet / streefwaarde voor naftaleen is aangetoond, waardoor deze formeel als licht verontreinigd dient te worden beschouwd.

#### *Deellocatie L. nieuw aangekocht perceel*

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd is met cadmium, lood en zink. De ondergrond blijkt niet verontreinigd te zijn met de onderzochte stoffen. Het grondwater blijkt matig verontreinigd te zijn met barium en licht verontreinigd met minerale olie. Voor de matige verontreinigingen met barium in het grondwater geldt dat er geen locatie specifieke bron aanwezig is. Verhogingen met barium worden tevens vaker aangetroffen in de regio (verhoogde achtergrondconcentraties).

#### **Verkennd asbestonderzoek**

Voorafgaand aan de veldwerkzaamheden is het maaiveld visueel geïnspecteerd op de aanwezigheid van asbestverdachte materialen. Tijdens de graafwerkzaamheden is het uitkomende materiaal eveneens beoordeeld op de aanwezigheid van asbestverdachte materialen.

*Deellocatie F. loods bij Wilhelminastraat 19 - 21*

Op het maaiveld en in de uitkomende grond zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de mengmonsters van de puinhoudende bovengrond asbest is aangetoond met een gewogen gehalte variërend van tot 2,7 mg/kg d.s. tot 43 mg/kg d.s.

*Deellocatie G. schuur achter Beatrixstraat 30.*

Op het maaiveld en in de uitkomende grond zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen. Uit de analyseresultaten blijkt dat in het mengmonster van de toplaag asbest is aangetoond met een gewogen gehalte van 50 mg/kg d.s. Derhalve is direct nader onderzoek uitgevoerd. Uit de resultaten blijkt dat aan de afwateringszijde van de schuur (zonder dakgoot) meer dan 100 mg/kg d.s. asbest is aangetoond in de fractie < 20 mm afkomstig van eroderende dakplaten.

Omdat op de locatie meer dan 100 mg/kg d.s. asbest is aangetoond, is er sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met asbest. De omvang van de verontreiniging is voldoende bekend. Gelet op de ouderdom van de voormalige bebouwing op de locatie en de aard van verontreiniging, wordt verwacht dat de verontreiniging voor 1 juli 1993 is veroorzaakt.

De verontreiniging is aanwezig over een oppervlakte van circa 10 m<sup>2</sup> met een laagdikte van circa 0,30 meter. De omvang wordt derhalve geraamd op 3 m<sup>3</sup>. Bij het huidige gebruik van de locatie (volledig bedekt met vegetatie) is geen sprake van onaanvaardbare risico's.

*Deellocatie H. Beatrixstraat ten oosten van nummer 30*

Op het maaiveld en in de uitkomende grond zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen. Uit de analyseresultaten blijkt dat in de onderzochte mengmonsters analytisch eveneens géén asbest is aangetoond.

*Deellocatie I. gehele onderzoekslocatie, uitgezonderd F, G en H*

Zintuiglijk zijn op het maaiveld ter plaatse van het zuidelijke terreindeel en nabij de watergang asbesthoudende materialen aangetroffen op de zandige ophooglaag.

Het betreft plaatmateriaal en buis en bevat respectievelijk 10-15% hechtgebonden chrysotiel asbest en 10-15% hechtgebonden chrysotiel met 2-5% hechtgebonden crocidoliet asbest. Het materiaal ter plaatse van de watergang betreft eveneens plaatmateriaal met 10-15% hechtgebonden chrysotiel aangetroffen. In het uitkomende materiaal van de inspectiegaten zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen.

Na omrekening van de analyseresultaten van het aangetroffen asbesthoudende materiaal op het maaiveld naar het geïnspecteerde bodemvolume van deze deellocaties blijkt ter plaatse van de zandige ophooglaag (na correctie voor de inspectie-efficiëntie) sprake te zijn van een gewogen asbestgehalte van 4 mg/kg d.s. in de toplaag. Ter plaatse van A29 blijkt sprake te zijn van een gewogen asbest asbestgehalte van 16 mg/kg d.s.

Uit de analyseresultaten blijkt verder dat in het mengmonster van de zandige ophooglaag (I3) asbest is aangetoond met een gewogen gehalte van 13 mg/kg d.s. In de overige geanalyseerde mengmonsters van de puinhoudende bodemlagen is géén asbest aangetoond.

*Deellocatie L. nieuw aangekocht perceel*

Op het maaiveld en in de uitkomende grond zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen. Uit de analyseresultaten blijkt dat in de onderzochte mengmonsters analytisch eveneens géén asbest is aangetoond.



## **Verkennd waterbodemonderzoek**

### *Deellocatie J: watergang op de onderzoekslocatie*

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat het slib 0,00 -0,46 m-waterbodem en de plaatselijk aanwezige zandige waterbodem in het traject 0,00 - 0,25 m-vaste waterbodem wordt geclassificeerd als 'klasse B' baggerspecie. De kleiige waterbodem in het traject 0,00 - 0,50 m-vaste waterbodem wordt geclassificeerd als 'achtergrondwaarde' baggerspecie. De vrijkomende baggerspecie bestaande uit zand en slib kan niet worden verspreid over aangrenzend perceel en kan niet worden toegepast in een grootschalige (water)bodem toepassing.

In de puinhoudende sliblaag is asbest aangetoond met een gewogen gehalte van 2,7 mg/kg d.s.

## **Veiligheidsklassebepaling**

Op basis van de onderzoeksresultaten blijkt dat de werkzaamheden voor het werken in de bovengrond ter plaatse van het geval van ernstige bodemverontreiniging met asbest (deellocatie G) uitgevoerd dienen te worden onder de veiligheidsklasse '3T'.

De werkzaamheden in de ondergrond ter plaatse van de sterke verontreiniging met minerale olie en vluchtige aromaten dienen te worden uitgevoerd onder de veiligheidsklasse '3T, 1F' en de werkzaamheden in de sterk met minerale olie verontreinigde grond onder veiligheidsklasse '1T'. Voor het overige geldt op basis van de onderzoeksresultaten dat de werkzaamheden voor het werken in de grond uitgevoerd dienen te worden onder de veiligheidsklasse "basisklasse".

## **Resumé en aanbevelingen**

Uit het onderzoek blijkt dat de resultaten van deellocatie D en G (vooralsnog) een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkelingen en het voorgenomen gebruik van de locatie als wonen met tuin.

Geadviseerd wordt het geval van ernstige bodemverontreiniging met asbest (deellocatie G) voorafgaand aan de herinrichting te saneren. Hiervoor dient een BUS-melding te worden opgesteld. Ook kan in dit stadium reeds met voorliggende rapportage een beschikking 'ernst en spoed' worden aangevraagd bij het bevoegd gezag Wbb.

In de beschikking van de Omgevingsdienst Midden- en West Brabant is aangegeven dat op de onderzoekslocatie Wilhelminastraat 19-21 (deellocatie D) een leeflaag aanwezig moet zijn van minimaal 1,0 meter met een maximale waarde 'wonen'. Hetgeen nu aangetoond is, is niet overeenkomstig met de gestelde eisen. Derhalve dient voorafgaand aan de herinrichting en met instemming van het bevoegd gezag de leeflaag alsnog te laten voldoen aan de bodemkwaliteitsklasse 'wonen'. Hiervoor dient een BUS-melding te worden opgesteld.

Voor het huidige gebruik van de locatie dient opgemerkt te worden dat (graaf)werkzaamheden in de bodem, ter plaatse van de ernstige gevallen van bodemverontreiniging, niet zondermeer mogelijk zijn zonder toestemming van het bevoegd gezag.

De overige resultaten vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkelingen, het voorgenomen gebruik en de aanvraag van een omgevingsvergunning voor bouwen. Indien grond/baggerspecie wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing, die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen.

## 5.7 Archeologische waarde en cultuurhistorie

In opdracht van Zijlstra beheer heeft RAAP een bureauonderzoek en verkennend booronderzoek uitgevoerd in een plangebied aan de Beatrixstraat in Andel, (voormalige) gemeente Woudrichem. Dit onderzoek is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd. Het doel van dit onderzoek was het verkrijgen van inzicht in de archeologische resten die in het plangebied verwacht worden en de (te verwachten) fysieke kwaliteit daarvan. Middels het bureauonderzoek zijn gegevens verzameld over de landschappelijke en archeologische context van het plangebied, op basis waarvan een archeologische verwachting is opgesteld. Deze gegevens zijn middels een verkennend booronderzoek in het veld getoetst.

### *Resultaten bureauonderzoek*

Uit het bureauonderzoek is gebleken dat het plangebied waarschijnlijk op een rivieroeverwal van de stroomgordel Biesheuvel - Hamer ligt. Deze stroomgordel was tussen 4020 BP en 3020 BP (Bronstijd) actief. De bodem binnen het plangebied bestaat vermoedelijk uit een vanaf de Late Middeleeuwen opgebrachte woongrond op zandige oeverafzettingen. Op basis van de bekende gegevens is voor het plangebied een hoge verwachting gespecificeerd voor archeologische resten vanaf de Bronstijd. De tot nu toe bekende vindplaatsen in de omgeving betreffen voornamelijk resten van bewoning uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd.

### *Resultaten booronderzoek*

In overeenstemming met het bureauonderzoek, blijkt uit het booronderzoek, dat in het plangebied een woongrond aanwezig is op natuurlijke oeverafzettingen. De bodemgaafheid en de hieraan gerelateerde gaafheid van archeologische resten in het onbebouwde en onverharde deel van het plangebied is relatief goed. De gaafheid van de verharde en bebouwde terreindelen blijft op basis van het booronderzoek onduidelijk. Voor het grootste deel van het plangebied geldt dat toekomstige bodemingrepen dieper dan 30 cm -mv verstorend kunnen zijn ten aanzien van eventueel aanwezige archeologische waarden. Uitzondering is het zuidelijk gelegen opgehoogde terreindeel. Hiervoor geldt dat toekomstige bodemingrepen dieper dan 90 cm -mv verstorend kunnen zijn ten aanzien van eventueel aanwezige archeologische waarden.

### *Inventariserend veldonderzoek door middel van Proefsleuven*

Als gevolg van bovenstaande resultaten is een vervolgonderzoek in gesteld in de vorm van een inventariserend veldonderzoek door middel van Proefsleuven. Dit onderzoek is eveneens als bijlage bij het bestemmingsplan bijgevoegd. Op basis van de waarderingstabellen uit de KNA zijn twee afzonderlijke vindplaatsen binnen het plangebied als behoudenswaardig aangemerkt. Het archeologisch sporenveld van beide vindplaatsen ligt op ca. 1,3 m beneden maaiveld. Voor een gedegen selectieadvies zijn de bekende bouwplannen vergeleken met de aangetroffen vindplaatsen.

Voor de vindplaats in het noordwesten geldt, dat binnen het als vindplaats aangewezen gebied vooralsnog één bouwblok gepland staat. Conform opgave van de opdrachtgever zal het terrein ter plaatse van dit bouwblok worden opgehoogd voordat de funderingen zullen worden aangebracht. Deze zullen ca. 30 cm diep reiken. De bouwplannen lijken dan ook geen negatieve invloed te hebben op de aanwezige archeologische sporen. Voor deze vindplaats wordt behoud in situ geadviseerd, de hoge archeologische verwachting blijft derhalve gehandhaafd.

Voor de vindplaats in het zuidwesten geldt, dat vrijwel de gehele vindplaats zal worden ingericht met bouwvlakken en nieuwe wegen. Conform opgave van de opdrachtgever zal het terrein ter plaatse van dit bouwblok worden opgehoogd voordat de funderingen zullen worden aangebracht. Deze zullen ca. 60 cm diep reiken. Ook hier zullen de archeologische sporen niet geraakt worden en wordt behoud in situ geadviseerd.

