

Dorpsstrategie Almkerk

De opgaven

Ieder dorp en buurtschap in Altena is anders en heeft zijn eigen kwaliteiten, waarden en identiteit; zo ook Almkerk. Deze waarden en kwaliteiten verklaren ook in belangrijke mate waarom het dorp zich heeft ontwikkeld tot het dorp wat het nu is. Maar hoe gaat de ontwikkeling nu verder? Hoe ziet het Almkerk van 2040 er uit?

Om te komen tot onderbouwde keuzes in van het wensbeeld voor de toekomst van het dorp Almkerk is er behoefte aan een dorpsstrategie die richtinggevende uitspraken doet op de onderwerpen woningbouw, sport en (commerciële) voorzieningen. Al deze opgaven claimen 'schaarse' ruimte. Hoe deze schaarse ruimte slim te verdelen vraagt om integrale keuzes; met respect voor de ontstaansgeschiedenis van het dorp. Het 'Ontwikkelperspectief Almkerk 2040' schetst hét wensbeeld voor de toekomst Almkerk tot circa 2040 en verder. Het geeft antwoord op de vraag waar het nieuwe sportpark komt. Het geeft richting aan de toekomst van de centrumfuncties. En het toont een langetermijnstrategie om te komen tot nieuwe en passende woningbouw. Het wensbeeld geeft perspectief aan iedereen die op de één of andere manier met Almkerk is verbonden. De daadwerkelijke realisatie van het wensbeeld is afhankelijk van meerdere factoren zoals bijvoorbeeld fusies van sportverenigingen.

Sport

Wonen

Voorzieningen

Ambitie

Alle betrokken sportverenigingen in Almkerk en Nieuwendijk hebben een positieve grondhouding ten aanzien van een nieuw sportpark onder de voorwaarde dat in ieder geval één moderne en toekomstbestendige sportaccommodatie wordt gerealiseerd waar de voetbal- en tennisvereniging uit Nieuwendijk en de voetbal-, tennis- en korfbalvereniging uit Almkerk een plek krijgen. Ook de Oranjevereniging en de Stichting Zomerfeesten krijgen een plek op de sportaccommodatie. Toegankelijkheid en bereikbaarheid in relatie tot het sportpark zijn belangrijk want iedereen moet mee kunnen doen.



Om te kunnen voorzien in de woningbehoefte én als impuls voor de leefbaarheid en vitaliteit van Almkerk is het van belang dat er woningen worden gebouwd. De woningbouw ambitie strekt zich uit tot 2040 en wordt gefaseerd in de tijd ontwikkelt. Locaties die in aanmerking komen voor herstructurering of transformatie van bestaand vastgoed hebben de voorkeur. Gezien de forse druk op de ruimte zijn er, naast voor grondgebonden woningen, kansen voor gestapeld bouwen passend bij de omgeving. We zetten hierbij in op het behouden van het groene karakter van het buitengebied en de groene zones binnen de kern. Potentiële uitbreidingslocaties aan de randen van de bebouwde kom kunnen worden benut, mits dit past bij de aanwezige kwaliteiten en waarden.



Voor de leefbaarheid en vitaliteit van Almkerk zijn voorzieningen van belang. Het dorpshart heeft een brede sociale functie en is een plek gericht op ontmoeting. De levendigheid, veilige bereikbaarheid en het verblijfsklimaat staan voorop. De verblijfsduur kan worden verlengd door bijvoorbeeld meer aandacht voor de (klimaatadaptieve) inrichting van de openbare ruimte en het mogelijk maken van ondersteunende horeca. Door bundeling van voorzieningen kan de sociale cohesie in Almkerk, maar ook de kwaliteit en betaalbaarheid, worden verhoogd. Ook het slim mengen van voorzieningen en wonen (op verdieping) biedt kansen. Kleinschalige evenementen kunnen hieraan ook bijdragen.



Dorpsstrategie Almkerk

Het proces

De betrokken partijen

Een succesvolle en uitvoerbare dorpsstrategie kan alleen tot stand komen in nauwe samenwerking met inwoners, ondernemers, lokale georganiseerde partijen c.q. verenigingen en professionele stakeholders. Een dorpsstrategie is namelijk niet alleen een visie, maar tegelijkertijd het startpunt voor daadwerkelijke realisatie van de ambities die wij hebben. Draagvlak en uitvoeringskracht is daarbij noodzakelijk. De volgende partijen zijn betrokken bij de totstandkoming van de dorpsstrategie:

Klankbordgroep

Samenwerking met lokale georganiseerde partijen en verenigingen is nodig om te komen tot draagvlak, omdat zij geworteld zitten in de sociale structuur van het dorp. Aan de klankbordgroep hebben de volgende partijen deelgenomen: Dorpsraad Almkerk, Dorpsraad Nieuwendijk, VV Almkerk, VV Altena, Tennisvereniging Almkerk, Tennisvereniging Nieuwendijk, ACKC, Altena Natuur, Stichting Zomerfeesten en Oranjevereniging.

Professionele partijen

De gemeente is bij de uitvoering van beleid mede afhankelijk van mede-overheden. Voor zowel inbreiding als uitbreiding buiten het bestaand stedelijk gebied is medewerking nodig van de provincie Noord-Brabant en waterschap Rivierenland. Zij zijn op ijkpunten in het proces betrokken om tot goede keuzes te komen op de grenzen van het dorp Almkerk en het buitengebied.

Eigenaren

De uitvoerbaarheid van de dorpsstrategie is mede afhankelijk van de bereidheid van stakeholders om mee te doen. Zo is een grootste deel van de ontwikkelingen voorzien op gronden in particulier eigendom, zullen ondernemers eventuele verplaatsing naar een nieuw dorpshart moeten steunen en de sportverenigingen moeten ook bereid zijn om zich te vestigen op het nieuwe sportcomplex. De volgende stakeholders zijn apart (vaak één op één) betrokken: eigenaar Albert Heijn, eigenaren Medisch Centrum, grondeigenaren zuidzijde Almkerk (gronden waarop Wet Voorkeursrecht Gemeenten is gevestigd) en sportverenigingen (als onderdeel van de klankbordgroep).



Dorpsstrategie Almkerk

Het proces



Dorpsstrategie Almkerk

Kenschets Almkerk

Historische ontwikkeling Almkerk

Almkerk is ontstaan op de oeverwallen van de rivier De Alm, waaraan het dorp zijn naam ontleent. Het dorp werd al vanaf de zevende eeuw bewoond en was lange tijd het grootste dorp in het Land van Heusden en Altena. Na de overstroming van de Sint-Elisabethsvloed in 1421 werd Almkerk heropgebouwd, waarbij een nederzetting ontstond aan weerszijden van een brug of dam over de Alm. De bewoning was oorspronkelijk verspreid rondom een kerk in het midden van het dorp.

In de Middeleeuwen veranderde deze opzet door de aanleg van bedijkingen, zoals de Uppelsche en Verlaatsche dijk, die nu de Provincialeweg Noord en Zuid vormen. De Voorstraat en Brugdam zijn belangrijke overblijfselen van de oude structuur van het dorp. Deze straten maakten deel uit van een ringweg die om de oude nederzetting heen liep. In 1826 werd een groot deel van het dorp verwoest door een brand.

In de 19e eeuw breidde Almkerk zich uit met de gehuchten Emmikhoven, Waardhuizen, Nieuwendijk-Zuid en enkele andere. Rond het verlaat (sluis) ten westen van het dorp ontwikkelde zich een aparte kern, die in de tweede helft van de 20e eeuw samensmolt met de oude kern van Almkerk. Tussen 1850 en 1950 vond verdere verdichting van de bebouwing plaats, met enkele uitbreidingen langs bestaande structuren. Na 1950 werd het dorp uitgebreid door de ontwikkeling van planmatig opgezette woonwijken.



Historische kaart Almkerk en omgeving rond circa 1850

Huidige structuur

Almkerk heeft van oudsher een gestrekte nederzetting. Dit type nederzetting kenmerkt zich door twee evenwijdig lopende wegen, de zogenaamde Voorstraat en Achterstraat, die aan het begin en einde bij elkaar komen. De Kornsche dijk, aangelegd rond 1460, vormde jarenlang de scherpe grens tussen het rivieren- en deltalandschap. De kern van Almkerk is uitgebreid waarbij de Alm als zuidelijke begrenzing dient en de provinciale weg (N332 / Doornseweg) als noordelijke rand. De hoofdstraat, die bestaat uit de Voorstraat en Kerkstraat, is een belangrijke structuurdrager. Deze straat is gelegen op de iets hogere stroomrug van de Alm en wordt gekenmerkt door oude bebouwing, wat het historische karakter van het dorp versterkt.

Binnen de kern van Almkerk zijn oude lintstructuren, zoals de Kruisstraat, Brugstraat, Brugdam, Kerkstraat, Provincialeweg Noord en Zuid en Voorstraat nog duidelijk herkenbaar. Deze linten vormen de oorspronkelijke bewoningsplekken en markeren de historische groei van het dorp.

Almkerk wordt tegenwoordig gekenmerkt door vier historische hoofdstructuren: de wetting de Alm, de provinciale weg N322, Provincialeweg Noord en Zuid, en de lijn Woudrichemseweg-Duijlweg. Deze structuren vormen de ruggengraat van het huidige dorp en hebben de grenzen van de stedelijke uitbreiding bepaald. De uitbreidingen van het dorp hebben grotendeels plaatsgevonden binnen deze structuren, waarbij vooral de Voorstraat een centrale verbindingsrol vervult. Vanaf de jaren '90 van de vorige eeuw heeft er uitbreiding van de kern plaatsgevonden aan de westzijde van Provincialeweg Noord en Zuid.



Rivier de Alm is een belangrijke structuurdrager



Nieuwbouwwoonwijk ten westen van de Provincialeweg Noord

Landschap

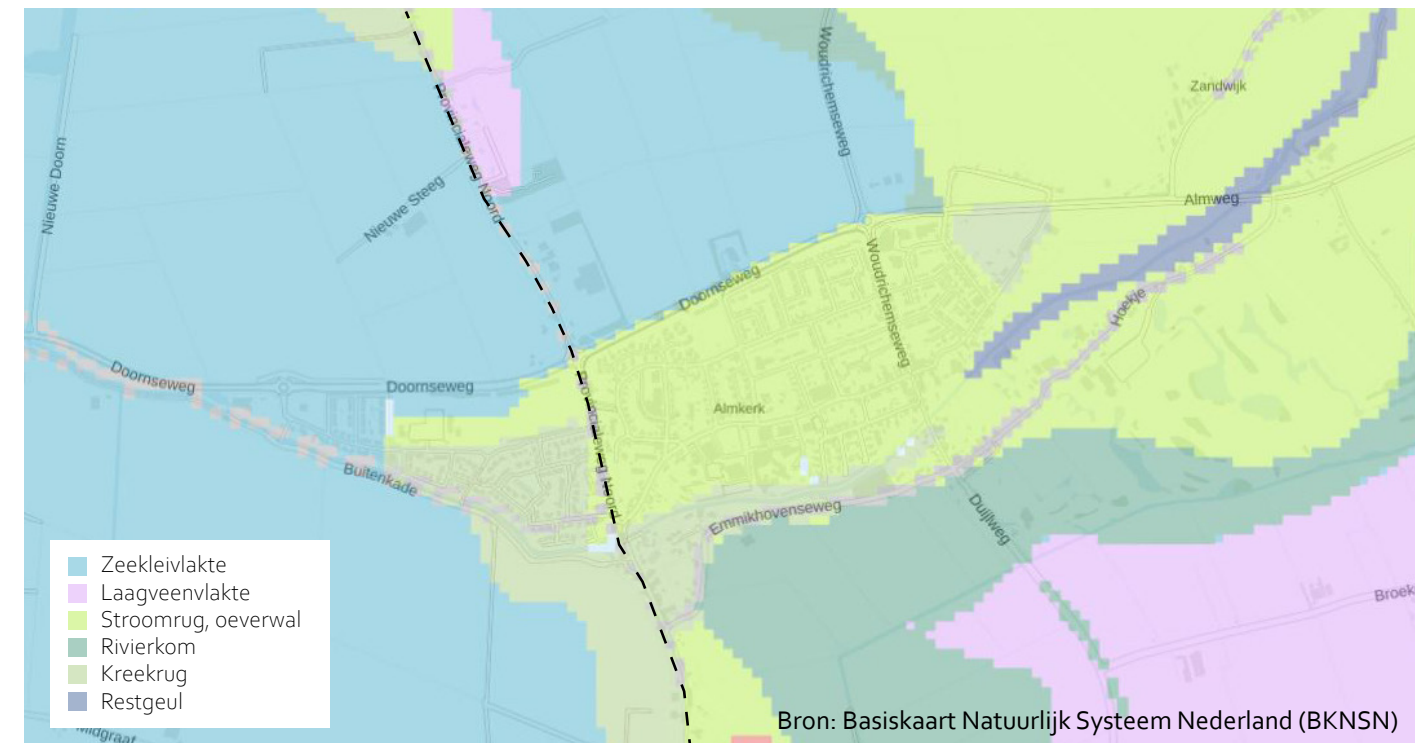
Het huidige landschap van het Land van Altena is het resultaat van een lange geschiedenis waarin water een centrale rol heeft gespeeld. Almkerk ligt precies op de overgang tussen het rivierenlandschap en het deltalandschap. Almkerk is ontstaan op de oevervallen van de rivier De Alm, waar het dorp zijn naam aan ontleent.

De stroomruggen en oeverwallen vormen de hoogste delen in het landschap waarop de dorpen en de meeste overige bebouwing zijn geconcentreerd. Door de zandige bodems op deze stroomruggen vindt men hier vaak akkerlandpercelen of boomgaarden. De lagergelegen komgronden, die één tot twee meter onder de stroomruggen liggen, hebben kleiige en venige bodems. Dit gebied wordt gekenmerkt door een open landschap met nat grasland, verspreide boerderijen, kleine populierenbossen en grienden. Hoewel er hoogteverschillen zijn tussen de stroomruggen en komgronden, zijn deze niet direct zichtbaar als hellingen in het landschap; de overgang strekt zich meestal over honderden meters uit.

In de lagergelegen komgronden ten zuidoosten van Almkerk, nabij het Natura-2000 gebied Pompeveld en Kornsche Boezem, worden maatregelen getroffen om verdroging te bestrijden door agrarisch land om te vormen naar biodiverse natuur met een hoger waterpeil.

Zowel rivieren als de zee hebben eeuwenlang invloed uitgeoefend op de vorming van het landschap van het Land van Altena. Na de Sint Elisabethsvloed van 1421, waarbij grote delen overstroonden, werd de Kornse Dijk (nu de Provincialeweg) aangelegd, die van Werkendam tot Dussen loopt.

De Kornse Dijk is nog altijd zichtbaar in het landschap. Ten oosten ervan ligt het rivierlandschap met dorpen op oeverwallen, afgewisseld met lage komgronden zoals het Pompveld en Kornsche Boezem. Ten westen van de dijk bevonden zich vroeger slikken en schorren. De gebieden die bij eb droogvielen, werden langzaam ingepolderd. Omdat de zee hier langer vrij spel had, liggen de open zeekleipolders hoger dan de rivierklei achter de Kornse Dijk. Deze zeekleipolders worden gekenmerkt door een vlak en open landschap met zeer ruim opgezette percelen, waar doorgaans bij een goede waterhuishouding grootschalige landbouw plaatsvindt.



Kornse Dijk (Huidige Provincialeweg Noord en Zuid) vormt globaal de scheiding tussen het zeeklei en rivierenlandschap



Zeekleilandschap ten westen van Provincialeweg Zuid



Stroomrug ten oosten van Provincialeweg Zuid

Dorpsstrategie Almkerk

Kenschets Almkerk

Mobiliteit

De verkeersstructuur van Almkerk is nauw verbonden met de provinciale weg N322, die fungeert als de belangrijkste verkeersader voor het land van Heusden en Altena. Almkerk is met de N322 verbonden via drie rotondes, en daarnaast zijn er nog drie basisvoorrangskruispunten die de kern aansluiten op deze hoofdweg. Vanwege de hoge verkeersintensiteiten wordt de provinciale weg N322 als hinderlijk ervaren.

De Provincialeweg Noord en Woudrichemseweg zijn vanuit Almkerk de belangrijkste wegen die in noord-zuidrichting via een rotonde aansluiten op de N322.

- Provincialeweg Noord: Deze weg loopt aan de westkant van Almkerk en verbindt het dorp met Dussen. Bij de noordelijke rand van Almkerk sluit de Provincialeweg Noord aan op de N322 via een rotonde.
- Woudrichemseweg: Aan de oostkant van het dorp ligt de Woudrichemseweg, die eveneens aan de noordzijde van Almkerk via een rotonde aansluit op de N322.

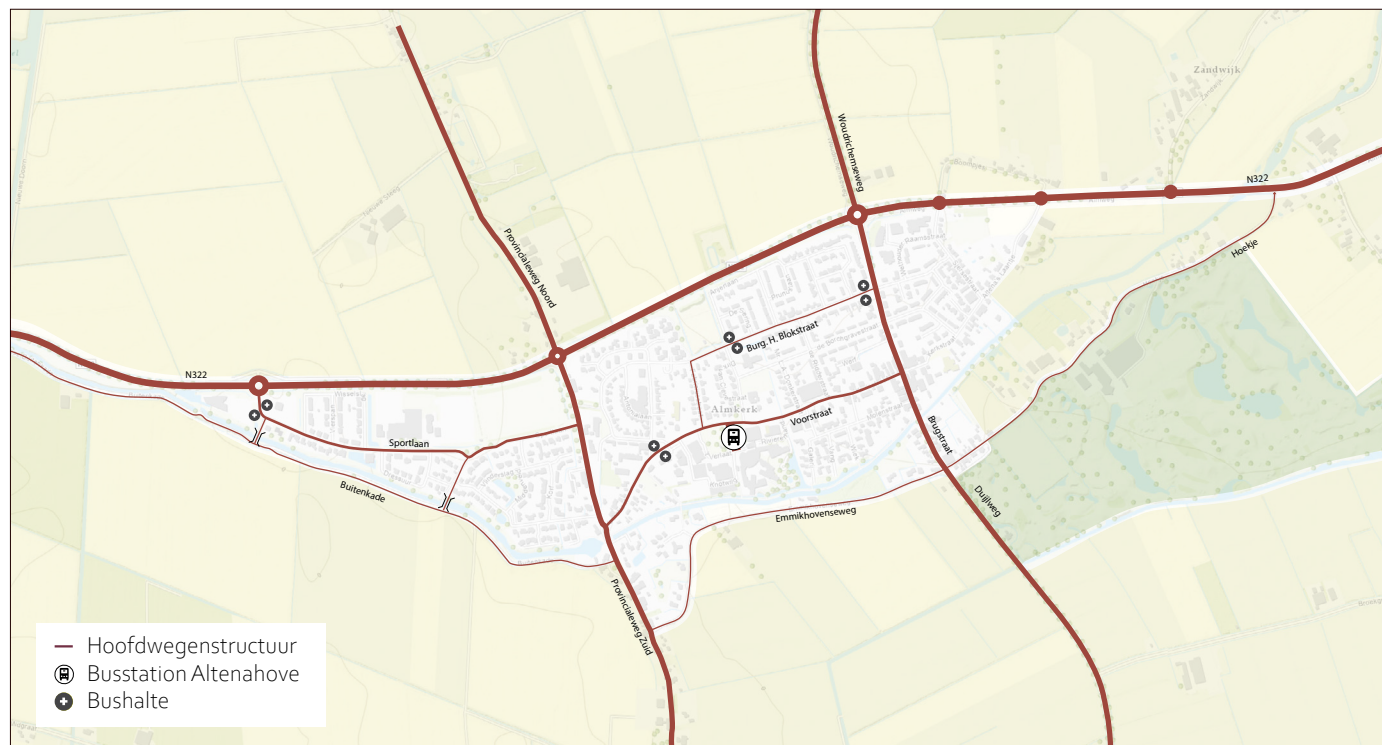
Binnen Almkerk wordt de hoofdwegenstructuur gevormd door de Woudrichemseweg, Burgemeester H. Blokstraat, D. van Clevestraat, Voorstraat – Kruisstraat en Brugdam. De Voorstraat en Kruisstraat vormen een belangrijke oost-westverbinding die het centrum van Almkerk met de rest van de kern verbindt. Met de ontwikkeling aan de westzijde van de Provincialeweg Noord is ook de Sportlaan een belangrijke verbindende weg in het dorp. De Sportlaan verbindt de Provincialeweg Noord met aansluiting op de rotonde N322 bij het gemeentehuis.

Deze wegen zorgen voor de interne verbindingen in het dorp, maar de leefbaarheid staat onder druk door toenemend verkeer. Dit probleem wordt versterkt doordat deze hoofdwegenstructuur ook de belangrijkste fietsroutes door het dorp omvat. Er zijn specifieke aandachtspunten voor verkeersgroei, vooral op de Woudrichemseweg en de Provincialeweg Zuid, waar de ruimte beperkt is om het wegprofiel te verbeteren.

Openbaar vervoer

Almkerk is aangesloten op verschillende buslijnen die door de bebouwde kom lopen en meerdere halteplaatsen in het dorp hebben. Deze buslijnen bieden verbindingen naar andere kernen in het Land van Heusden en Altena, evenals naar omliggende regio's. Bij Altenahove bevindt zich een buurtbustransferium, wat dient als een lokaal knooppunt voor openbaar vervoer.

Hoewel Almkerk toegankelijk is met het openbaar vervoer, blijft de bereikbaarheid beperkt. De reguliere buslijnen en buurtbusverbindingen hebben een lage frequentie en zijn relatief traag, wat de reistijd verlengt. De Brabantliner vormt hierop een uitzondering en biedt een snelle en frequente verbinding naar grotere steden zoals Breda, Gorinchem, en Utrecht.



Rotonde aan de N322



Busstation Altenahove

Dorpsstrategie Almkerk

Kenschets Almkerk

Voorzieningen

Almkerk is in de eerste plaats een woonkern met een divers aanbod van woningtypen. De meeste voorzieningen zijn geconcentreerd in het centrum rond de Voorstraat en Kruisstraat. De Voorstraat loopt horizontaal door het dorp en heeft zich in de afgelopen jaren ontwikkeld tot het centrale punt van de gemeenschap.

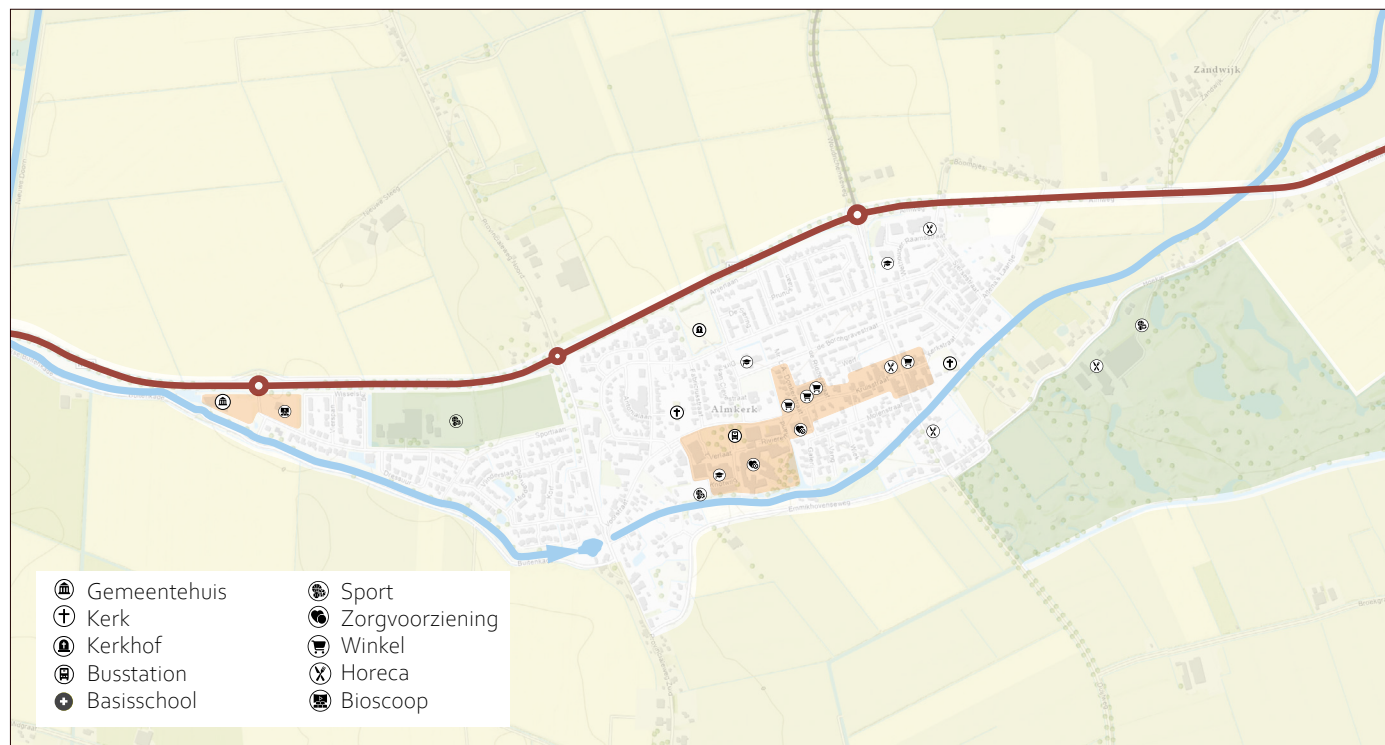
Het winkelaanbod richt zich voornamelijk op dagelijkse producten, wat het dorp voorziet van de nodige basisvoorzieningen. Hier bevinden zich winkels zoals de Albert Heijn, Etos, een bakker en een slager. Daarnaast is er ook een aantal openbare en maatschappelijke voorzieningen, waaronder een medisch centrum met apotheek, een huisarts, een tandarts.