### *Beoordeling en advies Regio West-Brabant*

Op 15 mei 2019 heeft de Regio West-Brabant gereageerd op het proefsleuvenonderzoek. Op basis van deze beoordeling neemt de gemeente Altena een selectiebesluit. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' blijft voor de locatie van de vindplaatsen behouden. Het overige deel van het plangebied wordt vrijgegeven.

### *Cultuurhistorie*

De (voormalige) gemeente Woudrichem kent een groot aantal monumenten, archeologisch waardevolle terreinen en maakt deel uit van een nationaal landschap. De Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant zet karakteristieke landschappelijke kenmerken letterlijk 'op de kaart'. Het bevordert de beleving van het landschap door aan te geven waar cultuurhistorische waardevolle aspecten van het landschap binnen en buiten de bebouwde kom gevonden kunnen worden. De provincie koestert haar ruimtelijk erfgoed, zoals landgoederen, heidevelden, oude klooster- en fabriekscomplexen, vestingwerken, monumentale bomen en bodemvondsten. Ze ziet dit erfgoed als belangrijk onderdeel van haar identiteit en wil het een plaats geven in de verdere ontwikkeling van Brabant.

De (voormalige) gemeente Woudrichem heeft haar beleid ten aanzien cultureel erfgoed vastgelegd in de Erfgoedverordening 2012.

Binnen het plangebied zijn geen monumentale panden aanwezig. Wel maakt het plangebied deel uit van een gebied dat is aangeduid als 'historische stedenbouw'. Voorliggende locatie betreft echter een voormalige aannemersbedrijfslocatie. Er wordt geen bebouwing gesloopt wat een negatief effect heeft op de 'historische stedenbouw'.

## **5.8 Luchtkwaliteit**

### *Beleid en normstelling*

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang.

De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in de volgende tabel weergegeven.

<b>Stof</b>	<b>Toetsing van</b>	<b>Grenswaarde</b>
stikstofdioxide (NO <sub>2</sub> )	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m <sup>3</sup>
fijn stof (PM <sub>10</sub> )	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m <sup>3</sup>
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg / m <sup>3</sup>
fijn stof (PM <sub>2,5</sub> )	jaargemiddelde concentratie	25 µg /m <sup>3</sup>

*Figuur 25 Tabel Grenswaarden maatgevende stoffen Wm*

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

### *Besluit niet in betekende mate*

In het Besluit niet in betekende mate is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- a. een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> (= 1,2 µg/m<sup>3</sup>);
- b. een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m<sup>2</sup> bij één ontsluitingsweg en 200.000 m<sup>2</sup> bij twee ontsluitingswegen.

Het onderhavig plan omvat de bouw van 37 woningen. Daarmee is het project vrijgesteld aan toetsing van de grenswaarden.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool 2015 (<http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. De maatgevende wegen zijn de N322 en N267. Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in 2016 en 2020 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs deze wegen ruimschoots onder de grenswaarden lagen. Omdat direct langs deze wegen aan de grenswaarden wordt voldaan, zal dit ook ter plaatse van het plangebied het geval zijn. Concentraties luchtverontreinigende stoffen nemen immers af naarmate een locatie verder van de weg ligt.



Figuur 23 Wegen N322 en N267 ten opzichte van kern Andel, (Bron: NSL monitoringstool 2015)

### *Conclusie*

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu ter plaatse.

## 5.9 Wet natuurbescherming

Op 16 oktober 2017 heeft Cobra Adviseurs BV veldonderzoek gedaan naar de mogelijkheden van de bestemmingsplanwijzigingen en eventuele belemmeringen vanuit de Wet natuurbescherming (Wnb). Hiertoe is een onderzoek rapportage opgesteld d.d. 25 oktober 2017, welke als bijlage onderdeel is van dit bestemmingsplan.

### Resultaten veldonderzoek

Het veldbezoek heeft geen bijzonderheden opgeleverd. In sommige bomen zitten nesten, zo ook in hagen en andere struiken. Het betreffen echter geen jaarrond beschermde nesten. Ook zijn er geen aanwijzingen gezien voor huismussen, gierzwaluwen en/of vleermuizen.

Ook de aanwezige watergang ten zuiden van het plangebied is onderzocht. Deze watergang is momenteel erg vervuild met bagger en blad en daardoor dichtgegroeid met kroos. Dit is geen geschikte leefomgeving. Beschermde diersoorten worden hier dan ook niet verwacht.

### Soortenbescherming

#### *Vogels*

Vogels gebruiken het plangebied slechts als klein onderdeel van het foerageergebied, voortplantingsgebied of als tijdelijke rustplaats. Vogels zijn streng beschermd volgende Wnb. Van verstoring zal echter geen sprake zijn. In de bomen en hagen kunnen nesten verwacht worden van vogels waarvan de nesten niet jaarrond beschermd zijn. Nesten in deze categorie zijn streng beschermd als ze in gebruik zijn.

Het advies is, indien er bomen of hagen verwijderd worden, dit uit te voeren in de periode tussen 1 december en 1 maart, na een eenmalige controle op de aanwezigheid van bewoonde nesten. Indien bomen verwijderd worden tussen 1 maart en 1 december, moet voorafgaand aan de werkzaamheden een controle uitgevoerd worden of er bewoonde nesten aanwezig zijn. Dit moet maximaal drie dagen voor de aanvang van de werkzaamheden plaatsvinden.

#### *Europees beschermde soorten*

In het onderzoeksgebied zijn de gewone dwergvleermuis en mogelijk de laatvlieger, aanwezig. Omdat er geen verblijfplaatsen in de bomen of opstallen aanwezig zijn, en er ook geen verblijfplaatsen verloren gaan, is er geen sprake van een overtreding van de Wnb. Ten aanzien van vleermuizen zijn er geen bijzondere maatregelen nodig. Bovendien zal ook na de herontwikkeling het gebied in eenzelfde of zelfs beter geschikt zijn voor vleermuizen om er te foerageren of doorheen te vliegen.

#### *Nationaal beschermde soorten*

De aangetroffen of te verwachten soorten egel, veldmuis en gewone pad zijn opgenomen er gelden voor deze soorten en voor de verbodsbepaling uit de Wnb een provinciale vrijstelling. Er moet echter wel zorgvuldig worden gehandeld. Hiertoe kunnen bomen en de omgeving voorafgaand aan de werkzaamheden gecontroleerd worden op de aanwezigheid van dieren. Eventuele padden of egels kunnen verplaatst worden naar naastgelegen tuinen.

### Gebiedsbescherming

#### *Natura 2000-gebieden*

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Loevestein, Pompveld & Kornsche Boezem' bevindt zich op circa 1.100 meter afstand. Op basis van de verkeersgegevens zoals weergegeven in paragraaf 5.3 is met het rekenprogramma Aerius de stikstofdepositie berekend. Hiervoor zijn is een worst-case scenario bekredend waarbij zowel de Wilhelminastraat als Burgemeester van der Schansstraat maximaal worden belast met beide 279 extra motorvoertuigen per etmaal.

In deze worst-case situatie blijkt dat er geen natuurgebieden met rekenresultaten die hoger dan de drempelwaarden zijn. Het voorgenomen project heeft daardoor geen negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen als gevolg van stikstofdepositie. In de bijlage zijn de Aerius-berekening opgenomen.

#### *NNN*

Het principe van het NNN is een netwerk aan natuurgebieden waardoor uitwisseling van soorten kan plaatsvinden. Nabij het plangebied liggen verschillende NNN-gebieden, de Afgedamde Maas ligt het meest dichtbij. Het plangebied vervult geen essentiële rol bij het functioneren van het NNN gezien het ontbreken van een ecologische relatie. Verdere toetsing aan het NNN is daarom niet noodzakelijk.

#### **Houtopstanden**

Het onderzoeksgebied bevindt zich binnen de bebouwde kom Wnb. Dit houdt in dat er geen meldings- of herplantplicht is bij het vellen van bomen. Mogelijk is er wel een omgevingsvergunning noodzakelijk voor het vellen van bomen. Dit moet nagegaan worden aan de hand van de Bomenlijst van de gemeente Woudrichem.

Conclusie: De Wnb vormt geen belemmering voor de onderhavige planontwikkeling.

### **5.10 Externe veiligheid**

Bij ruimtelijke plannen dient voor externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt; vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor of water en door buisleidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom de risicobron. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

#### *Risicorelevante inrichtingen*

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Op basis van het Bevi geldt voor het PR een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10<sup>-6</sup> per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan, ongeacht of het een bestaande of nieuwe situatie betreft. Het Bevi bevat geen norm voor het GR, wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied van de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde.

#### *Vervoer van gevaarlijke stoffen*

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevi) en het Basisnet in werking getreden. Het Bevi vormt de wet- en regelgeving, de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Met het inwerking treden van het Bevi vervalt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke



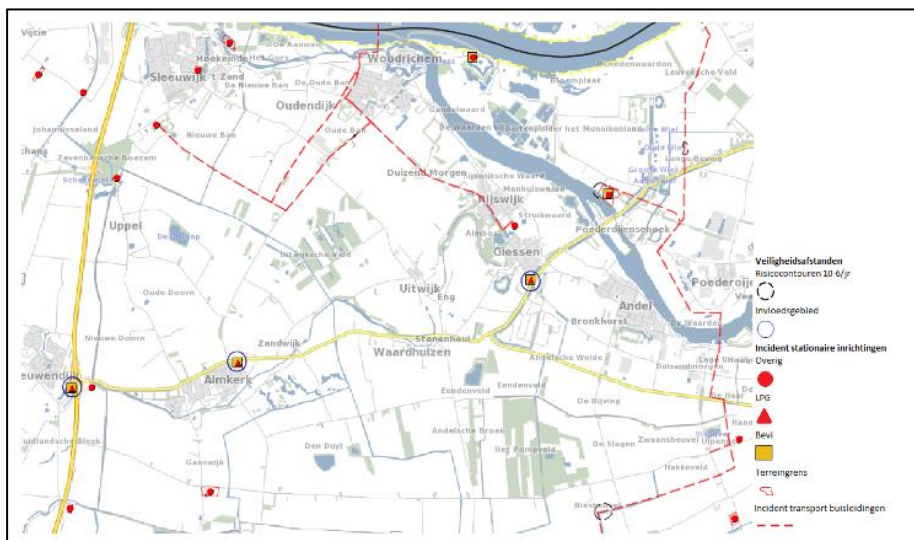
stoffen. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water.

Het Bevi en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10-5 per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10-6 per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de PR van 10-6 als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10-6 contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute. Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Hiermee wordt geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhangen met deze plasbrandaandachtsgebieden. Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 meter vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

#### *Besluit externe veiligheid buisleidingen*

Per 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen in werking getreden. In dat besluit wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden.

Risicovolle inrichtingen worden op de risicokaart aangeduid (zie figuur 24). Hierin zijn relevante risicobronnen opgenomen.



Figuur 24 Uitsnede Risicokaart (Bron: [www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl))

Ten noordoosten van de kern Andel op minimaal circa 350 m afstand is een hogedruk aardgasleiding van de Gasunie gelegen. Dit traject van de aardgasleiding heeft geen plaatsgebonden risicocontour van 10-6 per jaar. Het invloedsgebied van het groepsrisico bedraagt 230 m. Andel (en daarmee ook het onderhavige plangebied) ligt daar ruimschoots buiten.