Historisch gezien bevond het kernpunt van Almkerk zich meer naar het westen, bij het Verlaat, en richting het oosten nabij de Brugdam. Het huidige voorzieningencentrum is echter pas in de tweede helft van de 20e eeuw tot stand gekomen, waarbij de vestiging van de supermarkt een cruciale rol speelde door andere faciliteiten naar deze locatie te trekken. De bevoorrading van de supermarkt in het centrum van Almkerk kan echter voor problemen zorgen. Tijdens de participatie in het kader van de voormalige dorpsvisie Almkerkse Ommetjes hebben inwoners aangegeven hiervan soms overlast en onveiligheid te ervaren. Door de beperkte ruimte kan bij het laden en lossen veel drukte ontstaan. Ook moeten alle modaliteiten hier over hetzelfde wegdek, waardoor fiets- en voetgangers zich onveilig kunnen voelen wanneer hier vrachtwagens rijden voor de bevoorrading. Dit wordt overigens niet bevestigd in het Strategisch Verkeersveiligheids Plan ([SPV](#)). Daarnaast is er vooral op drukke momenten, zoals op zaterdag, een tekort aan parkeerplaatsen in het centrum. Ook de verblijfskwaliteit in het centrum is beperkt, wat de mogelijkheden voor sociale interactie niet bevordert. Het centrum nodigt momenteel niet echt uit om er te verblijven.

Tussende Voorstraat en de rivier de Alm, bevindt zich een gebied met andere (maatschappelijke) voorzieningen zoals MFA Hart van Almkerk (waaronder twee basisscholen, kinderdagverblijf, bibliotheek en binnensportfaciliteiten), de tennisvereniging en het verpleeghuis Altenahove. Aan de uiterste westzijde Almkerk zijn een kantoorgebouw en bioscoop Hollywood gerealiseerd. Het kantoor is inmiddels in gebruik als gemeentekantoor. Het gebied kampt tijdens kantooruren met een hoge parkeerdruk.

Op het sportpark aan de Sportlaan zijn voetbalvereniging VV Almkerk en Korfbalclub ACKC gevestigd. Ten zuiden van de Alm, aan de oostkant van Almkerk, ligt golfpark de Almkreek.

Het huidige evenemententerrein van Almkerk is centraal gelegen in het dorp, waardoor het zeer toegankelijk is voor bezoekers. Deze locatie is als evenemententerrein niet toekomstbestendig. Er liggen plannen tot herontwikkeling van deze locatie.



Sportpark VV Almkerk



Winkelvoorzieningen aan de Voorstraat

Dorpsstrategie Almkerk

Kenschets Almkerk

Groen en water

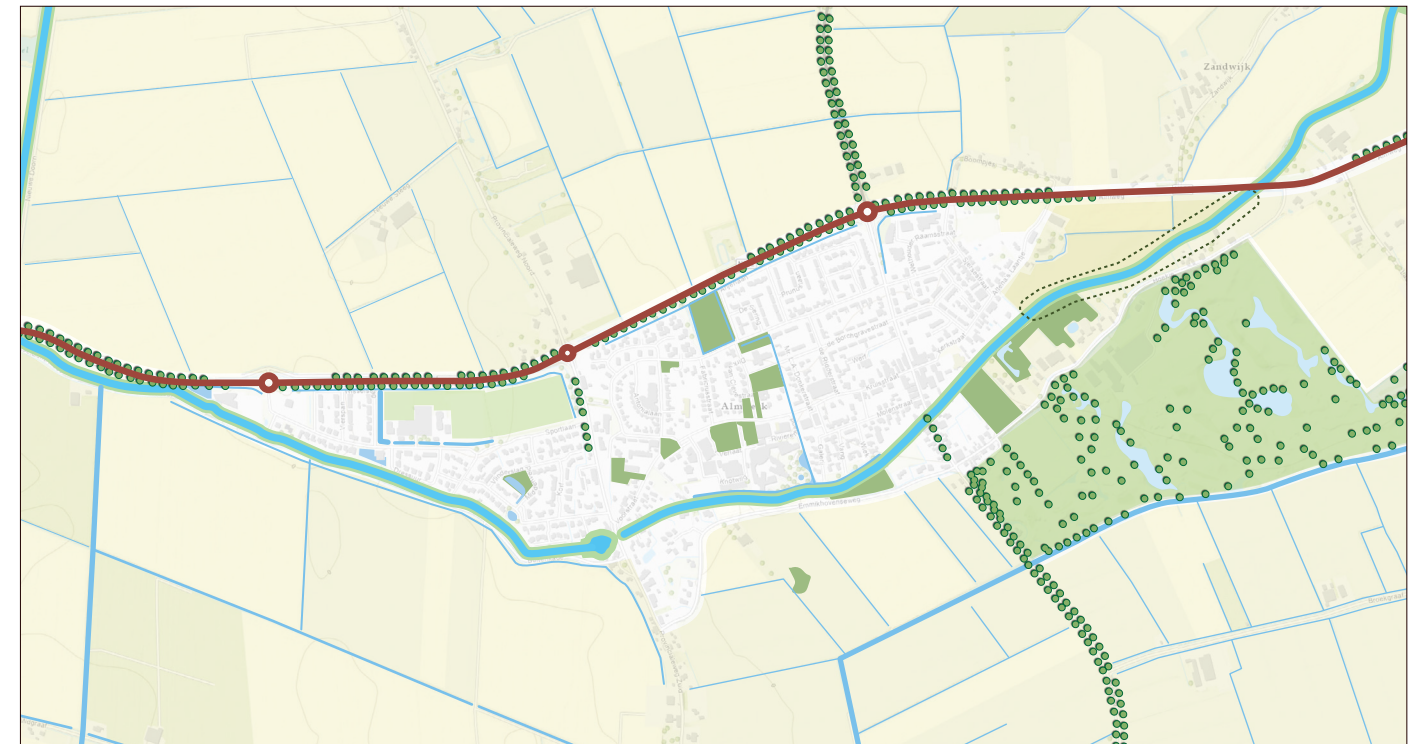
Een belangrijke kwaliteit van Almkerk is de rivier de Alm, die de zuidgrens van het dorp vormt en bijdraagt aan het landschappelijke karakter. De Alm, een voormalige zijtak van zowel de Waal als de Maas, werd in de Middeleeuwen (1235) afgedamd, en na eeuwen van verlanding is er weinig meer over dan een brede sloot. Tegenwoordig wordt het water via een stelsel van sloten en weteringen afgevoerd naar de Boven-Merwede. Hoewel de Alm op slechts enkele plekken in het dorp zichtbaar is, dragen zowel particuliere tuinen als gemeentelijke plantsoenen bij aan het groene karakter van Almkerk. De Alm is aangewezen als Natuur Netwerk Brabant. Daarnaast is de Alm ter hoogte van het Mottekasteel in de provinciale TAM-omgevingsverordening specifiek aangewezen als ecologische verbindingszone.

Aan de noordzijde van Almkerk fungeert de groene inkleding van de N322 als buffer tussen de weg en de woonbebouwing, wat bijdraagt aan een aangename aanblik van het dorp.

Binnen de kern van Almkerk bevinden zich grotere groenvlakken tussen de Voorstraat en de Alm, en tussen de Burgemeester H. Blokstraat, D. van Clevestraat en Voorstraat. Deze groenvlakken worden aangevuld met kleinere plantsoenen verspreid door het dorp. Door de ruime (voor)tuinen en particuliere groene ruimten aan de Voorstraat, oogt deze straat groen en ruimtelijk. Echter, met uitzondering van het parkje nabij het busstation Altenahove, ontbreekt het binnen de dorpskern aan kwalitatief verblijfsgroen dat uitnodigt om er tijd door te brengen.

Een ander knelpunt is het tekort aan ruimte voor waterberging binnen de kern, wat vooral in het noordelijke deel van Almkerk bij zware regenval tot wateroverlast leidt. Bovendien staat het dorp momenteel 'met de rug' naar de Alm, terwijl deze veel potentie heeft die beter benut zou kunnen worden.

Natuurlijke en ecologische ontwikkeling speelt hierbij een sleutelrol. Door ecologische versterking, zoals het bevorderen van biodiversiteit, te combineren met recreatieve mogelijkheden zoals wandelen, kan een balans worden gevonden tussen natuurbehoud en gebruikswaarde, waardoor de Alm een waardevollere rol kan spelen in het dagelijks leven van het dorp.



Rivier de Alm



Groenstructuur langs N322

Dorpsstrategie Almkerk

Kenschets Almkerk

Cultuurhistorie en erfgoed

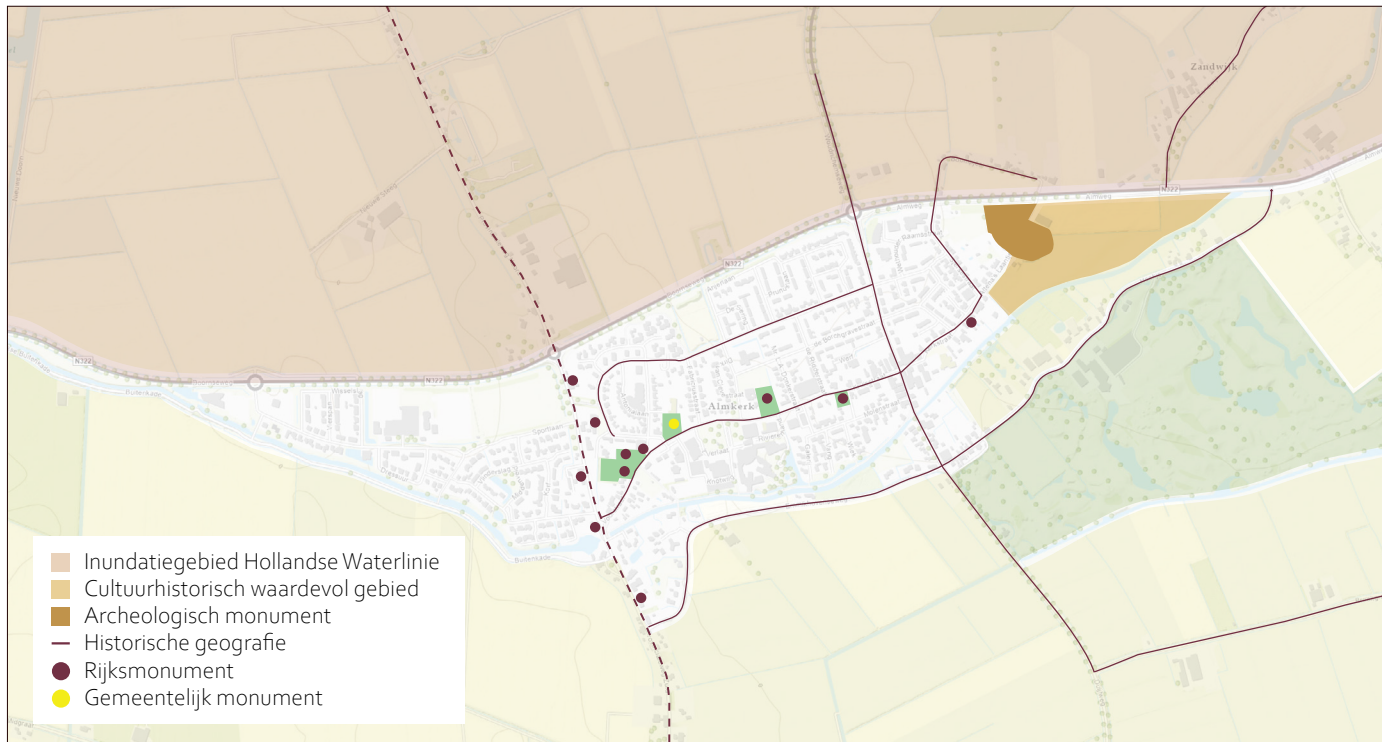
Almkerk, gelegen in het Land van Heuden en Altena, heeft een rijke geschiedenis die nauw verbonden is met de nabijgelegen burcht van de heren van Altena. Hoewel het kasteel inmiddels is verdwenen, blijft de motte—de kunstmatige heuvel waarop het stond—zichtbaar in het landschap. Deze motte is nu een beschermd archeologisch monument, waarop later een boerderij is gebouwd. De oeverwallen en de historische kern van Almkerk hebben een hoge archeologische verwachtingswaarde, wat de historische betekenis van het dorp verder onderstreept.

Langs de Voorstraat bevinden zich diverse monumenten en beeldbepalende gebouwen die samen met de overige bebouwing, voornamelijk bestaande uit vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen, bijdragen aan het ruimtelijke karakter van de straat. Dit deel van het dorp wordt gekenmerkt door lintbebouwing, waar oude dorpshuizen, villa's, arbeiderswoningen, voormalige boerderijen, en nieuwe woningen een gevarieerd maar traditioneel straatbeeld creëren. De ruime tuinen en het brede straatprofiel zorgen voor een open en ruimtelijke sfeer.

De Provincialeweg Noord en Zuid vormen historische linten, waar de afwisseling tussen bebouwing en open ruimten opvallend is. Bij de aansluiting met de Voorstraat is de bebouwing dichter op elkaar geplaatst in een cluster, terwijl elders langs de dijk meer ruimte is voor groene tuinen en erfafscheidingen, die bijdragen aan het groene karakter van de omgeving.

Inundatiegebied Hollandse Waterlinie

Het gebied ten noorden van de N322 ligt in het oorspronkelijke inundatiegebied van de Hollandse Waterlinie. Het gebied heeft een UNESCO werelderfgoed status waarbij wordt gestreefd naar het zoveel mogelijk open en vrijhouden van nieuwe ontwikkelingen zodat het inundatiegebied zichtbaar blijft als belangrijk onderdeel van het cultureel erfgoed.



Rijksmonument aan de Provincialeweg Noord



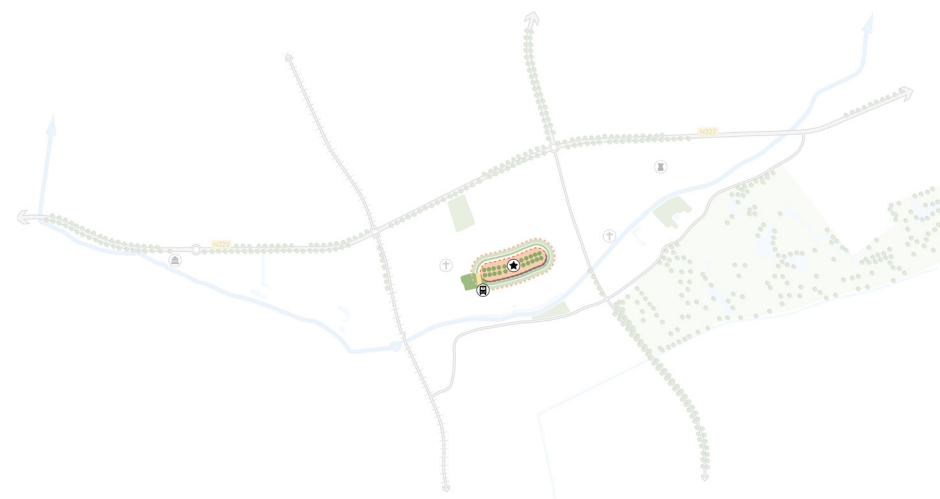
Gemeentelijk monument aan de Voorstraat

Totstandkoming bouwstenen

In het voorjaar van 2023 kregen inwoners, ondernemers en belanghebbenden de gelegenheid om mee te praten over de toekomst van Almkerk, met de nadruk op wonen, sport en voorzieningen. Strategische dilemma's, zoals de keuze tussen inbreiding of uitbreiding, locatie-eisen voor een sportaccommodatie en de vraag of een supermarkt wel of niet binnen het dorpshart hoort, werden besproken met de klankbordgroep, professionele stakeholders en de bredere gemeenschap. Dit gebeurde zowel via het online platform Aan de Slag! als tijdens een inloopavond in de Almkreek.

Op basis van de geformuleerde ambities, de resultaten van deze participatie, en een ruimtelijke en milieukundige analyse, zijn er voor de thema's wonen, sport en voorzieningen bouwstenen opgesteld.

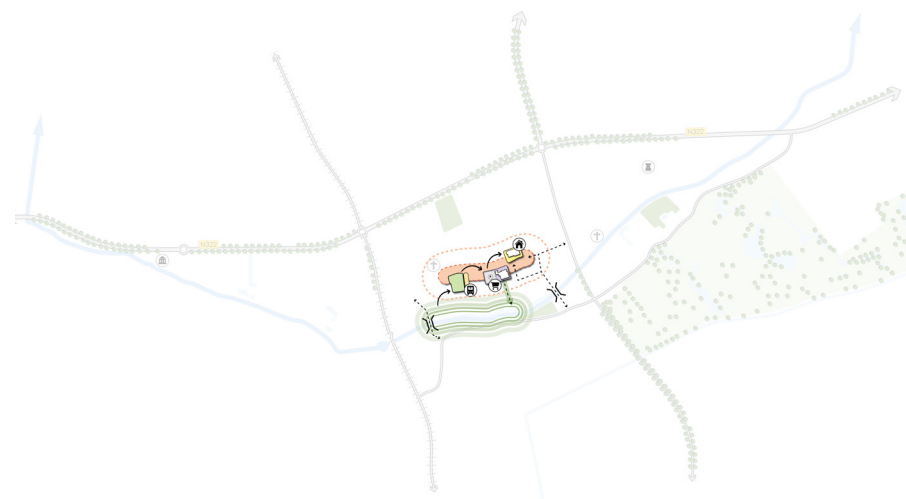
Bouwstenen 'Voorzieningen'



Optimalisatie dorpshart

Herinrichting openbare ruimte met als doel een beter (verblijfs)klimaat

- Quickwins in de openbare ruimte zijn mogelijk, maar geen duurzame oplossing
- Voorzieningen in het dorpshart blijven behouden



Herstructurering dorpshart

Supermarkt wordt op ander perceel in het huidige dorpshart herontwikkeld

- Kansen voor kwaliteitsverbetering dorpshart (opwaardering openbare ruimte, creëren ontmoetingsruimte)
- Behoud voorzieningen in dorpshart
- Aandachtspunt beschikbaarheid alternatieve locaties



Nieuw dorpshart (VV Almkerk-locatie)

Voorzieningen worden op een locatie elders in de kern herontwikkeld

- Duurzame oplossing voor toekomstbestendige supermarkt
- Voorzieningen verdwijnen uit het dorpshart nabij senioren
- Kansen voor nieuw groen woon zorgmilieu centrum

Dorpsstrategie Almkerk

De Bouwstenen

Bouwstenen 'Sport'



Gemeentehuis

- Goed ontsloten vanuit Nieuwendijk (auto en fiets)
- Ruimtelijk, stedenbouwkundig, landschappelijk minder inpasbaar
- Aanzet voor grootschalige stedelijke ontwikkeling zuidzijde (minder inpasbaar)

Oksel Provincialeweg Zuid en Buitenkade

- Goed bereikbaar via 'fietsstraat' en aan de Provincialeweg Zuid
- Auto ontsluiting aandachtspunt



Emmikhovenseweg (west)

- Goed bereikbaar via 'fietsstraat'
- Toegankelijkheid vanuit Almkerk
- Auto ontsluiting aandachtspunt

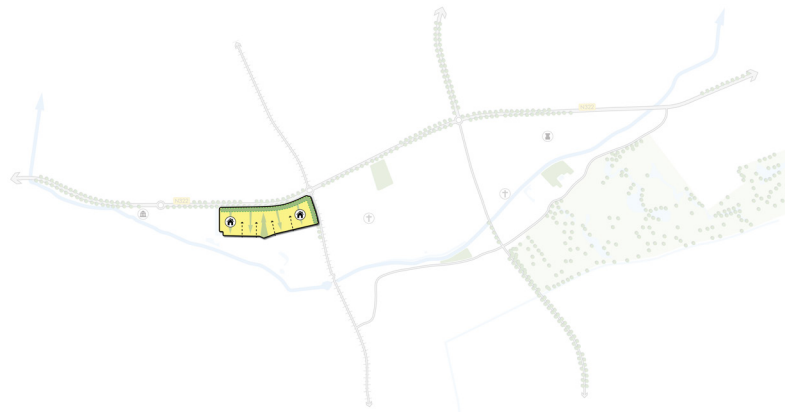
Emmikhovenseweg (oost)

- Goed bereikbaar via 'fietsstraat'
- Toegankelijkheid vanuit Almkerk
- Ruimtelijk, stedenbouwkundig, landschappelijk in aansluiting op golfbaan
- Auto ontsluiting aandachtspunt

Dorpsstrategie Almkerk

De Bouwstenen

Bouwstenen 'Wonen'



VV Almkerk

Inbreidingslocatie

- Met verhuizing sportpark naar locatie elders is dit een logische plek voor de ontwikkeling van een nieuw woongebied
- Past binnen geldende beleidslijnen overheden



Centrum Almkerk

Inbreidingslocatie

- Naast inbreidingslocaties D'Uylenborg en de Ster biedt het dorpshart ruimte voor kleinschalige woningbouwontwikkeling
- Past binnen geldende beleidslijnen overheden



Locatie 'Mottenkasteel'

Uitbreidingslocatie

- Locatie sluit aan op bestaand stedelijk gebied
- Provincie heeft locatie eerder aangewezen als 'zoekgebied verstedelijking'



Uitbreiding ten zuiden Emmikhovenseweg

Uitbreidingslocatie

- Grootschalige uitbreidingslocatie nabij het dorpshart.
- Alm krijgt een meer centrale plek in het dorp
- Eenvoudig mix aan woonmilieus te realiseren.



Bouwen in agrarisch landschap

Uitbreidingslocatie

- Wooneilanden in agrarisch gebied.
- Aandachtspunt is samenwerking met agrariers.
- Kans voor meer vernieuwende woonvormen/ woonconcepten.



Oksel buitenkade - Provincialeweg Zuid

Uitbreidingslocatie

- Grootschalige uitbreidingslocatie
- Eenvoudig mix aan woonmilieus te realiseren

Dorpsstrategie Almkerk

De afwegingen

Voor de onderwerpen wonen, sport en voorzieningen zijn verschillende mogelijkheden om te komen tot een realisatie van de vele ambities. In het najaar van 2023 zijn de diverse bouwstenen op de onderwerpen wonen, sport en voorzieningen gedeeld met de klankbordgroep en alle inwoners en ondernemers uit het dorp (zowel via het online platform Aan de Slag! als via een inloopavond in de Almkreek). Op deze manier is het draagvlak voor de verschillende bouwstenen gepeild.

Omdat niet alle bouwstenen verenigbaar zijn, is er zorgvuldig gekeken naar welke combinaties het beste samen kunnen gaan om tot een samenhangend ontwikkelperspectief te komen. Hierbij zijn alle bouwstenen langs dezelfde meetlat gelegd, wat heeft geleid tot de bepaling van de uiteindelijke voorkeursrichting voor de ontwikkeling van Almkerk. Deze meetlat houdt rekening met:

de mate waarin een optie invulling geeft aan de strategische ambities die de gemeente zichzelf heeft gesteld in de Omgevingsvisie 2040;

1. (historische) stedenbouwkundige en landschapsstructuren;
2. de bodem en de ondergrond;
3. mobiliteit;
4. archeologische (en cultuurhistorische) waarden
5. milieukwaliteit en gezondheid;
6. draagvlak, en;
7. uitvoerbaarheid.

De wijze waarop deze thema's zijn beoordeeld, wordt hiernaast toegelicht. Op de volgende pagina's is de toetsing van de uitgangspunten per bouwsteen beknopt weergegeven. De volledige afwegingentabel is opgenomen als bijlage bij het 'Ontwikkelperspectief Almkerk 2040'.

Strategische ambities

1

In de omgevingsvisie beschrijft de gemeente ambities voor de komende 10 tot 20 jaar; Groenblauwe oase, Leefbare woonomgeving, Klimaatbestendig, CO₂-neutraal en circulair en Sterk in duurzaam ondernemen Het water, de natuur en het open karakter zijn de groenblauwe draad.

Stedenbouw & Landschap

2

De openheid en het water zijn belangrijke voor het landschap. Het open agrarisch gebied ligt in de komgronden en de gebouwen zijn gebouwd op de hogere gebieden. Samen vormt dit ons waardevolle landschap. Nieuwe plannen moeten deze waarden respecteren en versterken.

Bodem & ondergrond

3

In plannen en visies is het principe van 'Water en Bodem Sturend' geïntroduceerd. Dit houdt in dat door water en bodem een sturende rol te geven in de ruimtelijke ordening, we ook met een ander en grillig klimaat in een veilige omgeving kunnen blijven wonen, werken en leven.

Mobiliteit

4

Mobiliteit is een belangrijke indicator van leefbaarheid. Goede verbindingen met de auto, OV en op de fiets bepalen (deels) de mate waarin voorzieningen voor iedereen bereikbaar zijn. Hierbij is naast doorstroming, parkeeraanbod verkeersveiligheid van belang.

Archeologie & Cultuurhistorie

5

De aanwezige historische kenmerken versterken de lokale identiteit. Het behouden, beleven en beschermen van ons erfgoed voor huidige en toekomstige generaties is belangrijk.

Milieukwaliteit & gezondheid

6

Het is onze taak om te zorgen voor een schone, veilige en gezonde woon- en werkomgeving (o.a. luchtkwaliteit, geluid, veiligheid, geur en biodiversiteit). Door een slimme inrichting en keuzes kan gezondheid niet alleen beschermd worden, maar ook worden verbeterd.

Draagvlak

7

Wij maken een wensbeeld voor de toekomst voor Almkerk; voor inwoners, ondernemers en bezoekers. Draagvlak voor deze toekomst is belangrijk.

Uitvoerbaarheid

8

Wij zijn niet op alle onderwerpen zelf verantwoordelijk voor de uitvoering van de dorpsstrategie. Een succesvolle uitvoering vraagt om samenwerking met grondeigenaren, ondernemers en marktpartijen.

Afwegingen bouwstenen 'Sport'

Bouwsteen 1

Locatie gemeentehuis

Een onderzoek uit 2022 geeft al een voorschot op een eventuele locatiekeuze voor het nieuwe duurzame en toekomstbestendige sportcomplex. De locatie bevindt zich naast het gemeentehuis, waardoor parkeren deels gezamenlijk kan worden gerealiseerd.