De Afgedamde Maas wordt door de Regeling Basisnet niet specifiek genoemd als route waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Volgens het 'Definitief ontwerp basisnet water' uit 2008 is de Afgedamde Maas een groene vaarweg. Groene vaarwegen zijn binnenvaartroutes zonder frequent vervoer van gevaarlijke stoffen. Er is dan ook geen plaatsgebonden risicocontour van  $10^{-6}$  en plasbrandaandachtsgebied. Daarnaast is het groepsrisico vanwege het beperkt aantal transporten bij groene vaarwegen minder dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico hoeft dan ook niet verantwoord te worden.

#### *Conclusie*

Het bestemmingsplan voorziet in een woningbouw, waarbij beroepen/bedrijven aan huis zijn toegestaan. Echter BEVI inrichting zijn uitgesloten. In het bestemmingsplan zijn dan ook geen ontwikkelingen opgenomen die van invloed zijn op de externe veiligheidssituatie binnen het plangebied. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

### **5.11 Kabels en leidingen**

In het plangebied liggen, behalve de gebruikelijke bekabeling, geen bijzondere kabels en/of leidingen.

## 6. WATERTOETS

Bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen dienen de waterhuishoudkundige belangen gewaarborgd te zijn, zodat de waterhuishouding niet verslechtert en kansen om bestaande ongewenste situaties te verbeteren zoveel mogelijk worden benut. Zowel op particulier terrein als in de openbare ruimte zal ten opzichte van de huidige situatie het verhard oppervlak toenemen. Daar waar het oppervlak verhard is, kan hemelwater niet wegzakken. Het beleid in Nederland is om voor het verlies aan dergelijk oppervlak door verharding te compenseren. Door Arcadis is een waterparagraaf opgesteld welke integraal in voorliggend hoofdstuk is opgenomen. In dit hoofdstuk zijn de relevante beleidsuitgangspunten en de geohydrologische situatie beschreven. Op basis van deze gegevens zijn de waterhuishoudkundige aspecten van de ontwikkeling in Andel beschreven. Het plangebied ligt in de (voormalige) gemeente Woudrichem, in de kern Andel. In onderstaande figuur is het schetsontwerp en de ligging van de projectlocatie aangegeven.



Figuur 25 Stedenbouwkundige inrichtingsschets (versie mei 2019, V009)

## 6.1 Beleid

### 6.1.1 Nationaal bestuursakkoord water

In het kader van het Nationaal Bestuursakkoord Water dient onder andere in de toekomst de wateropgave (zowel in het stedelijk als ook in het landelijk gebied) te worden uitgewerkt. Hierbij zijn de genoemde werknormen, die afhankelijk zijn van het grondgebruik, maatgevend. Ten behoeve van deze wateropgave kan ruimte voor waterberging benodigd zijn binnen de bestemmingsplangrenzen. De watertoets wordt doorlopen, het betreffende 'plangebied' wordt besproken met het waterschap en de gemeente en er wordt een waterparagraaf opgesteld. Het eindresultaat is het positief wateradvies, welke in de bijlage is opgenomen. Op deze wijze is het aspect water ook in de toekomst op een zorgvuldige wijze ingebed in het bestemmingsplan.

Indien sprake is van nieuw verhard oppervlak, wordt op basis van de werknormen in het 'Nationaal Bestuursakkoord Water' voor het stedelijk gebied  $T=100$  geëist. Het is het meest voor de hand liggend (vaak eenvoudig mogelijk door toestaan van peilstijging tot aan het maaiveld) dat deze wordt meegenomen in de aan te leggen infiltratie/retentievoorziening. Het is in principe alleen toegestaan om deze retentie te realiseren in groenstroken en op straat, als er geen afwenteling plaatsvindt op andere gebieden en geen wateroverlast optreedt in woningen en bedrijven.

### 6.1.2 Provincie Noord-Brabant

De provincie is verantwoordelijk voor de vertaling van het rijksbeleid naar een regionaal beleidskader en voor strategische regionale opgaven. De provincie is opsteller van het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 (vastgesteld op 18 december 2015). De provincie Noord-Brabant werkt aan een gezond leef- en vestigingsklimaat. Wat er op het gebied van water en milieu daaraan kan worden bijgedragen staat in het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 (hierna: PMWP).

Een aantal zaken moeten we verplicht in het plan opnemen. Maar de Provincie wil samen met onze partners, gaan voor meer. Het plan kent drie thema's:

- Het eerste is een gezonde, fysieke leefomgeving. Denk aan zuiver water, een gezonde bodem, en een schone lucht. De basis voor elk mens, dier en plant.
- Het tweede is een veilige leefomgeving. Brabanders moeten natuurlijk altijd zo goed mogelijk beschermd zijn tegen overstromingen en ongevallen met gevaarlijke stoffen. Ook daar zorgt het PMWP voor.
- Maar het gaat niet alleen om risico's afdekken en het beschermen van het milieu- en water, maar ook de economische kansen ervan in te zien. Ons kristalhelder grondwater betekent bijvoorbeeld ook heerlijk bier. Het derde thema is dan ook "Groene groei": hoe we samen met bedrijven onze doelen realiseren. De provincie stimuleert bijvoorbeeld de transitie naar een circulaire economie: waar de één zijn afval, de ander zijn grondstoffen zijn.

Het is de tijdsgeest om samen te werken. De provincie is al een partner van bijvoorbeeld de waterschappen en de milieufederatie, maar ook van bedrijven en burgers. De rol van de provincie verandert. Naast bestuursorgaan zijn zij ook steeds meer initiator, facilitator of aanjager.

Het samenvoegen van het milieuplan en het waterplan is een eerste stap naar een integrale aanpak en baant de weg naar één omgevingsvisie. Daarom wordt het plan nauw afgestemd met aangrenzende beleidsvelden zoals natuurbeleid, de energienota, verordening ruimte en het verkeers- en vervoersplan. Het milieu en water van Brabant beschermen en benutten: daar staat de provincie voor.

De provincie is tevens bevoegd gezag voor vergunningverlening, het toezicht en handhaving van onderstaande grondwateronttrekkingen en -infiltraties:

- Industriële onttrekkingen > 150.000 m<sup>3</sup>
- Grondwateronttrekkingen t.b.v. drinkwaterwinning
- Bodemenergiesystemen.

### **6.1.3 Waterschap Rivierenland**

#### **Beleid waterschap Rivierenland**

Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 “Koers houden, kansen benutten” bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen. Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

#### **Veiligheid**

Het waterschap kent primaire keringen (deze liggen voornamelijk langs de grote rivieren) en regionale waterkeringen (deze liggen langs boezemwateren en kanalen). Het waterkerend vermogen van de dijken mag niet worden aangetast door ruimtelijke ingrepen. De huidige sterkte van de waterkering blijft nodig.

Niet alleen de dijk, maar ook de zogeheten beschermingszones aan weerszijden van de dijk verdienen bescherming. De Keur van waterschap Rivierenland is hierop van toepassing. Er gelden restricties voor bebouwing en andere activiteiten op en langs de dijken. De kern- en beschermingszone vormen samen de waterkering, daarnaast wordt bij primaire waterkeringen ook een buitenbeschermingszone onderscheiden. Ook hierop is de Keur van Waterschap Rivierenland van toepassing.

Naast het voorkomen van negatieve effecten op de huidige waterkeringen is het van belang dat een eventueel toekomstig hoger beschermingsniveau kan worden gerealiseerd ofwel niet wordt gefrustreerd. Het waterschap wil de ruimte behouden om de waterkering in de toekomst te versterken. Dat wordt bereikt door te voorkomen dat er wordt gebouwd in een bepaalde zone aan weerszijden van de waterkering. Dit noemt men het profiel van vrije ruimte. Hiervoor gelden per locatie bepaalde afmetingen. Het waterschap is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de waterkeringen. Verweving van functies met de waterkering is niet gewenst.

#### *Verbeelding*

De kernzone en beschermingszone van de waterkering wordt op de verbeelding opgenomen met de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering. De primaire waterkering kent ook een buitenbeschermingszone, waarop de keur van Waterschap Rivierenland van toepassing is. Het aangegeven plangebied ligt in de buitenbeschermingszone van de primaire waterkering. In deze buitenbeschermingszone zijn de volgende zaken niet toegestaan zonder vergunning; afgravingen en seismische onderzoeken, werken met een overdruk van 10 bar en explosiegevaarlijk materiaal of explosiegevaarlijke inrichtingen. Onder de noemer afgravingen worden diepe ontgravingen verstaan en daaronder valt ook ondergronds bouwen. Uitgangspunt hierbij is dat de ontgrondingen geen nadelige invloed mogen hebben op de functie van de waterkering, alsmede de waterhuishouding.

De buitenbeschermingszone is aangeduid met de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk'.

### **Grondwater (algemeen)**

Het plangebied wordt gekenmerkt door een bepaalde grondwaterstand. De drooglegging van het gebied is hiervoor medebepalend. Drooglegging is de maat waarop het maaiveld, het straatniveau of het bouwpeil boven het oppervlaktewaterpeil ligt. Doorgaans geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,70 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter.

Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen. In gebieden waar grondwateroverlast bekend is of gebieden met hoge grondwaterstanden wordt door het waterschap geadviseerd om hier nader onderzoek naar te doen. Bij hoge rivierwaterstanden kunnen gebieden gelegen nabij de rivieren overlast ondervinden van kwel.

### **Waterberging**

Aanleg van nieuw verhard oppervlak leidt tot versnelde afvoer van hemelwater naar watergangen. Om te voorkomen dat hierdoor wateroverlast ontstaat, is de aanleg van extra waterberging van belang. Zo wordt het verlies van berging in de bodem gecompenseerd. Het waterschap hecht groot belang aan het zoveel mogelijk in stand houden van en compenseren in open water als onderdeel van het watersysteem.

Voor plannen met een toename van verharding is sowieso compenserende waterberging nodig.

De benodigde ruimte voor waterberging wordt berekend op basis van maatgevende regenbuien, de toename aan verhard oppervlak en de maximaal toelaatbare peilstijging in de watergangen. Voor plannen met een toename aan verharding kan de vuistregel van 436 m<sup>3</sup> per hectare verharding worden gebruikt bij bui T=10+10% en 664 m<sup>3</sup> bij bui T=100+10%, mits er geen complicerende zaken als kwel aan de orde zijn.

De maximaal toelaatbare peilstijging bij bui T=10+10% bedraagt 0,30 meter in het beheergebied van Waterschap Rivierenland. Bij een bui T=100+10% mag geen inundatie optreden. De maatgevende afvoer is 1,5 l/s/ha.

#### *Voorkeursvolgorde aanleg watercompensatie*

Bij de keuze van het soort bergingsvoorziening hanteert het waterschap de trits vasthouden-bergen-afvoeren. In aansluiting hierop hanteert het waterschap de volgende voorkeursvolgorde:

- Hemelwater vasthouden door hergebruik of infiltratie
- Hemelwater bergen in open water (of droogvallende watergang)
- Hemelwater bergen in kunstmatige bergingsvoorzieningen (wadi, bassins, kratten, kelders).

Bij de aanleg van nieuw water in het plangebied wordt bij voorkeur zoveel mogelijk aangesloten op de bestaande waterstructuur. Bij aanleg of aanpassing van watergangen is het van belang rekening te houden met de bereikbaarheid voor onderhoud, in- en uitlaatplaatsen voor maaiboten en opslagmogelijkheden voor sloopvuil en kroos. Om water van voldoende waterkwaliteit te kunnen handhaven, is ook het zelfreinigend vermogen van het watersysteem van belang. Dit wordt bevorderd door rekening te houden met voldoende ruimte voor water, voldoende waterdiepte (streven is 1 meter) en voldoende oevervegetatie (taludschuinde minimaal 1:2 of flauwer).

### **Watergangen**

Binnen het plangebied ligt een B-watergang met een beschermingszone van één meter. Binnen het plangebied ligt geen A-watergang en/of beschermingszone van 5 meter.



Werkzaamheden in de watergang of de bijbehorende beschermingszone zijn vergunning -en of meldingsplichtig omdat deze invloed hebben op de water aan- en afvoer, de waterberging of het onderhoud.

Een onderhoudsstrook is een obstakelvrije strook die als beschermingszone in de legger is aangewezen. Met deze zone wordt handmatig en/of machinaal onderhoud van de watergang vanaf de kant mogelijk gemaakt. Voor A-watergangen is die strook 5 meter breed, gemeten uit de in-steek. Voor B-watergangen is de strook 1 meter breed. C-watergangen hebben geen beschermingszone.

#### *Verbeelding*

Op de Verbeelding van het bestemmingsplan wordt de B-watergang opgenomen met de bestemming Water. De beschermingszone van de watergang wordt bestemd als Waterstaat – Beschermingszone watergang (is in ieder geval zo in legenda opgenomen). De beschermingszone van de waterkering krijgt de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering en de gebruiksregel Vrijwaringszone - dijk. De wadi krijgt de bestemming Water. De waterberging op daken krijgt de functie-aanduiding Specifieke vorm van wonen – waterberging.

#### **Waterkwaliteit (algemeen)**

Hieronder volgen een aantal algemene aandachtspunten die gelden voor verschillende ruimtelijke ontwikkelingen:

- Bij de herstructurering van bestaande woonwijken of herbouw van woningen is er de kans om het rioolsysteem zodanig aan te passen dat hemelwater wordt afgekoppeld. Het uitgangspunt is dat er minimaal tot aan de erfgrans een gescheiden stelsel wordt aangelegd.
- Bij nieuwbouw is het uitgangspunt dat hemelwater van het verhard oppervlak voor 100% gescheiden wordt afgevoerd. Het waterschap gaat bij nieuwbouw van woningen uit van een (duurzaam) gescheiden rioleringsstelsel. Hemelwater van terreinverhardingen stroomt bij voorkeur niet direct af op het oppervlaktewater, maar wordt eerst voorgezuiverd door een berm wadi of bodempassage.

#### **Riool(pers)leiding en zuiveringswerken**

Het rioolstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het waterschap.

#### **6.1.4 Gemeente Altena**

Het beleid van de gemeente Altena is vastgelegd in de Beleidsvisie riolering en water. De belangrijkste aspecten uit het beleid voor de ontwikkeling zijn hieronder benoemd.

#### **Vertaling klimaatbestendig naar dimensioneringsbui**

Om te anticiperen op de klimaatverandering wordt voortaan bij zowel nieuwbouw als vervanging/verbetering, het rioolstelsel zodanig gedimensioneerd dat bij de normbui 09 (op de langere termijn) geen 'hinder' optreedt. Voor verdere beheersing op maaiveldniveau is een doorkijk naar extreme buien noodzakelijk, waardoor onze leefomgeving op termijn klimaatbestendig en –robuust wordt. Met deze doorkijk wordt gestreefd naar het voorkomen van schade en beperken van overlast door het op termijn nemen van passende maatregelen. Door op deze manier te handelen wordt invulling gegeven aan de ambitie om in 2050 klimaatbestendig te zijn.

#### **Vertaling klimaatbestendig in openbaar gebied**

Voor het klimaatbestendig maken wordt met name gericht op de inrichting van het openbaar gebied. Bij nieuwbouw, vervanging, herinrichting of andere werkzaamheden, worden de

mogelijkheden benut om de openbare ruimte klimaatbestendig te maken. De trits 'vasthouden (1) – bergen (2) – vertraagd afvoeren (3)' uit het Nationaal Bestuursakkoord Water wordt gehanteerd.

Voor de berging van het hemelwater wordt de voorkeursvolgorde open water of waterberging in het groen gehanteerd, pas wanneer dit niet mogelijk is, kan worden gekozen voor ondergrondse voorzieningen zoals waterberging onder wegen. In nieuw openbaar gebied is het uitgangspunt dat het hemelwater wordt geloosd op oppervlaktewater.

### **Vertaling klimaatbestendig in hydrologisch neutraal bouwen**

De gemeente sluit aan bij het beleid van het waterschap om bij ruimtelijke ingrepen hydrologisch neutraal te bouwen. Dit betekent dat zodanig wordt gebouwd dat geen (grond)wateroverlast optreedt en kwel niet toeneemt in het plangebied of omliggend gebied. Bij uitbreidingen van verhard oppervlak wil de gemeente dat al het verhard oppervlak wordt gecompenseerd.

### **Hemelwater bij nieuwbouw**

De perceeleigenaar is 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. Alleen wanneer verwerking op eigen terrein niet mogelijk is (aan te tonen door de perceeleigenaar of projectontwikkelaar), is afvoer via een gemeentelijke voorziening toegestaan. Daarnaast overweegt de gemeente om wateroverlast van andere locaties op te lossen wanneer hier mogelijkheden voor zijn bij nieuwbouwprojecten. De gemeente bekostigt dan de extra maatregelen.

### **Dimensionering nieuwbouwlocaties**

Voor het dimensioneren van het (hemel)watersysteem en bepalen compensatieplicht bij nieuwbouwlocaties wordt een verhard oppervlak van 80% voor percelen tot 250 m<sup>2</sup> en 65% voor percelen tot 600 m<sup>2</sup> gehanteerd. Zijn de percelen groter dan 600 m<sup>2</sup>, dan wordt het werkelijke verhard oppervlak met een minimum van 400 m<sup>2</sup> verhard oppervlak gehanteerd.

### **Watergang**

De bestaande B-watergang wordt verplaatst in zuidelijke richting en komt tussen achtertuinen te liggen van de nieuw te ontwikkelen vrijstaande woningen en de bestaande woonpercelen aan de Burgemeester van der Schansstraat. Het onderhoud wordt door de grondeigenaren uitgevoerd en het waterschap heeft de bevoegdheid om hierop toe te zien c.q. te handhaven op grond van de Keur. Daarnaast worden privaatrechtelijk in de koopovereenkomst met grondeigenaren afspraken opgenomen zodat de gemeente handhavend kan optreden bij een belemmerde afvoer van de watergang. Tevens is in de regels een dubbelbestemming 'Waterstaat – Beschermingszone' opgenomen dat aan weerszijden van de B-watergang een onderhoudsstrook van (weerszijden 1,00 m) waarborgt. Bouwen in de beschermingszone is derhalve niet toegestaan.

### **Ontwerp rioelstelsel en bergingsvoorziening**

Er moet een rioleringsplan worden opgesteld. Uitgangspunten zijn opgenomen in het HIOR. In het basisrioleringsplan is reeds rekening gehouden met de ontwikkeling. Het ontwerp van de bergingsvoorziening (wadi) moet ter goedkeuring worden voorgelegd aan de gemeente.

### **Grondwater**

Hoge grondwaterstanden kunnen leiden tot natte kruipruimten en optrekkend vocht in de woning. Dit kan gezondheidsschade tot gevolg hebben. De verantwoordelijkheid voor het vochtvrij houden van de woning ligt echter primair bij de eigenaar.

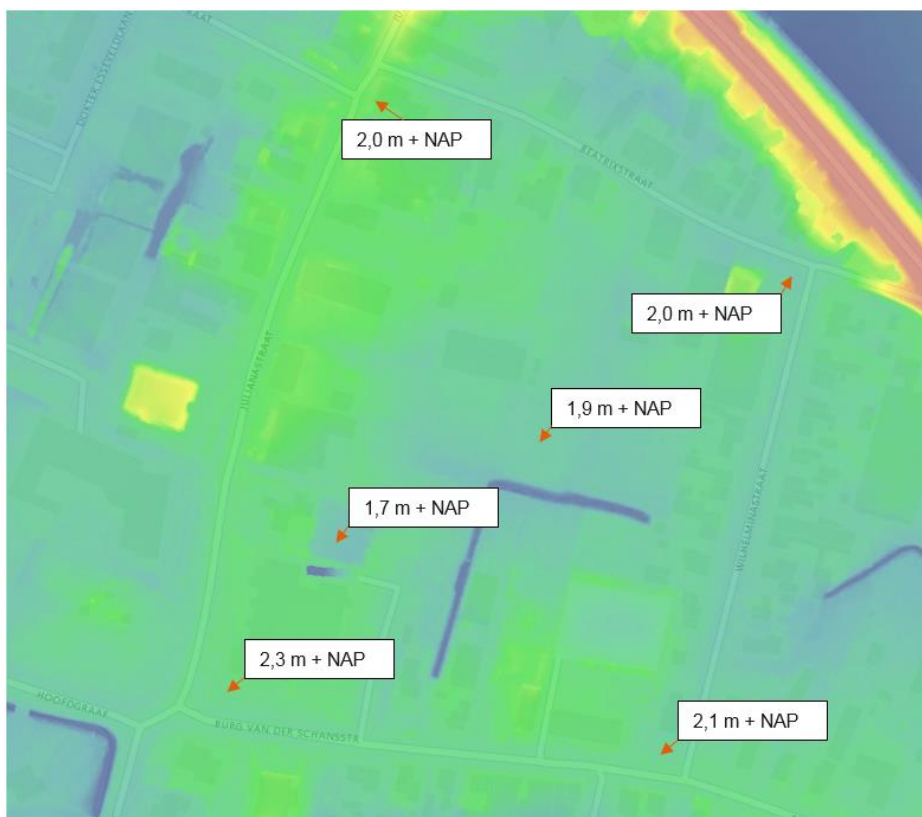
## 6.2 Huidige situatie

### 6.2.1 Inleiding

Inzicht in de huidige geohydrologische situatie is van belang om de effecten van de ontwikkeling in beeld te krijgen en voor de uitwerking van de waterhuishouding van de toekomstige situatie. Navolgend zijn de huidige bodemopbouw, grondwaterhuishouding, oppervlaktewatersituatie en de riolering beschreven.

### 6.2.2 Bodemopbouw

Voor informatie over de bodemopbouw en geohydrologische informatie is gebruik gemaakt van het Landelijk model REGIS II.1-2008 (DINOloket – TNO). De gemiddelde hoogte van het maaiveld ligt op 2,0 m + NAP (zie figuur 26). De globale bodemopbouw is schematisch weergegeven in de tabel (figuur 27) op navolgende pagina).