Vanwege de goede bereikbaarheid en draagvlak wordt deze bouwsteen opgenomen in het ontwikkelscenario.

Bouwsteen 2

Oksel Buitenkade - Provincialeweg Zuid

In de oksel van de Buitenkade en de Provincialeweg Zuid is voldoende ruimte om, aansluitend aan het stedelijk gebied, te komen tot een nieuw duurzaam en toekomstbestendig sportcomplex dat aan alle technische eisen voldoet. Gezien deze locatie niet kan rekenen op draagvlak blijkt deze bouwsteen niet haalbaar.

Bouwsteen 3a

Ten zuiden van de Emmikhovenseweg (west)

Ten zuiden van de Emmikhovenseweg is voldoende ruimte om, aansluitend aan het stedelijk gebied, te komen tot een nieuwe duurzaam en toekomstbestendig sportcomplex dat aan alle technische eisen voldoet. De ontwikkeling van deze locatie biedt tevens kansen om de Alm een centrale plek in het dorp te geven. Echter is de bereikbaarheid slecht. Gezien deze locatie niet kan rekenen op draagvlak blijkt deze bouwsteen niet haalbaar.

Bouwsteen 3b

Ten zuiden van de Emmikhovenseweg (oost)

Ten zuiden van de Emmikhovenseweg is voldoende ruimte om, aansluitend aan het stedelijk gebied en het bestaande golfpark, te komen tot een nieuwe duurzaam en toekomstbestendig sportcomplex dat aan alle technische eisen voldoet. De ontwikkeling van deze locatie biedt tevens kansen om de Alm een centrale plek in het dorp te geven. Echter is de bereikbaarheid slecht. Gezien deze locatie niet kan rekenen op draagvlak blijkt deze bouwsteen niet haalbaar.

Thema	Beoordeling
Strategische ambities	+
Stedenbouw & landschap	-
Bodem en ondergrond	o
Mobiliteit	+
Archeologie & Cultuurhistorie	+
Milieukwaliteit & gezondheid	+
Draagvlak	+
Uitvoerbaarheid	Derden (voorkeursrecht)

Thema	Beoordeling
Strategische ambities	+
Stedenbouw & landschap	o
Bodem en ondergrond	o
Mobiliteit	o
Archeologie & Cultuurhistorie	o
Milieukwaliteit & gezondheid	+
Draagvlak	-
Uitvoerbaarheid	Derden (voorkeursrecht)

Thema	Beoordeling
Strategische ambities	+
Stedenbouw & landschap	o
Bodem en ondergrond	-
Mobiliteit	-
Archeologie & Cultuurhistorie	+
Milieukwaliteit & gezondheid	+
Draagvlak	-
Uitvoerbaarheid	Derden (voorkeursrecht)

Thema	Beoordeling
Strategische ambities	+
Stedenbouw & landschap	o
Bodem en ondergrond	-
Mobiliteit	-
Archeologie & Cultuurhistorie	+
Milieukwaliteit & gezondheid	+
Draagvlak	-
Uitvoerbaarheid	Derden (voorkeursrecht)



- + Positieve effecten op de omgeving en/of de kosten
- o Neutraal
- Negatieve effecten op de omgeving en/of de kosten

Afwegingen bouwstenen 'Wonen'

Bouwsteen 1

VV Almkerk

Na de verplaatsing van de sportvelden naar een nieuw, duurzaam en toekomstbestendig sportcomplex komt de locatie van VV Almkerk vrij voor ontwikkeling. Een inbreiding met een mix van woningbouwtypologieën ligt voor de hand. Vanwege de beschikbaarheid van de locatie en de gunstige ligging in de kern is deze bouwsteen opgenomen in het ontwikkelscenario.

Bouwsteen 2

Centrum Almkerk

Naast de reeds in voorbereiding zijnde plannen komen er, afhankelijk van de keuzes aangaande voorzieningen in het centrum, mogelijk meerdere locaties vrij voor ontwikkeling. Veelal lenen deze locaties zich voor appartementen. Er lijkt ruimte voor de toevoeging van 25-50 woningen. De bouwsteen is kansrijk en draagt bij aan de ambities ten aanzien van wonen.

Bouwsteen 3

Locatie Mottekasteel

Het 'Mottekasteel' is nauw verweven met de geschiedenis van Almkerk en vormt van oudsher een strategische plek aan de Alm. Ontwikkeling van deze locatie moet gepaard gaan met investeringen in cultuurhistorie, landschap, water en biodiversiteit. Woningbouw is hier van ondergeschikt belang aan de landschappelijke structuur. Indien de ontwikkeling kan voorzien in de benodigde investeringen, is deze bouwsteen kansrijk en levert het een waardevolle bijdrage aan de woonambities.

Bouwsteen 4

Uitbreiding ten zuiden Emmikhovenseweg

Ondanks dat 'ambacht' Emmikhoven van oudsher ten zuiden van de Alm ligt en Almkerk aan de noordzijde, is een verdere 'sprong' over de Alm nooit gerealiseerd. Het realiseren van deze sprong biedt kansen voor het realiseren van een woningbouwprogramma (250-500 woningen). Het blijkt vanuit financiële optiek lastig om voor een dergelijk programma de benodigde verkeersontsluiting te realiseren. Daarnaast conflicteert een grootschalige woningbouwontwikkeling met de natuurdoelstellingen in het nabijgelegen Pompveld en Kornsche boezem.

Thema	Beoordeling
Strategische ambities	+
Stedenbouw & landschap	+
Bodem en ondergrond	+
Mobiliteit	+
Archeologie & Cultuurhistorie	o
Milieukwaliteit & gezondheid	o
Draagvlak	+
Uitvoerbaarheid	Gemeente

Thema	Beoordeling
Strategische ambities	+
Stedenbouw & landschap	+
Bodem en ondergrond	+
Mobiliteit	+
Archeologie & Cultuurhistorie	+
Milieukwaliteit & gezondheid	o
Draagvlak	+
Uitvoerbaarheid	Derden

Thema	Beoordeling
Strategische ambities	+
Stedenbouw & landschap	o
Bodem en ondergrond	o
Mobiliteit	o
Archeologie & Cultuurhistorie	-
Milieukwaliteit & gezondheid	o
Draagvlak	o
Uitvoerbaarheid	Derden

Thema	Beoordeling
Strategische ambities	+
Stedenbouw & landschap	o
Bodem en ondergrond	-
Mobiliteit	-
Archeologie & Cultuurhistorie	o
Milieukwaliteit & gezondheid	+
Draagvlak	+
Uitvoerbaarheid	Derden (voorkeursrecht)



- + Positieve effecten de op omgeving en/of de kosten
- o Neutraal
- Negatieve effecten op de omgeving en/of de kosten

Afwegingen bouwstenen 'Wonen'

Bouwsteen 5

Bouwen in agrarisch landschap zuidrand

De zuidzijde van Almkerk wordt gekenmerkt door een open agrarisch landschap. Het realiseren van enkele woonconcentraties, te midden van het agrarisch landschap, biedt kansen voor een uniek woonmilieu. Tegelijkertijd is afstemming met de agrariërs nodig om toekomstig efficiënt agrarisch gebruik te kunnen waarborgen. Het ontwikkeling van deze volledige zuidrand biedt ruimte voor 250-400 woningen in een lage dichtheid. Vanwege de impact op de gehele zuidrand blijkt de bouwsteen niet uitvoerbaar.

Bouwsteen 6

Oksel Buitenkade - Provincialeweg Zuid

De Provincialeweg Zuid was van oudsher de doorgaande verbinding tussen Breda en Utrecht, waar ter hoogte van de kruising met de Alm ook tol werd geheven. Het vormde de bescherming tegen het water vanuit het westen. Uitbreiding ten westen van deze dijk heeft dan ook lang op zich laten wachten; tot het eind van de 21e eeuw. Een verdere uitbreiding van het dorp aan deze zijde biedt ruimte voor 250-500 woningen, afhankelijk van de gekozen stedenbouwkundige opzet. Gezien de mogelijkheid woningbouwontwikkeling samen met het sportpark te combineren, is deze bouwsteen opgenomen in het ontwikkelscenario.

Thema	Beoordeling
Strategische ambities	+
Stedenbouw & landschap	-
Bodem en ondergrond	-
Mobiliteit	-
Archeologie & Cultuurhistorie	o
Milieukwaliteit & gezondheid	+
Draagvlak	-
Uitvoerbaarheid	Derden (voorkeursrecht)

Thema	Beoordeling
Strategische ambities	+
Stedenbouw & landschap	-
Bodem en ondergrond	-
Mobiliteit	o
Archeologie & Cultuurhistorie	o
Milieukwaliteit & gezondheid	+
Draagvlak	Wordt nog beoordeeld
Uitvoerbaarheid	Derden (voorkeursrecht)



- + Positieve effecten op de omgeving en/of de kosten
- o Neutraal
- Negatieve effecten op de omgeving en/of de kosten

Afwegingen bouwstenen 'Voorzieningen'

Bouwsteen 1

Optimalisatie dorpshart

Met een optimalisatie van de huidige verkeerskundige situatie kunnen knelpunten op het gebied van parkeren en verkeersveiligheid (met name tijdens laden en lossen) minimaal worden verbeterd. Ook ontstaat er beperkt ruimte voor verbetering van het verblijfskarakter in het 'dorpshart' waardoor het gebied meer een ontmoetingsfunctie krijgt. Significante verbeteringen zijn niet mogelijk. Vanwege de beperkte impact van deze bouwsteen op zowel de lokale gemeenschap als detailhandel in omliggende dorpen heeft deze bouwsteen de voorkeur.

Bouwsteen 2

Herstructurering dorpshart

Met een herstructurering van het 'dorpshart' door het schuiven van functies ontstaan er kansen voor het oplossen van de huidige verkeerskundige situatie op het gebied van parkeren en verkeersveiligheid (met name tijdens laden en lossen). Bovendien ontstaat er ruimte voor verbetering van het verblijfskarakter in het 'dorpshart' waardoor het gebied meer een ontmoetingsfunctie krijgt. Deze bouwsteen ontvangt geen medewerking van de betrokken partijen waardoor de bouwsteen niet haalbaar blijkt.

Bouwsteen 3

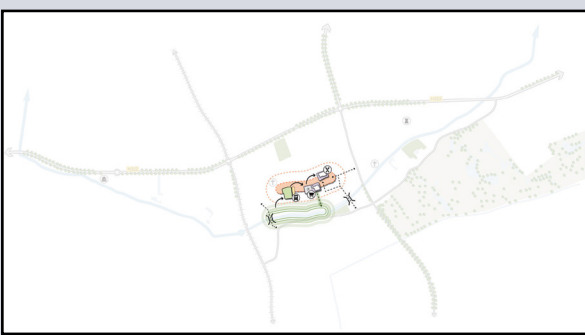
Nieuw dorpshart

Een nieuw dorpshart op een nieuwe locatie die beter is ontsloten biedt ruimte om te komen tot een modern en duurzaam centrum dat haar regionale functie nog beter kan invullen. Er ontstaat bovendien ruimte voor een optimale vorm van functiemenging (detailhandel, horeca, zorg e.d.) en het creëren van een ontmoetingsplek. De vrijkomende locatie van VV Almkerk ligt hierbij voor de hand. De vrijkomende locaties in het huidige dorpshart kunnen worden ontwikkeld tot woongebied. Gezien de mogelijke impact op de detailhandel voorziening in Nieuwendijk wordt vooralsnog niet voor deze bouwsteen gekozen.

Thema	Beoordeling
Strategische ambities	o
Stedenbouw & landschap	o
Bodem en ondergrond	+
Mobiliteit	-
Archeologie & Cultuurhistorie	+
Milieukwaliteit & gezondheid	+
Draagvlak	
Uitvoerbaarheid	Derden

Thema	Beoordeling
Strategische ambities	+
Stedenbouw & landschap	+
Bodem en ondergrond	+
Mobiliteit	o
Archeologie & Cultuurhistorie	+
Milieukwaliteit & gezondheid	+
Draagvlak	+
Uitvoerbaarheid	Derden

Thema	Beoordeling
Strategische ambities	o
Stedenbouw & landschap	o
Bodem en ondergrond	-
Mobiliteit	-
Archeologie & Cultuurhistorie	o
Milieukwaliteit & gezondheid	-
Draagvlak	o
Uitvoerbaarheid	Gemeente



- + Positieve effecten op de omgeving en/of de kosten
- o Neutraal
- Negatieve effecten op de omgeving en/of de kosten

Sport

Wonen

Voorzieningen

Uitgangspunten en randvoorwaarden

Het nieuwe sportpark in Almkerk wordt gerealiseerd nabij de meest westelijke brug over de Alm, dicht bij het gemeentehuis. Deze strategische locatie maakt meervoudig gebruik van parkeerplaatsen mogelijk, wat efficiënt is voor zowel gemeentemedewerkers tijdens werkdagen als voor sportverenigingen in de avonden en weekenden.

Het sportpark zal onder andere voetbal-, tennis- en korfbalvelden, evenals een evenemententerrein omvatten. De positionering van het park houdt rekening met toekomstige woningbouwontwikkeling ten zuiden van de Alm, waarbij voldoende bufferzones worden gecreëerd tussen de woonpercelen en de sportfaciliteiten. Dit biedt de mogelijkheid om de locatie nog iets naar het westen of oosten te verschuiven, afhankelijk van de verdere planning.

De locatie is gekozen vanwege de goede bereikbaarheid, zowel vanuit Almkerk als Nieuwendijk, en kan met relatief beperkte investeringen toegankelijk worden gemaakt voor fietsers en automobilisten. Het park zal worden aangelegd in een parkachtige omgeving, wat bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit en het gebruiksgemak voor de inwoners van Almkerk en omliggende gebieden.

Altena en ook Almkerk blijven groeien. De nieuwe provinciale prognoses (2023) laten een bevolkingsgroei zien tot in ieder geval 2040. Almkerk is één van de kernen waar deze groei gefaciliteerd wordt met nieuwe woningen. Voor de periode 2040 krijgt Almkerk ruimte voor een gefaseerde ontwikkeling van circa 500 woningen. Hierbij houden we wel rekening met een bandbreedte van 200 woningen (bandbreedte: 300-700 woningen). Dit is mede afhankelijk van de daadwerkelijke bevolkingsgroei én hoe de woningbouwprojecten zich in Almkerk en in de rest van Altena ontwikkelen. Om goed in te kunnen spelen op vertragingen en projecten die helemaal niet doorgaan, is het wenselijk om een ruimere capaciteit aan plannen aan te houden.

Met verschillende inbreidingslocaties en uitbreidingsmogelijkheden is er voldoende ruimte om een kwantitatieve én kwalitatieve toevoeging voor Almkerk mogelijk te maken (De Ster, D'Uylenborch, Mottekasteel, Almkerk zuidwest en VV Almkerk).

Het voorzieningenaanbod in Almkerk is gebaseerd op een supermarkt en kleinschalige detailhandelsvoorzieningen, die samen als 'dorpshart' fungeren. De bevoorrading van de supermarkt leidt op momenten tot situaties die als onveilig en overlastgevend worden ervaren. Daarnaast zijn er vooral op drukke momenten (zoals zaterdag) te weinig parkeerplaatsen en is er sprake van veel zoekverkeer. Dit komt door de enigszins verspreide ligging van de parkeervoorzieningen. Ook is de verblijfskwaliteit en mogelijkheid om elkaar te ontmoeten in het centrum niet overal optimaal. Het centrum nodigt te weinig uit om te verblijven.

Uit een distributie planologisch onderzoek blijkt dat voor duurzaam toekomstperspectief voor Almkerk verplaatsing wenselijk is maar dat dit gevolgen kan hebben voor Nieuwendijkse detailhandel. Het wensbeeld van de voorzieningen in Almkerk is afhankelijk van de realisatie van een nieuw sportpark, alleen in dat geval komt de huidige locatie vrij.

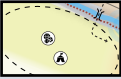
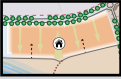
Om die reden wordt er nu gekozen voor het handhaven van de voorzieningen op de huidige locatie. Het definitieve besluit over een eventuele verplaatsing (waaronder standplaatsen) zal pas genomen worden nadat er een (positief) besluit is genomen over het nieuwe sportpark.

Dorpsstrategie Almkerk

Ontwikkelperspectief Almkerk 2040



Legenda

-  Zoekgebied sportpark
 -  Zoekgebied woningbouw 'Almkerk zuidwest'
250-400 woningen
 -  Zoekgebied woningbouw 'Mottekasteel'
50-75 woningen
 -  Inbreidingslocaties woningbouw
De Ster en D'Uylenborch
 -  Inbreidingslocatie woningbouw huidig sportpark
150-200 woningen
 -  Voorzieningen in bestaande dorpshart
- | | |
|---|--|
|  Woningbouw |  Evenementen |
|  Dorpshart |  Sportpark |
|  Voorzieningen |  Mottekasteel |
- N

01

In uitvoering

Hoekje

12 woningen

Sjersestraat

14 woningen

Fabricsstraat

6 woningen

02

Inbreidingslocaties

Op dit moment zijn er al meerdere plannen in voorbereiding die invulling geven aan een deel van de behoefte tot 2040. Het gaat hierbij o.a. om de volgende projecten:

De Ster en D'Uylenborch

60 - 90 woningen (incl. herbebouwing)

03

Sportpark

De verplaatsing van het sportpark naar de locatie aan de westzijde van het dorp.

Integrale visie op ontwikkeling Almkerk Zuidwest (sport, wonen, mobiliteit, groen en waterhuishouding) is noodzakelijk.

04

Uitbreidingslocatie woningbouw

Gaat gepaard met investering in o.a. landschap, water en biodiversiteit. Afhankelijk van de stedenbouwkundige opzet biedt dit kansen voor het realiseren van een (gefaseerd) significant programma.

Mottekasteel

50 - 75 woningen

Almkerk zuidwest

250 - 400 woningen

05

Voorzieningen

Er wordt voor nu gekozen voor het handhaven van de voorzieningen op de huidige locatie. Het definitieve besluit over een eventuele verplaatsing zal pas genomen worden nadat er een (positief) besluit is genomen over het nieuwe sportpark.

06

Inbreidingslocatie woningbouw

VV Almkerk

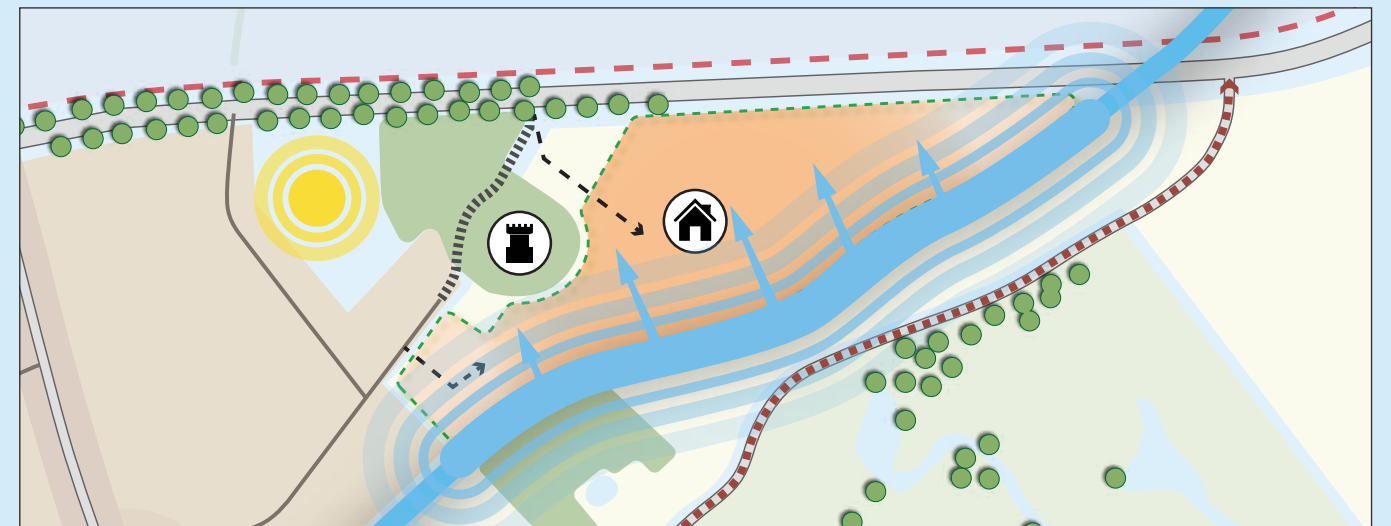
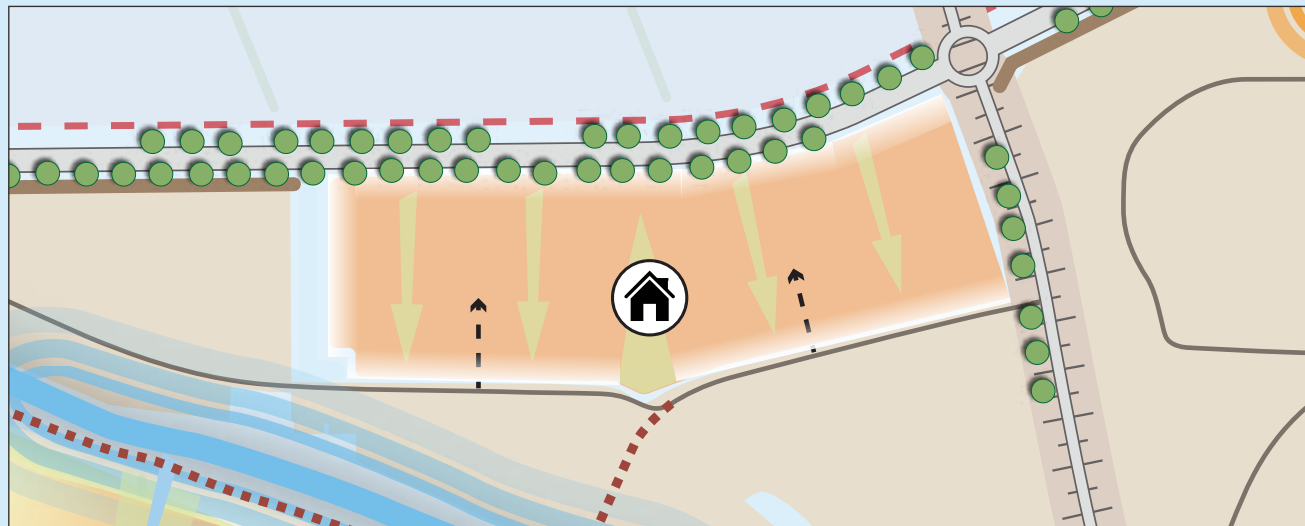
150 - 200 woningen

Gedacht wordt aan een inbreiding met een mix van woningbouwtypologieën in een relatief lage dichtheid. Overwogen kan worden nieuwere woonvormen/woonconcepten ruimte te geven in dit gebied. Dat is onderdeel van het proces naar een stedenbouwkundige opzet van het gebied. Afhankelijk van de definitieve keuze voor de voorzieningen kunnen er 150 tot 200 woningen worden gerealiseerd.

2040

Dorpsstrategie Almkerk

Uitvoeringskader bouwstenen



Uitwerking bouwstenen

VV Almkerk

Na verplaatsing van de sportvelden naar een nieuw, duurzaam en toekomstbestendig sportcomplex komt de locatie van VV Almkerk vrij voor ontwikkeling. Een inbreiding met een mix van woningbouwtypologieën in een relatief lage dichtheid ligt voor de hand. Overwogen kan worden nieuwere woonvormen/woonconcepten ruimte te geven in dit gebied. Dat is onderdeel van het proces naar een stedenbouwkundige opzet van het gebied.

Een ontwikkeling binnen de contouren van het dorp, de provinciale weg N322 en de Alm, die qua stedenbouwkundige structuur aansluit bij de omliggende woonbuurt ligt voor de hand. Deze locatie biedt mogelijkheden voor het realiseren van detailhandel en voorzieningen voor gezondheid gerelateerde functies met woningen op de verdieping. Ook biedt het een oplossing voor de knelpunten die (kunnen) ontstaan in het dorpshart op de lange termijn gelet op de woningbouwopgave voor Almkerk.

De stedenbouwkundige opzet is mede afhankelijk van de definitieve keuze voor voorzieningen. Mocht de definitieve keuze in de toekomst een verplaatsing van het dorpshart zijn dan is de oostzijde van de ontwikkellocatie een mogelijke plek voor een nieuw dorpshart. Dit biedt mogelijkheden voor het realiseren van voorzieningen met woningen op de verdieping. Mocht uiteindelijk de keuze gemaakt worden om de voorzieningen te handhaven dan wordt de locatie volledig ingezet voor woningbouw.