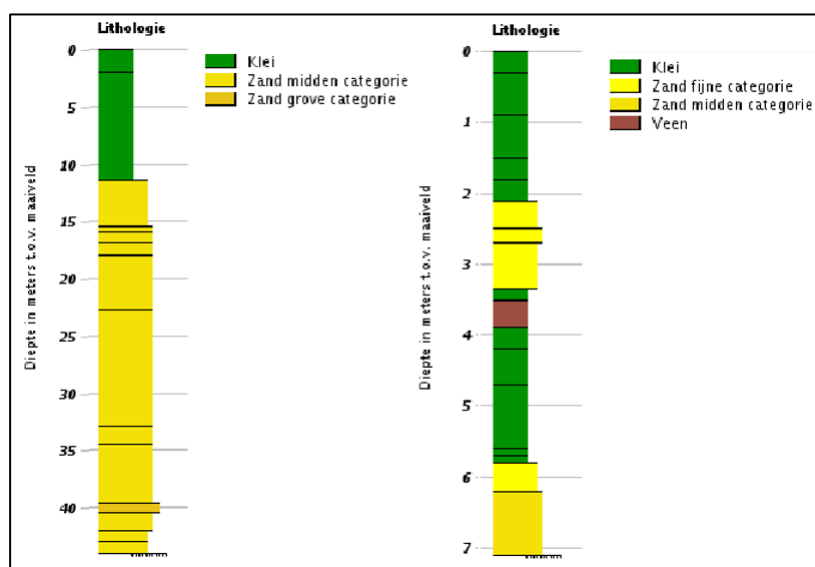


Figuur 26: Hoogteligging plangebied en omgeving (Algemeen Hoogtebestand Nederland AHN3)

Diepte [m - mv]	Samenstelling	Geohydrologische betekenis	Geologische formaties	Horizontale doorlatendheid kx [m/d]	Verticale doorlatendheid kD [m/d]
2,0 tot -7,9	Zandige klei	Deklaag	Holocene deklaag	-	0.005 – 0.01
-7,9 tot -14,6	Fijn tot grof zand, grind	Watervoerend pakket	Formatie van Kreftenheye	25-50	-
-14,6 tot -49,7	Fijn tot grof zand, grind, sporen van klei	Watervoerend pakket	Formatie van Sterksel	25-50	-
-49,7 tot -55,3	Fijn tot grof zand, grind, zandige klei	Watervoerend pakket	Formatie van Stramproy	10-20	-
-55,3 tot -68,1	(zandige) klei, spoor grind	Geohydrologische basis	Formatie van Waalre	-	0.005 – 0.01

Figuur 27. Tabel Globale bodemopbouw

Uit de boringen in de nabijheid van het plangebied (DINOloket) blijkt dat de bodem hoofdzakelijk uit klei bestaat en dat lokaal veen is waargenomen (zie figuur 28).



Figuur 28: Lithologie van boringen in de nabijheid van het plangebied

Op basis van de bekende gegevens uit het DINOloket is het aannemelijk dat de bodem niet geschikt is voor infiltratie in de bovengrond van het afstromende hemelwater.

### 6.2.3 Grondwater

#### Grondwaterstanden en ontwatering

Van Waterschap Rivierenland zijn grondwatergegevens bekend vanuit het grondwatermodel Moria. De gegevens zijn vlakdekkend en gebaseerd op metingen tussen 2007 en 2015.

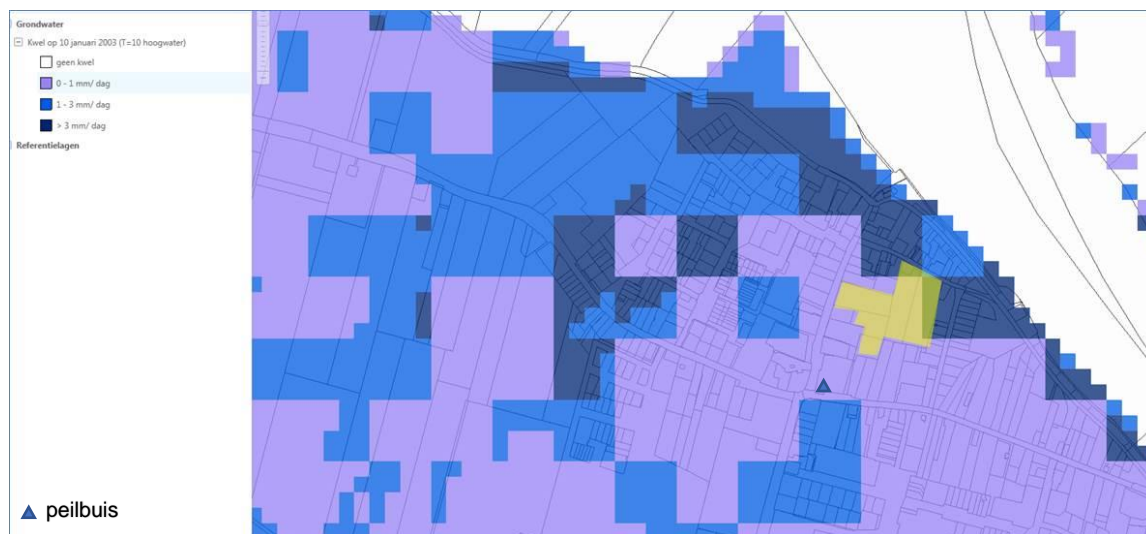
Hieronder zijn de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG), gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) en de kwel weergegeven.

Zoals in figuur 29 zichtbaar is varieert de GHG rond een globaal gemiddelde van 0,9 m -mv. De GLG varieert rond een gemiddelde van circa 1,5 m -mv.



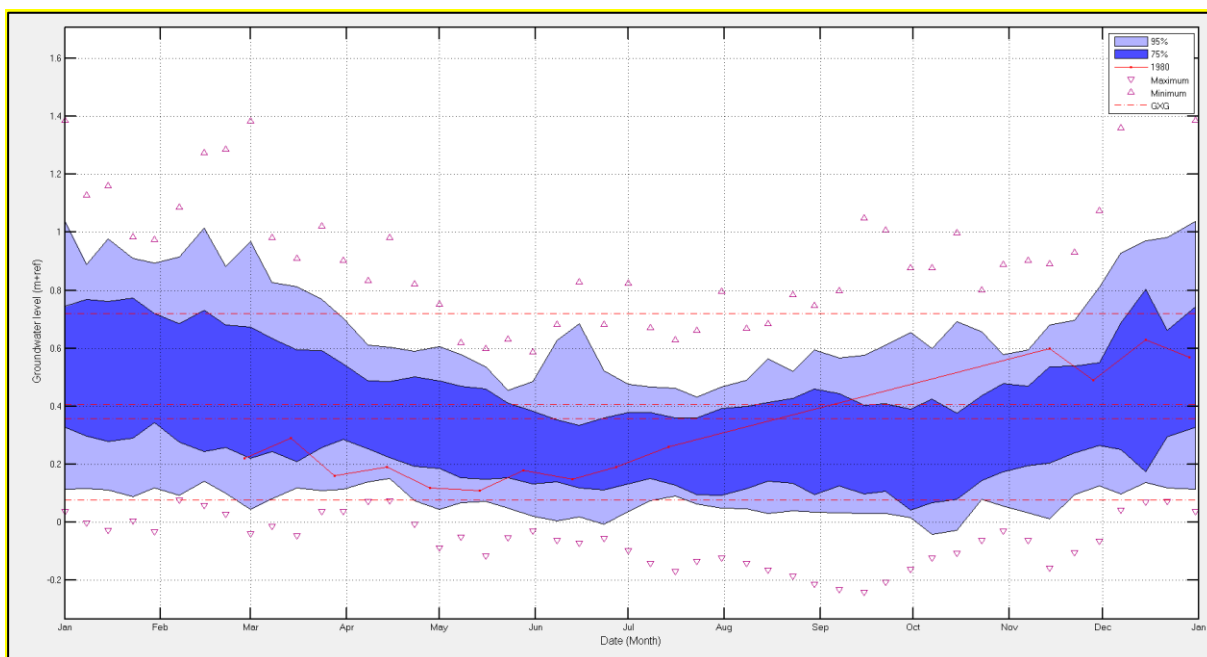
Figuur 29: Grondwatergegevens vanuit Moria 2007-2015 (Waterschap Rivierenland)

Uit de kwelattentiekarta van het waterschap (figuur 30, gebaseerd op 10 januari 2003 (T=10 hoogwater)) blijkt dat aan de noord- en westzijde sprake is van 0 tot 1 mm/dag kwel bij een T=10 hoogwater situatie. Binnen het plangebied is geen sprake van grondwaterbeschermingsgebieden.



Figuur 30: kwelattentiekarta Waterschap rivierenland

Ten zuiden van de locatie is een peilbuis aanwezig (zie figuur 30) waar de stijghoogte onder de slechtdoorlatende laag wordt geregistreerd. Uit de data blijkt dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) NAP+0,7 m bedraagt en de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) NAP+0,08 m. In de regimecurve (figuur 31) is de seizoensinvloed zichtbaar. De hoogste stijghoogtes komen voor in de periode november – februari. De laagste stijghoogtes treden op in de periode juni – september.



Figuur 31: Regime-curve peilbuis B44F0012 (meetperiode 1953-2008)

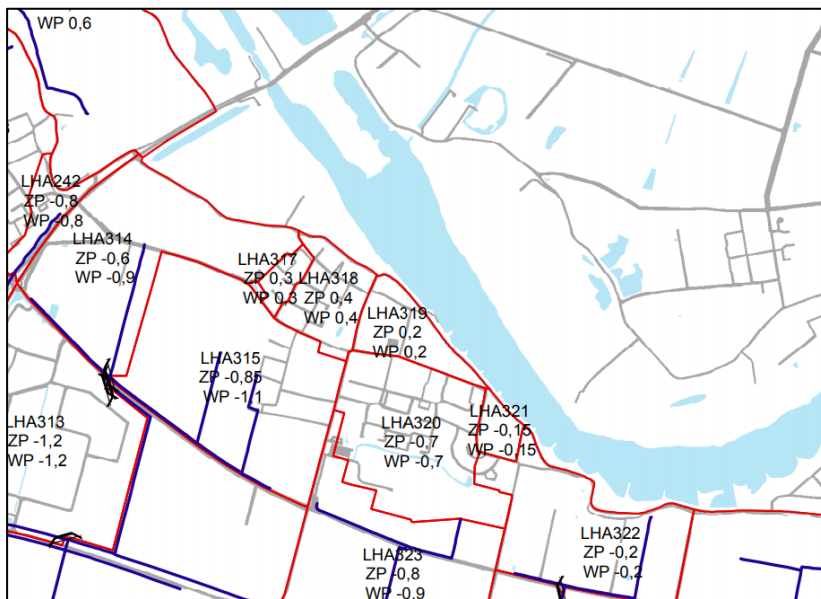
## 6.2.4 Oppervlaktewater

Op een afstand van hemelsbreed circa 80 meter ten noordoosten bevindt zich de Afgedamde Maas. Het plangebied is gelegen in het peilgebied Alm en Biesbosch met een peil van NAP+0,2 m (figuur 33). Aan de zuidkant van het plangebied bevindt zich een B-watergang (zie figuur 32).



Figuur 32: Legger waterschap Rivierenland

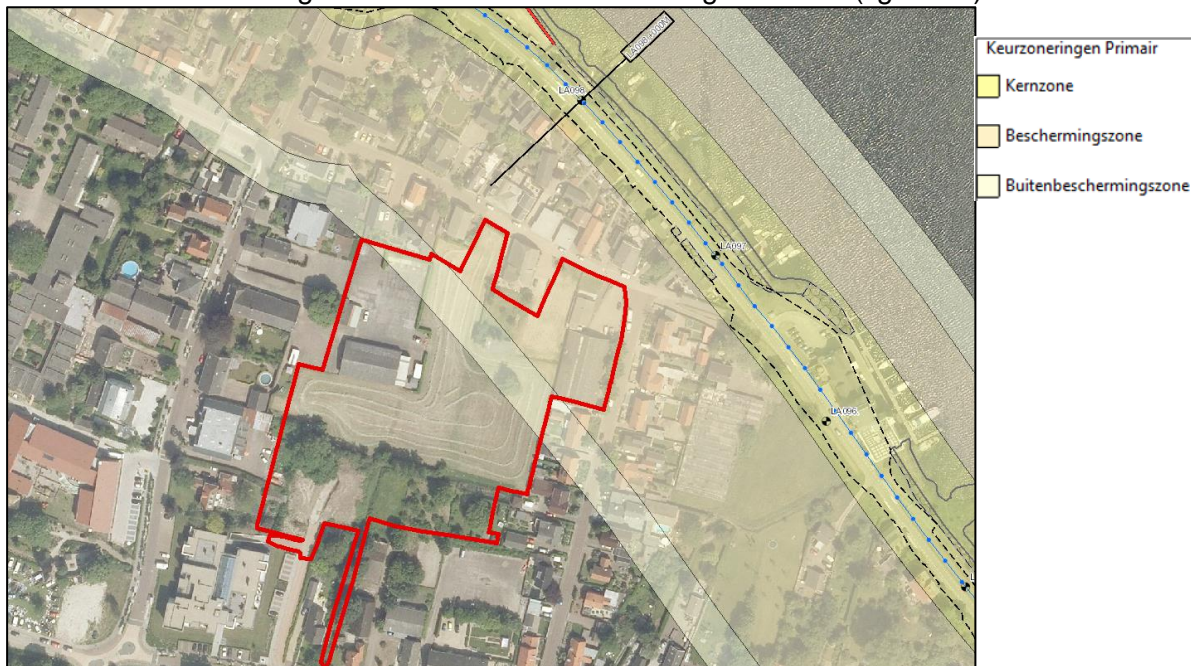




Figuur 33: Uitsnede peilbesluit Alm en Biesbosch (peil 2010)

## 6.2.5 Waterkeringen

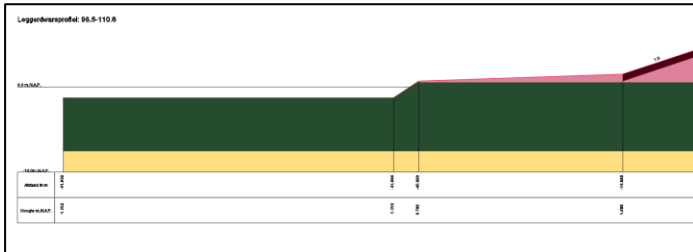
Uit de primaire keurzoneringen van de Legger blijkt dat het noordoostelijk deel van het plangebied deels in de beschermingszone en de buitenbeschermingszone valt (figuur 34).



Figuur 34: Primaire keurzoneringen legger Waterschap Rivierenland

In de (buiten)beschermingszone zijn de volgende zaken niet toegestaan zonder vergunning; afgravingen en seismische onderzoeken, werken met een overdruk van 10 bar en explosiegevaarlijk materiaal of explosiegevaarlijke inrichtingen. Onder de noemer afgravingen worden diepe ontgravingen verstaan en daaronder valt ook ondergronds bouwen. Uitgangspunt hierbij is dat de ontgravingen geen nadelige invloed mogen hebben op de functie van de waterkering, alsmede de waterhuishouding.

Het profiel van vrije ruimte is gelijk aan het Leggerprofiel (figuur 35). Door Waterschap Rivierland is het profiel (98.5-110.6) aangeleverd. Uit het profiel blijkt dat het niet is toegestaan beneden NAP-1,3 m te verlagen. Voor de ontwikkeling van het plangebied zal het maaiveld niet worden verlaagd.

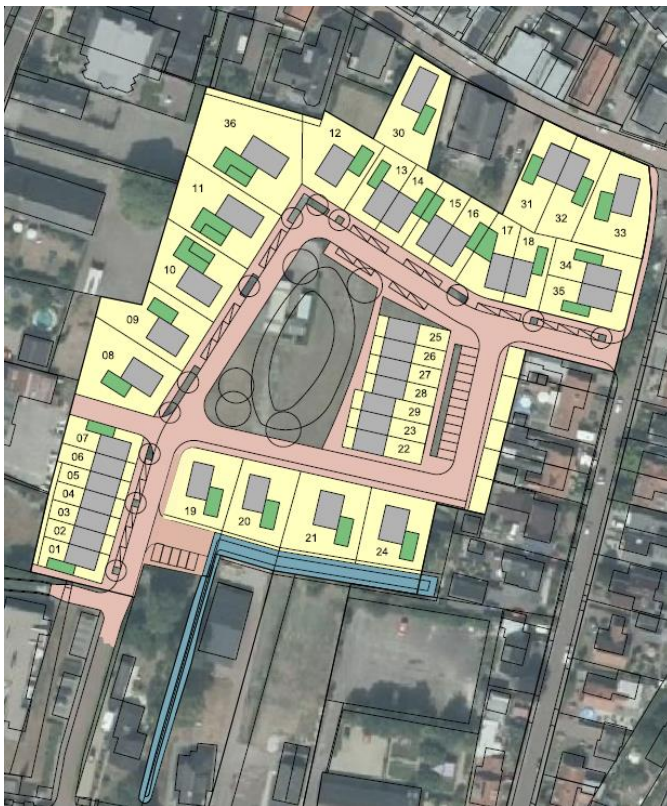


Figuur 35: Legger dwarsprofiel

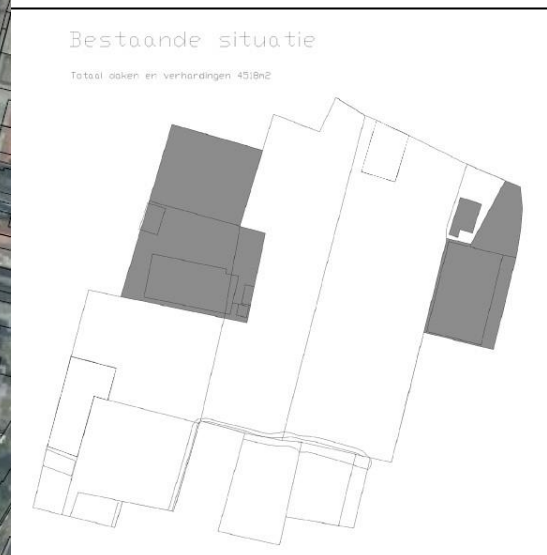
## 6.3 Toekomstige waterhuishoudkundige situatie

### 6.3.1 Voorgenomen ontwikkeling

In totaal worden 36 nieuwe woningen in het plangebied ontwikkeld. Er wordt in totaal 4.819 m<sup>2</sup> aan (openbare) terreinverhardingen gerealiseerd, 2.224 m<sup>2</sup> aan daken en 650 m<sup>2</sup> aan groene daken (figuur 36). Het terrein wordt aan de noord en zuidzijde ontsloten. In de huidige situatie is het grootste gedeelte van het terrein braakliggend. Aan de noord en westzijde zijn enkele bebouwingen + terreinverhardingen aanwezig (totaal oppervlak 4.158 m<sup>2</sup>, zie figuur 37).



Figuur 36: Toekomstige situatie → rood = wegen, blauw = water, grijs, bebouwing, groen = groene daken.



Figuur 37: huidige terreinverhardingen

### **6.3.2 Toename verharding en compensatie**

Aanleg van nieuw verhard oppervlak leidt tot versnelde afvoer van hemelwater naar watergangen. Om te voorkomen dat hierdoor wateroverlast ontstaat, wordt extra waterberging in het plangebied aangelegd. Zo wordt het verlies van berging in de bodem gecompenseerd.

Het verruimen van de watergang is ruimtelijk niet inpasbaar. Daarom is gekozen om waterbergende hemelwatervoorzieningen centraal in het plan te realiseren. Met klei als overheersende bodemsoort en een bijbehorende doorgaans lage doorlatendheid, wordt infiltratie van afstromend hemelwater binnen de ontwikkeling Julianastraat e.o. niet als realistische optie gezien. Om het waterbewustzijn van de burger te vergroten en de leefbaarheid van de ontwikkeling te vergroten is gekozen om waterberging op garages te realiseren. Dit is alleen mogelijk bij gebouwen waar aanpandige garages zijn gelegen. Voor bebouwing en verharding waar dit niet het geval is, is gekozen voor berging in een bovengrondse hemelwatervoorziening (wadi) centraal gelegen in het plangebied.

#### **Verhard oppervlak**

Voor het dimensioneren van het (hemel)watersysteem en bepalen van de compensatieplicht is een verhard oppervlak van 80% voor percelen tot 250 m<sup>2</sup> en 65% voor percelen tot 600 m<sup>2</sup> aangehouden conform de eisen van de gemeente. Bij percelen groter dan 600 m<sup>2</sup>, is uitgegaan van het werkelijk verhard oppervlak van 400 m<sup>2</sup> verhard oppervlak. In de bijlage van de regels is per uitgeefbaar perceel het verhard oppervlak bepaald. Voor het berekenen van de benodigde compensatie is de ontwikkeling opgesplitst in particulier dakoppervlak en openbare verharding (zie figuur 36).

#### **Compensatie kwel**

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is 'grondwaterneutraal bouwen'. Dat wil ook zeggen geen verandering in de kwelsituatie. Door het afgraven van de aanwezige kleilaag voor bijvoorbeeld een kelder of watergangen neemt de weerstand van de waterremmende laag af en de kwel toe. Indien hier sprake van is moet dit worden gecompenseerd in de vorm van waterberging.

In het plan worden geen diepe kelders toegepast. Het bouwpeil komt 20 tot cm boven het wegpeil te liggen waarmee diepe ontgravingen ten opzichte van het huidige maaiveld wordt voorkomen. Wel worden er leidingen aangelegd in een sleuf. De mogelijke toename van de kwelstroom is onderzocht middels de formule van Mazure voor een situatie met een herhalingstijd van eens per 10 jaar. Hiervoor geldt een rivierstand van NAP+3,5 m (bron: waterschap Rivierenland). De grondparameters zijn vastgesteld op basis van het grondwatermodel opgesteld door Provincie Gelderland en waterschap Rivierenland.

Compensatie toename kwel	Kwelberekening noordwestzijde van het plan	Kwelberekening zuidoostzijde van het plan	Bron:
Maatgevend hoogwater	3,5 m+NAP	3,5 m+NAP	Autocad tekening aangeleverd door Rivierenland
Peil gebied	0,2 m+NAP	0,2 m+NAP	Peilbesluit Alm Biesbosch
Weerstand deklaag huidig	1425 dagen	3319 dagen	Moria model Waterschap Rivierenland/Provincie Gelderland
kD watervoerend pakket	2000 m <sup>2</sup> /dag	2000 m <sup>2</sup> /dag	Regis
Weerstand deklaag toekomstig	1082 dagen	2521 dagen	Afname weerstand
Kwel in huidige situatie	2,2 mm/dag (70 meter afstand van de kering)	0,9 mm/dag (300 meter afstand van de kering)	Berekend Mazure
Kwel in toekomstige situatie	2,9 mm/dag	1,1 mm/dag	Berekend Mazure
Toename	0,7 mm/dag	0,3 mm/dag	Berekend Mazure
Lengte riolering	365 meter		
Sleufbreedte (exacte breedte nog nader te bepalen)	1 meter		
<b>Compensatie conform eis waterschap (10 dagen *2/3)</b>	<b>1,7 m<sup>3</sup></b>		

Uit voorgaande berekening blijkt dat de toename in kwel tussen de 0,3 à 0,7 mm/dag is en dus beperkt is. In de compensatie van de hemelwateropgave dient rekening gehouden te worden met 1,7 m<sup>3</sup> extra waterberging. Indien blijkt bij de uitwerking dat onverhoopt toch diep gegraven wordt moet de berekening worden herzien en afgestemd met het waterschap.