Mottekasteel

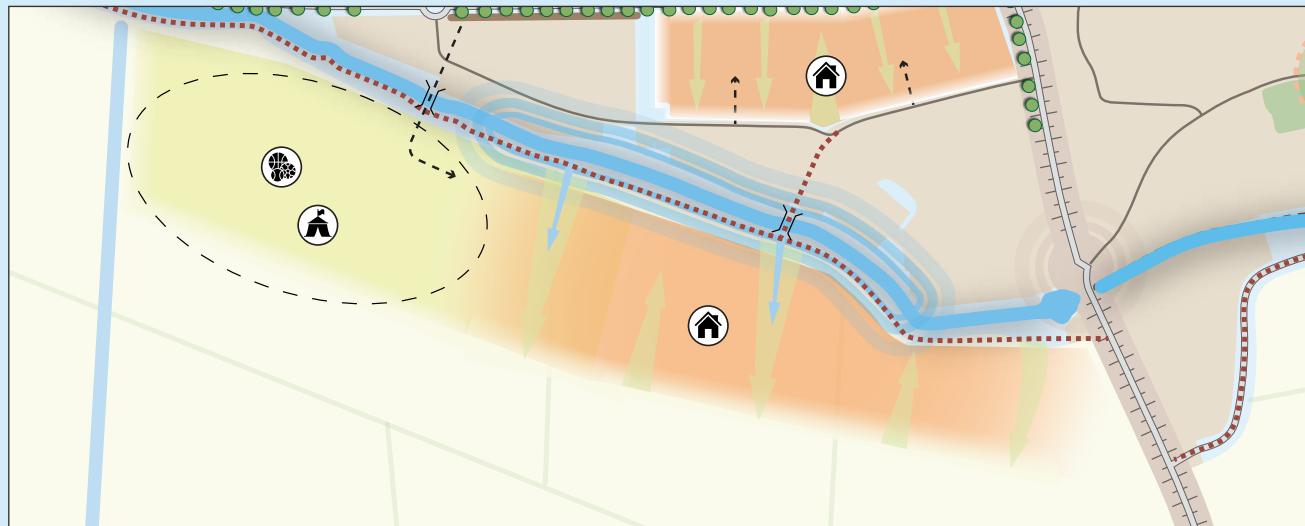
Het 'Mottekasteel' is nauw verbonden met de historische ontwikkeling van Almkerk. Het is van oudsher een strategische locatie aan de Alm. De directe gronden langs de Alm (ca. 25m aan weerszijden) zijn aangewezen als ecologische verbindingszone en dienen als zodanig te worden ingericht.

Ontwikkeling van deze plek moet gepaard gaan met investeringen in cultuurhistorie, landschap, water en biodiversiteit. Woningbouw is hier ondergeschikt aan de landschappelijke onderlegger. Deze locatie biedt ruimte aan ongeveer 50 tot 75 woningen, eventueel met een tijdelijk karakter. De hoger gelegen stroomrug kan hiervoor ingezet worden en ontwikkeld worden t.b.v woningbouw binnen de setting van een landschapspark. Dit park biedt kansen om de historie en het landschap in zijn waarde te laten en draagt bij aan de beleefbaarheid hiervan. Bij de ontwikkeling op deze locatie zijn de historie en het landschap leidend, hieruit volgt het woonprogramma.

Bij ontwikkeling van het Mottekasteel zijn mogelijk investeringen nodig voor de ontsluiting van de locatie. Dit is afhankelijk van het uiteindelijke programma en dient in een latere fase te worden onderzocht.

Dorpsstrategie Almkerk

Uitvoeringskader bouwstenen



Uitwerking bouwstenen

Almkerk zuidwest

Ten zuiden van de Alm worden een woningbouwlocatie en de locatie van een nieuw sportpark voorzien. Bij voorkeur wordt er een integraal stedenbouwkundig ontwerp gemaakt zodat beide functies elkaar kunnen versterken. De woningbouwlocatie biedt ruimte aan ongeveer 250 tot 400 woningen. Er moet aandacht zijn voor een nieuwe ontsluiting via het opwaarderen van de brug bij het gemeentehuis. Daarnaast moet er aandacht zijn voor de langzaam verkeerverbindingen.

Programma en locatie-eisen

- Sportpark circa 13 hectare
- Woningbouw 250 - 400 woningen
- Nieuwe ontsluiting van het gebied via opwaardering 'brug'.
- Aandacht voor langzaam verkeer



Bijlagen

1e gebiedsparticipatie voorjaar 2023

In het voorjaar van 2023 heeft eenieder de kans gekregen om, op basis van strategische dilemma's, mee te praten over de toekomst van Almkerk op de onderwerpen wonen, sport en voorzieningen. Deze strategische dilemma's zijn voorgelegd aan de klankbordgroep, professionele stakeholders en alle inwoners en ondernemers uit het dorp (zowel via het online platform Aan de Slag! als via een inloopavond in de Almkreek). De uitkomsten hebben ons richting gegeven bij het bepalen van mogelijke bouwstenen voor de toekomst van Almkerk.

Per onderwerp zijn verschillende strategische keuzes voorgelegd:

Wonen

- In- of uitbreiding

Blijft Almkerk zich ontwikkelen binnen de grenzen van het bestaande dorp of waagt Almkerk de sprong over de Alm of de N322?

- Grootschalig of kleinschalig

Gaan we voor meerdere kleinschalige locaties verspreid over de kern (en daarbuiten) of kiezen we voor één of twee grotere locaties waar tot 2040 in de woonbehoefte kan worden voorzien?

Sport

- Één of meerdere accommodaties

Heeft één duurzaam en toekomstbestendig sportcomplex waar alle sportverenigingen samen komen de voorkeur of moeten we investeren in meerdere losse accommodaties (één voetbalaccommodatie, één tennispark e.d)?

- Locatie-eisen

Moet de locatie vooral goed bereikbaar zijn of is het behoud van landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden voor u doorslaggevend bij het aanwijzen van een locatie?

Voorzieningen

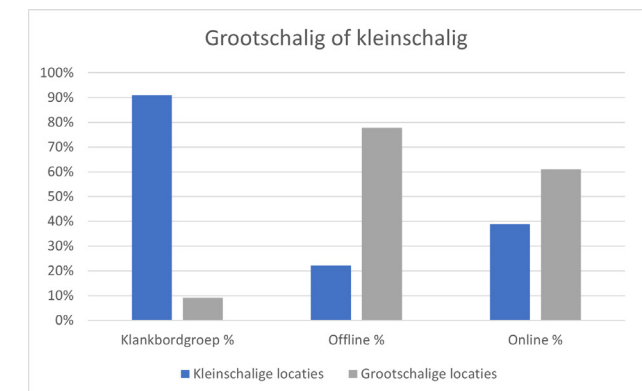
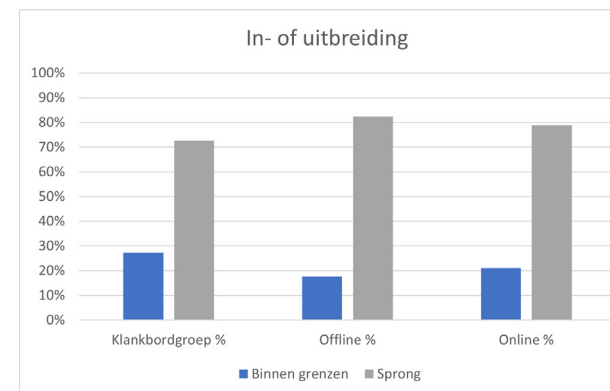
- Supermarkt in het dorpshart

Blijft een supermarkt de basis van het dorpshart of accepteren wij een scheiding van winkelfuncties, met een verspreide ligging in het dorp?

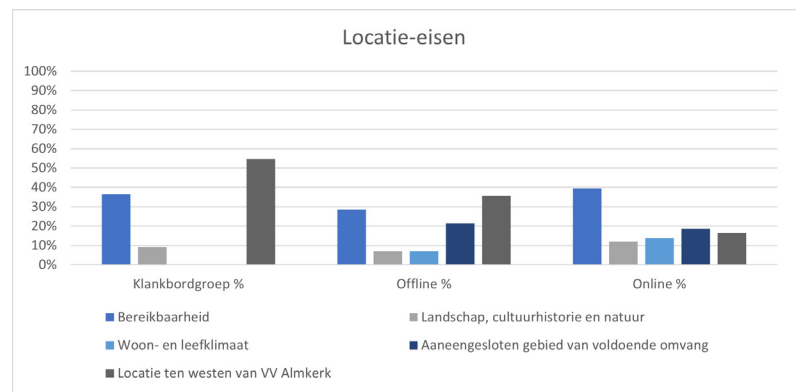
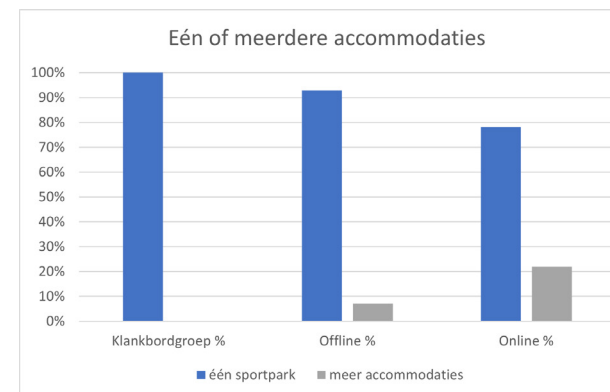
- Evenementen solitair of gebundeld

Blijft er sprake van één of twee solitaire evenementenlocaties of kiezen we bewust voor een bundeling met het (nieuwe) sportpark?

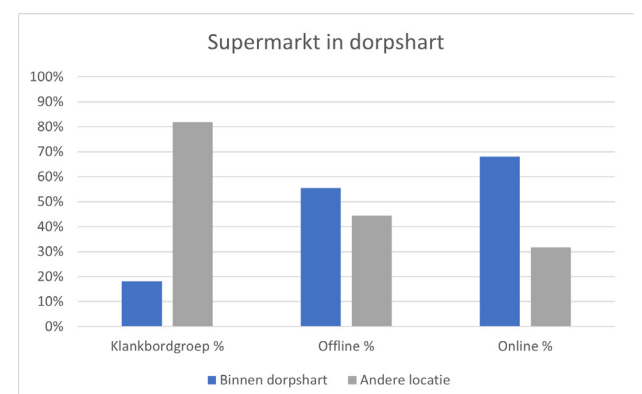
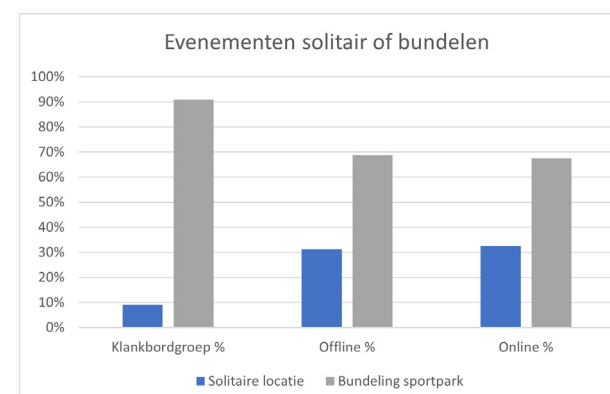
Dilemma's wonen



Dilemma's sport



Dilemma's voorzieningen



Bijlagen

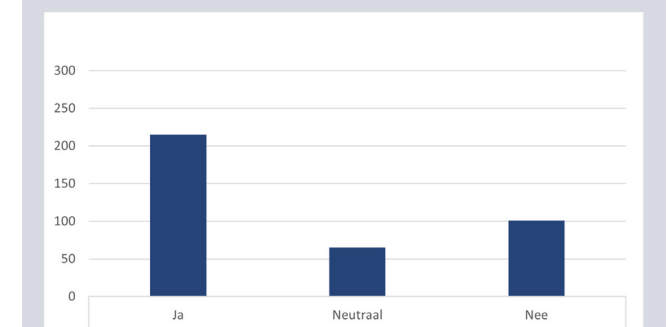
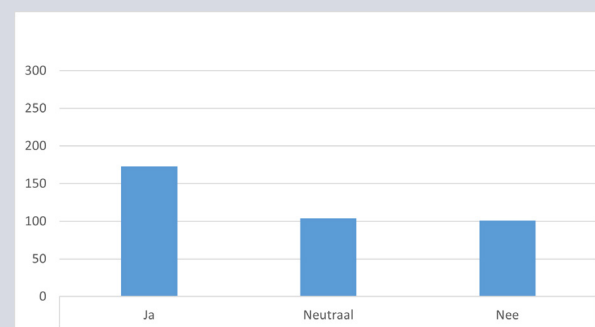
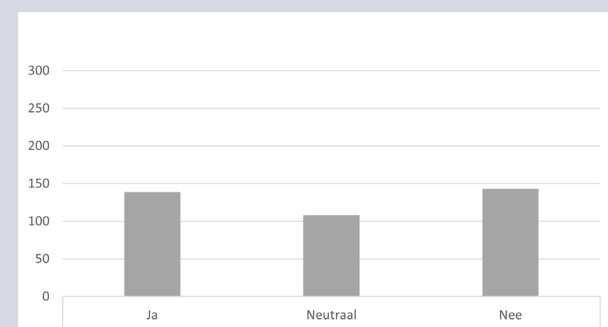
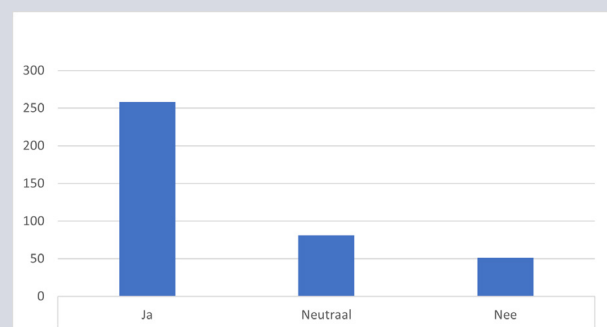
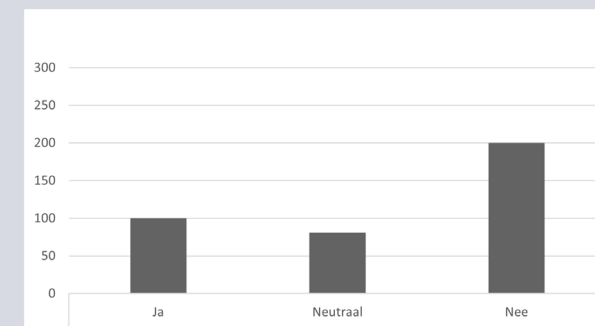
2e gebiedsparticipatie najaar 2023

Het uitwerken van de bouwstenen en oplossingsrichtingen voor Almkerk kon worden gestart op basis van de ingebrachte zienswijzen. Samen met een ambtelijke vakgroep en professionele stakeholders zijn in de zomer van 2023 diverse ontwikkelrichtingen besproken. Op dat moment werd duidelijk dat een noordelijke uitbreiding van het dorp niet langer haalbaar was vanwege de aanwezige cultuurhistorische waarden (Nieuwe Hollandse Waterlinie), de waterhuishoudkundige situatie en de stedenbouwkundige onwenselijkheid.