### 6.3.3 Compensatie opgave en ontwerp hemelwatervoorzieningen

Op basis van het schetsontwerp en de kwelberekening is de benodigde waterberging (compensatie) vastgesteld en in onderstaande tabel samengevat.

Verharding	Oppervlak m <sup>2</sup>	Eis 436 m <sup>3</sup> /hectare	Eis 667 m <sup>3</sup> /hectare
Totaal plangebied	17.062		
Verhard oppervlak openbaar	4.833		
Verhard oppervlak Uitgeefbaar gebied **	6.891		
Compensatie 500 m <sup>2</sup>	- 500		
Bestaand verhard oppervlak	4.185		
Te compenseren oppervlak	7.039	307 m <sup>3</sup>	469 m <sup>3</sup>
Compensatie kwel		1,7 m <sup>3</sup>	1,7 m <sup>3</sup>
<b>Totaal benodigde compensatie</b>		<b>309 m<sup>3</sup></b>	<b>471 m<sup>3</sup></b>

\*\* zie hiervoor in de bijlage opgenomen een overzicht verhard oppervlak per kavel

Zoals eerder aangegeven wordt de bergingsopgave gedeeltelijk ingevuld door het realiseren van groene daken. Het hemelwater van de schuine daken van die betreffende percelen voeren af richting de garages met groene daken. Het systeem bestaat uit een ondergrond van buffersysteem en overloop richting de wadi. Uitgangspunt is dat tot T=10+10% wordt geborgen op de groene daken, het overschot wordt afgevoerd naar de centrale waterberging. In totaal is er 650 m<sup>2</sup> groen dak beschikbaar. Bij bebouwing zonder garages wordt het hemelwater afgevoerd naar de centrale voorziening.

Compensatie toename verhard oppervlak	Compensatie T=10+ 10% 436 m <sup>3</sup> /ha	Compensatie T=100+ 10% 667 m <sup>3</sup> /ha
Groen blauwe daken	93 m <sup>3</sup>	93 m <sup>3</sup>
Compensatie in openbaar gebied	216 m <sup>3</sup>	378 m <sup>3</sup>

Op de verbeelding van het bestemmingsplan is de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – waterberging' opgenomen. Uitgaande van bovenstaande compensatie-eis van 93 m<sup>3</sup>, dient ter plaatse van de aanduiding tussen 2,4 en 4,7 m<sup>3</sup> per dak geborgen te worden.

Wanneer blijkt dat er sprake is van meer verhard oppervlak wordt gerealiseerd dan in het overzicht in de bijlage van voorliggend bestemmingsplan is opgenomen dient deze extra toename van verharding op eigen terrein te worden gecompenseerd.

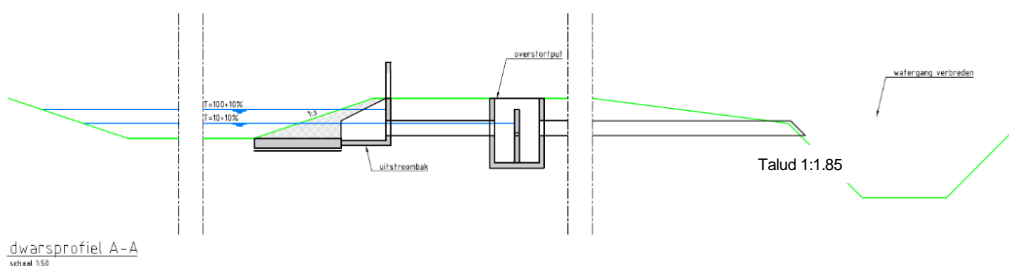
De centrale waterberging in openbaar gebied wordt uitgevoerd als wadi. De benodigde berging van het afstromend hemelwater in de wadi bedraagt 216 m<sup>3</sup> in een T=10+10% situatie en 378 m<sup>3</sup>



in een T=100+10% situatie. Bij een diepte van 80 cm en een talud van 1:3 heeft de wadi een inhoud van 414 m<sup>3</sup> en voldoet aan de gestelde eisen. Vanuit de wadi wordt een uitstroombuis inclusief overstortput aangebracht. In de overstortput zit een opening t.b.v. de landelijke afvoer. De GHG ligt op circa NAP+0,7 m. Uitgaande van een bodemdiepte van circa NAP+1,2 m. Voldoet de wadi aan de eis dat de bodem van de wadi 50 cm boven de GHG moet liggen. De waterberging wordt in het waterhuishoudkundig plan nader uitgewerkt en landschappelijk ingepast. Mogelijk dat de dimensies wijzigen. Dit dient in overleg plaats te vinden met de gemeente/waterschap. De waterberging dient in fase 1 gerealiseerd te worden.



Figuur 38: globale inpassing centrale hemelwatervoorziening





#### 6.3.4 Verlegging B-watergang

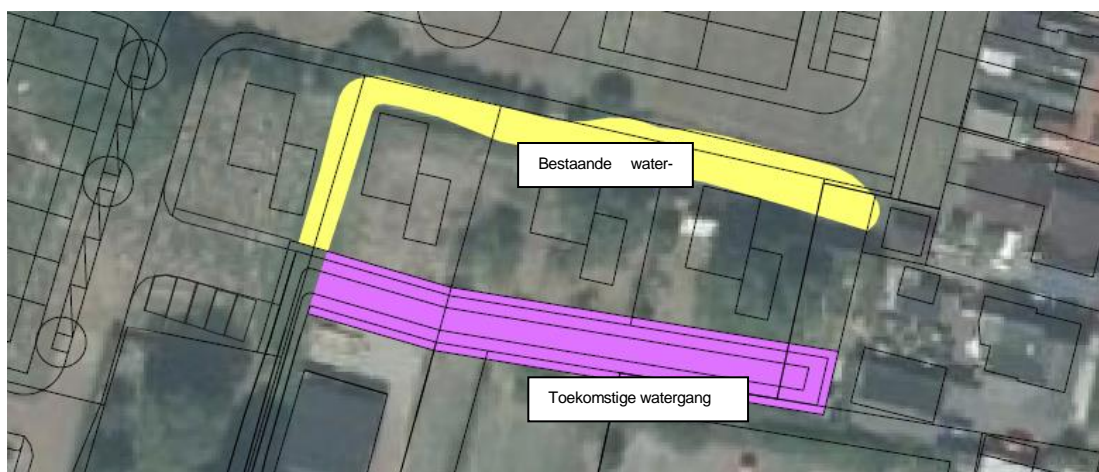
Voor het plan wordt de bestaande B-watergang verlegd. De nieuwe ligging is weergegeven in figuur 39. De bestaande ligging is weergegeven in oranje weergegeven. Het huidige profiel is ingemeten en is gemiddeld gezien als volgt:

- Bodembreedte 1,5 meter tot 2
- Diepte 1,0 tot 1,3 meter
- Talud varieert sterk van 1:1 tot maximaal 1:2

In de bestaande situatie is een gedeelte uitgevoerd als duiker. Deze wordt in de toekomstige situatie verwijderd. De watergang in het plangebied wordt vanwege de verlegging korter. De berging in de watergang mag niet afnemen, daarom wordt de watergang verbreed. Dit wordt getoetst door het m<sup>2</sup> oppervlak van de nieuwe watergang op insteekniveau terug te brengen. Het huidige oppervlak is door Waterschap Rivierenland aangegeven en bedraagt 356 m<sup>2</sup>. De nieuwe watergang krijgt een lengte van 61,4 meter een bovenbreedte van 5,8 m en de volgende dimensies:

- Bodembreedte 1 meter
- Diepte 1,3 m
- Talud 1: 1,85

Een talud van 1:2 is wenselijk, echter om de hoeveelheid waterberging in de watergang niet te verminderen is in overleg met waterschap Rivierenland gekozen om uit te gaan van een talud van 1:1,85.



Figuur 39: verlegging watergang.

Door het waterschap wordt in samenwerking met de gemeente de duiker doorgerekend. Naar aanleiding van de resultaten kan het gewenst zijn dat extra maatregelen binnen het plangebied worden genomen. Voorstel is dat de wadi/B-watergang door middel van een extra nieuwe duiker onder de toegangsweg De Poort, wordt aangesloten op de bestaande duiker aan Burg. Van der Schansstraat.

#### 6.3.5 Omgang met vuilwater

Het vuilwater wordt ingezameld door een vuilwater riool en aangesloten op de dwa leiding aan de zuidzijde van het plan. In een waterhuishoudkundig plan wordt in overleg met de gemeente de dimensionering uitgevoerd. Er ligt in de huidige situatie al een leiding richting de hoofdweg. De diameters en hoogteligging van de huidige leidingen zijn momenteel nog onbekend en moeten worden ingemeten voor de verdere uitwerking van het vuilwatersysteem.

### **6.3.6 Ontwatering en minimale bouw- en wegpeilen**

In stedelijk gebied dient de ontwatering (afstand van de grondwaterstand tot het maaiveld) zodanig te zijn dat zowel in de bouwfase als in de woonfase geen overlast wordt ondervonden. Overlast kan bestaan uit water in de kruipruimte, een vochtige woning, muffe lucht en/of een drassige tuin. Een te lage ontwatering kan leiden tot aanzienlijke economische en maatschappelijke schade. Voor de ontwikkeling wordt uitgegaan van een drooglegging van minimaal 0,70 meter, voor het straatpeil een drooglegging van minimaal 1 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Door het bouwpeil boven het wegpeil uit te voeren is er bij hevige neerslag minder kans op schade aan woningen.

### **6.3.7 Vergunningen en vervolg**

Voor het uitvoeren van werkzaamheden in of rondom oppervlaktewaterlichamen, in de beschermingszone van de dijk, voor toename verhard oppervlak en voor het onttrekken/infiltreren van grondwater kunnen gebods- of verbodsbepalingen gelden op basis van de Keur. Veelal is voor werkzaamheden die consequenties hebben voor de waterkering en de waterhuishouding en het waterbeheer een vergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen kan een werkzaamheid onder een Algemene regel vallen, waardoor er onder voorwaarden sprake kan zijn van een vrijstelling van de vergunningplicht.

## **7. JURIDISCHE UITVOERBAARHEID**

### **7.1 Het juridisch plan**

Dit bestemmingsplan heeft tot doel een adequaat juridisch-planologische regeling te scheppen voor de realisatie van de woningen in het onderhavige bestemmingsplan.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Uit het oogpunt van uniformering en standaardisering van bestemmingen en regels, is daarbij zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het handboek (digitale) bestemmingsplannen van de gemeente Woudrichem.

Het onderhavige bestemmingsplan beschrijft meer dan alleen de hoofdlijnen van het beleid. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is het bieden van een flexibele, juridische regeling, zonder dat hierdoor de rechtszekerheid van de burger wordt geschaad.

Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de bestemmingen en de aanduidingen binnen het onderhavige bestemmingsplan. Aansluiting is gezocht bij de wijze van bestemmen in het bestemmingsplan 'WAAU-2017' voor de kom van Andel.

### **7.2 Inleidende regels (hoofdstuk 1)**

Hoofdstuk 1 van het bestemmingsplan bevat twee artikelen. In het artikel 'Begrippen' wordt een aantal in het plan gebruikte begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van de begrippen beperkt en daarmee de duidelijkheid en rechtszekerheid van het plan vergroot. In het artikel 'Wijze van meten' wordt aangegeven op welke wijze de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

### **7.3 Bestemmingen en gebruik (hoofdstuk 2)**

De planregels in hoofdstuk 2 van het bestemmingsplan kennen een vaste indeling:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregel;
- Afwijken van de gebruikersregels;
- Wijzigingsbevoegdheden.

In de 'bestemmingsomschrijving' wordt de materiële inhoud van de bestemming aangegeven. Het bevat een beschrijving van de toegestane functies waarbij op de verbeelding voorkomende combinaties met aanduidingen wordt aangegeven. In de 'bouwregels' wordt vermeld welke bouwvorm mag worden opgericht, ten dienste van de bestemming. Flexibiliteit in het plan wordt ingebouwd door de afwijkingsmogelijkheden. In dit onderdeel wordt aangegeven van welke planregels gemotiveerd afgeweken kan worden.

Hierna volgt een korte beschrijving van de verschillende planregels:

### Groen

De gronden met de bestemming 'Groen' zijn bestemd voor de elementen die kunnen worden aangemerkt als structureel groen, waaronder de plantsoenen, groenstroken en de vestingwerken. Binnen de bestemming bevinden zich enkel bouwmogelijkheden in de vorm van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen en straatmeubilair.

### Tuin

De gronden met de bestemming 'Tuin' zijn bestemd voor voor- en zijtuinen alsmede voor in- en uitritten en parkeervoorzieningen voor woningen. Binnen deze bestemming zijn aangebouwde bijgebouwen toegestaan tot een maximum van 6 m<sup>2</sup>.

### Verkeer - Verblijfsgebied

De met 'Verkeer - Verblijfsgebied' bestemde gronden betreffen wegen, straten, paden en bijbehorende voorzieningen. Daarnaast zijn binnen deze bestemming onder meer parkeer-, speel en groenvoorzieningen toegestaan. Op deze gronden is het toegestaan gebouwen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op te richten ten behoeve van de verkeersbestemming.

Ter plaatse van de specifieke aanduiding 'calamiteitenweg' is de weg enkel toegankelijk voor langzaamverkeer alsmede hulpdiensten. Deze laatste hebben enkel toegang door het neerklappen van een paaltje.

### Water

Binnen het plangebied bevindt zich open water en een groene ruimte voor water. Hiervoor is de bestemming 'Water' opgenomen. Binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd.

### Wonen

De beoogde nieuwbouwwoningen zijn als 'Wonen' bestemd. Ten behoeve van de woningen is op de verbeelding een bouwvlak aangegeven, met bijbehorende maatvoeringen in de vorm van maximale goot- en bouwhoogtes en overige afmetingen. Daarnaast kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van de bouwregels.

In het plan is ter plaatse van de bouwaanduiding 'generatiewoning' de realisatie van een generatiewoning toegestaan. Een tweede zelfstandige woning of wooneenheid is hier toegestaan mits er sprake is van een onderlinge sociale en/of maatschappelijke relatie tussen de bewoners c.q. twee huishoudens. De generatiewoning moet altijd (zowel binnen als buiten het bouwvlak qua maatvoering ondergeschikt zijn aan de hoofdwoning.

Op enkele plaatsen is de specifieke aanduiding 'waterberging' opgenomen. Dit houdt in dat ter plaatse van deze aanduiding waterberging per woning dient te worden gerealiseerd. De hoeveelheid waterberging per woning is weergegeven in bijlage 3 van de regels. Aanvullend geldt dat wanneer het daadwerkelijk verhard oppervlak per kavel meer bedraagt dan in bijlage 3 van de regels is opgenomen dient de extra toename van het verhard oppervlak te worden gecompenseerd op eigen terrein.

Binnen de woonbestemming mogen beroepsmatige activiteiten aan huis worden uitgeoefend, met dien verstande dat maximaal 40% van de vloeroppervlakte mag worden gebruikt ten behoeve van de beroepsmatige activiteiten aan huis, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>. Middels een afwijking kan een bedrijfsmatige activiteit worden toegestaan.

### Waarde – Archeologie 2

Naast de daarvoor aangewezen andere bestemming(en) zijn de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' bestemd voor het behoud en de bescherming van de aanwezige

archeologische waarden van de gronden. Bodemingrepen of bouwwerken groter dan 50 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm onder maaiveld zijn uitsluitend toegestaan nadat uit archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn of worden aangetast.

#### Waterstaat – Beschermingszone watergang

Deze gronden zijn behalve voor de aan de andere aan de grond gegeven bestemmingen, primair bestemd voor het beheer en onderhoud van de binnen het plangebied gelegen waterloop.

#### Waterstaat - Waterkering

Deze gronden zijn bestemd voor het in stand houden van waterkeringen en voor waterstaatwerken, zoals taluds, dijken en onderhoudswegen.

### **7.4 Algemene regels (hoofdstuk 3)**

In dit hoofdstuk worden, in aanvulling op de bestemmingsregels, aanvullende regels gesteld.

#### Artikel 11 Antidubbelregel

Het artikel 'anti-dubbelregel' bevat bepalingen om te voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot. De redactie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening en overeenkomstig opgenomen.

#### Artikel 12 Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden.

#### Artikel 13 Algemene gebruiksregels

In dit artikel is geregeld wat als strijdig gebruik van de grond wordt gezien. Dit geldt voor alle bestemmingen.

#### Artikel 14 Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn aanduidingen opgenomen die over meerdere bestemmingen vallen. In dit artikel zijn onder andere regels opgenomen ter bescherming van de waterkering en voor de bescherming van het oppervlaktewater dat wordt gebruikt voor drinkwater. Om deze te kunnen beschermen dient voor het uitvoeren van een werk eerst een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aangevraagd te worden.

#### Artikel 15 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is in aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen nog een aantal algemene afwijkmogelijkheden opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken. Bijvoorbeeld een geringe overschrijding van de toegestane bouwhoogte of het mogelijk maken van de bouw van schakelkastjes (nutsgebouwtjes) in het openbare gebied.

#### Artikel 16 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een algemene wijzigingsmogelijkheid opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken die niet met toepassing van de afwijkingsbevoegdheid geregeld kunnen worden. Bijvoorbeeld een geringe overschrijding van de bestemmingsgrens.

## **7.5 Algemene regels (hoofdstuk 4)**

### Artikel 17 Overgangsrecht

In de overgangsrechtregel is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het inwerking treden van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd. De redactie is wettelijk vastgelegd en overeenkomstig opgenomen

### Artikel 18 Slotregel

In de 'slotregel' is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan aangehaald worden.



## **8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

Grondeigenaar en initiatiefnemer S. Zijlstra Beheer B.V. heeft het gebied grotendeels in eigendom. Met de overige eigenaren is een overeenkomst gesloten zodat bij vaststelling van het plan zekerheid is omtrent de grondpositie en ontwikkeling van het plan.

De in deze toelichting beschreven ontwikkelingen zullen volledig vanuit S. Zijlstra Beheer B.V. gerealiseerd en gefinancierd worden. Investerings vanuit de gemeente zijn derhalve niet noodzakelijk.

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente is een anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over de gebruikelijke financiële aspecten van planexploitatie, inclusief het verhalen van eventuele planschade bij de initiatiefnemer.

## **9 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID**

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

### **9.1 Inspraak**

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak en inspraak wordt in de Wro ook niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken.

Het bestemmingsplan heeft niet formeel als voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Wel is op 20 juni 2018 een informatieavond georganiseerd door initiatiefnemers. De gemeente was hierbij vertegenwoordigd door de portefeuillehouder en gemeentelijk projectleider. De avond is door ruim 100 bewoners en geïnteresseerden bezocht. Het plan is enthousiast ontvangen, ca. 15 reacties zijn ingediend om in aanmerking te komen voor een woning. Daarnaast zijn enkele reacties ingekomen met betrekking tot zorgen omtrent bouwverkeer, heien, parkeerbalans, uitzichtbelemmering en mogelijke hinder door wijkontsluitingsweg aan de Wilhelminastraat. Bij de verdere uitwerking van het plan is zoveel als mogelijk rekening gehouden met de reacties. Zo is er onder andere een parkeerbalans opgesteld welke voldoet aan de parkeernormering en is de ontsluiting aan de Wilhelminastraat afgesloten voor doorgaand verkeer en enkel toegankelijk voor langzaamverkeer en hulpdiensten in geval van calamiteiten (door middel van neerklapbare paal).

### **9.2 Vooroverleg**

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Gelijktijdig met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is het wettelijk vooroverleg met de provincie Noord-Brabant en Waterschap Brabantse Delta worden gevoerd.

### **9.3 Ter visie legging ontwerpbestemmingsplan en vaststelling**

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens de artikelen 3.7 t/m 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan heeft in dit kader ter visie liggen gedurende een periode van zes weken (17 augustus 2018 tot en met 27 september 2018). Gedurende deze periode kon een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de als bijlage toegevoegde Nota van Zienswijzen. De wijzigingen die zijn doorgevoerd als gevolg van de zienswijzen dan wel ambtshalve wijzigingen zijn hierna weergegeven.

## **Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen**

Naar aanleiding van de zienswijzen zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

### *Regels*

- Aan artikel 12 Algemene bouwregels, wordt de volgende bepaling toegevoegd:  
*12.4.2 Voorwaardelijke verplichting*  
Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en het wijzigen van de functie van gebouwen en gronden wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- Huidig artikel 12.4.2 wordt 12.4.3;
- Aan artikel 1 wordt het volgende begrip toegevoegd:  
calamiteitenweg: een weg of verhard oppervlak die bedoeld is als ontsluiting voor nood- en hulpdiensten en tevens voor niet-gemotoriseerd verkeer;
- Aan artikel 5 Verkeer – Verblijfsgebied wordt aan lid 5.1 toegevoegd e. calamiteitenweg ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van Verkeer-Verblijfsgebied - calamiteitenweg’.

### *Verbeelding*

- Ter plaatse van de ontsluiting op de Wilhelminastraat wordt de aanduiding ‘specifieke vorm van Verkeer-Verblijfsgebied - calamiteitenweg’ toegevoegd.

### *Bijlage bij regels*

- Bijlage Notitie parkeren toevoegen als bijlage bij de regels.

## **Ambtshalve wijzigingen**

Naast bovenstaande wijzigingen zijn de volgende ambtshalve wijzigingen doorgevoerd:

### *Algemeen*

- Daar waar ‘gemeente Woudrichem’ staat vermeld is deze gewijzigd in ‘(voormalige) gemeente Woudrichem, dan wel ‘gemeente Altena’.

### *Verbeelding*

- Er is een gevellijn opgenomen voor de woning op de hoek van de Beatrixstraat en Wilhelminastraat;
- Het bouwvlak aan de westzijde is richting het noorden verschoven;
- Het bouwvlak van de rijwoningen in het midden van de wijk is licht verruimd.
- De begrenzing van de dubbelbestemming Waarde-Archeologie is aangepast conform het te nemen selectiebesluit.

### *Regels*

Geen

### *Toelichting*

- De situatietekening (onder ander figuur 13) is aangepast; Andere figuren waar de situatietekening de basis vormde is eveneens aangepast;
- De ontsluiting aan de Wilhelminastraat is voorzien van een aanduiding ‘specifieke vorm van Verkeer-Verblijfsgebied – calamiteitenweg’ waardoor de route voor vuilcontainers is gewijzigd. Deze is gewijzigd weergegeven in figuur 14 (parkeerbalans);
- De rapportage van het archeologisch proefsleuvenonderzoek is verwerkt in de toelichting paragraaf 5.7 alsmede toegevoegd als bijlage 5 van de toelichting.
- De beoordeling van het archeologisch onderzoek en het advies selectiebesluit, opgesteld door Regio West-Brabant is toegevoegd aan de toelichting.

#### **9.4 Beroep**

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.