In het najaar zijn de diverse bouwstenen op de onderwerpen wonen, sport en voorzieningen gedeeld met de klankbordgroep en alle inwoners en ondernemers uit het dorp (zowel via het online platform Aan de Slag! als via een inloopavond in de Almkreek). Men heeft per bouwsteen kunnen aangeven wat men hiervan vindt. Hiermee is input opgehaald over de wenselijkheid van de bouwstenen, wat wederom input is voor de definitieve dorpsstrategie.

Bouwstenen wonen

Agrarisch landschap

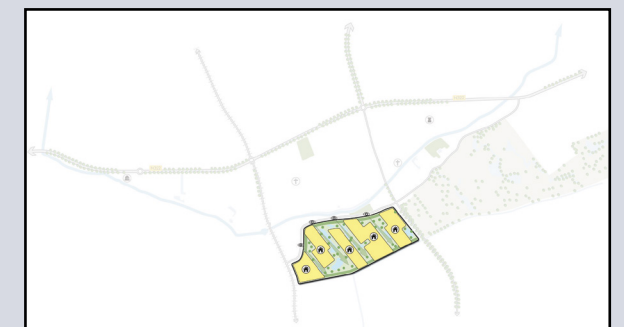
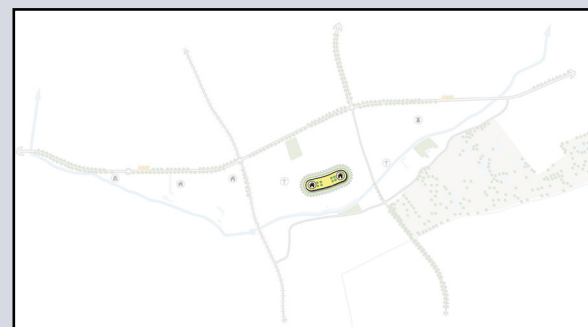


Huidig sportpark

Centrum Almkerk

Mottekasteel

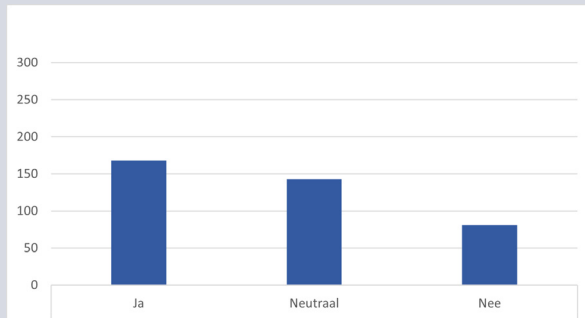
Emmikhovenseweg



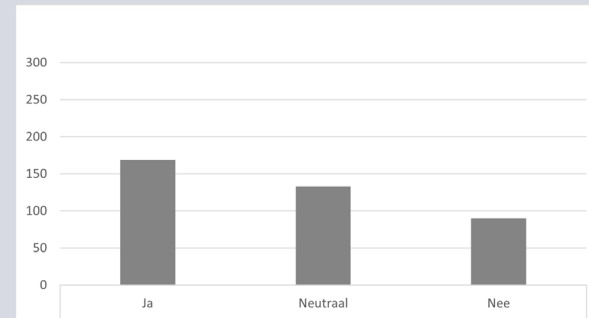
Bijlagen

2e gebiedsparticipatie najaar 2023

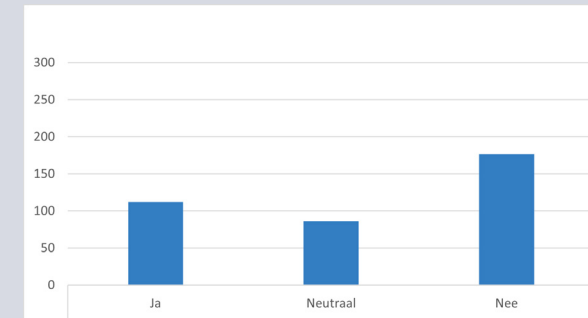
Bouwstenen voorzieningen



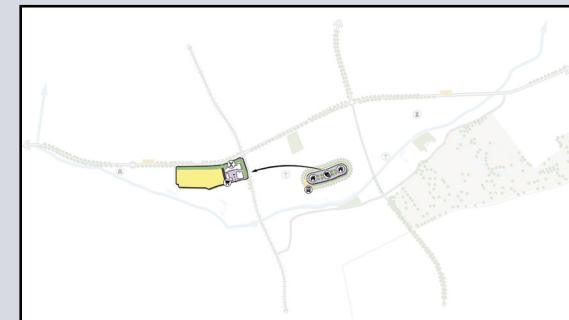
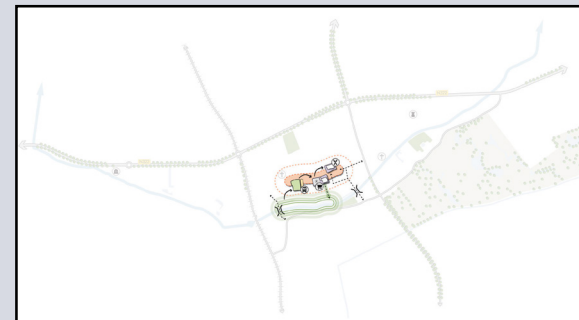
Optimalisatie dorpschart



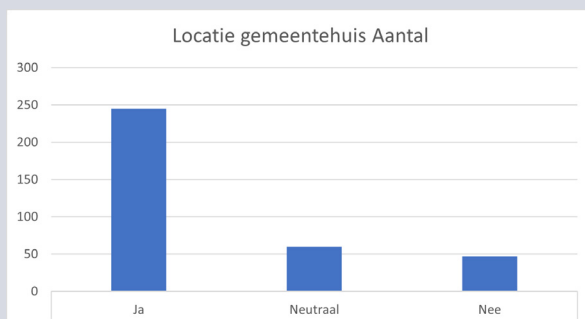
Herstructureren dorpschart



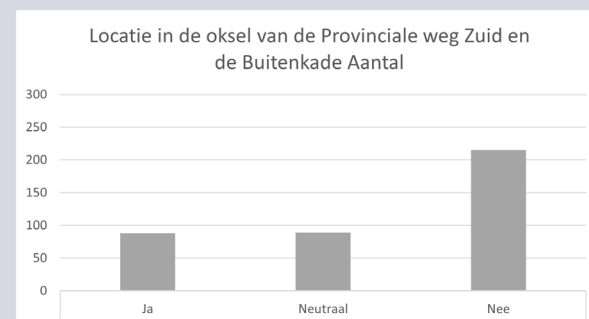
Nieuw dorpschart



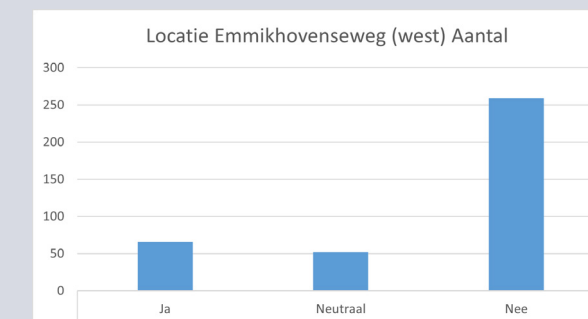
Bouwstenen sport



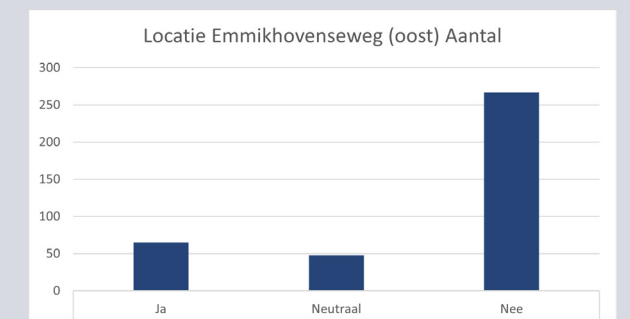
Gemeentehuis



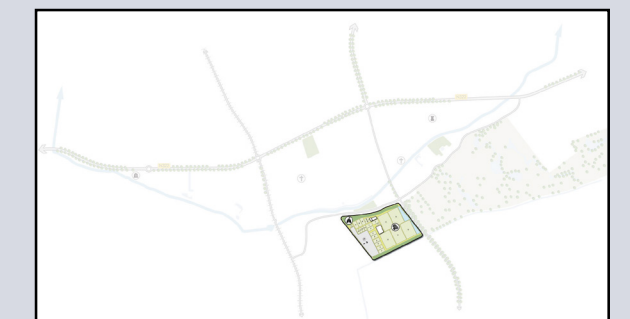
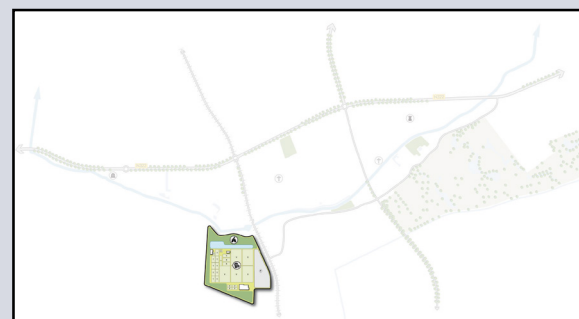
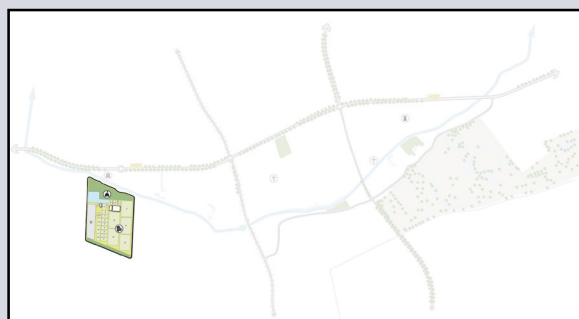
Buitenkade



Emmikhovenseweg (west)



Emmikhovenseweg (oost)



Bijlagen

Afwegingentabel bouwstenen

	Wonen					
	1 VV Almkerk	2 Centrum Almkerk	3 Locatie 'Mottenkasteel'	4 Uitbreiden ten zuiden Emmikhovenseweg	5 Bouwen in agrarisch landschap	6 Locatie gemeentehuis
STRATEGISCHE AMBITIES						
<i>Leefbaarheid en vitaliteit</i> Omgevingsvisie 2040: We willen dat Altena over 20 jaar een florerende samenleving is en blijft. Dat betekent: gezonde inwoners, een gezonde economie en een gezonde leefomgeving.	Bouwsteen draagt bij aan de algemene ambitie t.a.v. leefbaarheid en vitaliteit van de kern. Qua gezonde leefomgeving wordt de WHO advieswaarde binnen deze bouwsteen overschreden.	Bouwsteen draagt bij aan de algemene ambitie t.a.v. leefbaarheid en vitaliteit van de kern. Qua gezonde leefomgeving wordt de WHO advieswaarde binnen deze bouwsteen overschreden	Bouwsteen draagt bij aan de algemene ambitie t.a.v. leefbaarheid en vitaliteit van de kern. Qua gezonde leefomgeving wordt de WHO advieswaarde binnen deze bouwsteen overschreden	Bouwsteen draagt bij aan de algemene ambitie t.a.v. leefbaarheid en vitaliteit van de kern. Qua gezonde leefomgeving wordt de WHO advieswaarde binnen deze bouwsteen overschreden.	Bouwsteen draagt bij aan de algemene ambitie t.a.v. leefbaarheid en vitaliteit van de kern. Qua gezonde leefomgeving wordt de WHO advieswaarde binnen deze bouwsteen overschreden.	Bouwsteen draagt bij aan de algemene ambitie t.a.v. leefbaarheid en vitaliteit van de kern. Qua gezonde leefomgeving wordt de WHO advieswaarde binnen deze bouwsteen overschreden.
<i>Wonen</i> Omgevingsvisie 2040: We zetten ons in voor voldoende betaalbare woningen (huur en koop) in alle kernen. Het is van belang dat we in alle kernen kunnen bouwen. Zo voorzien we in de woningbehoefte én behouden we leefbaarheid en vitaliteit. Daarbij kiezen we zowel voor inbreiding als uitbreiding. Inbreiding mag niet ten koste gaan van de (groene)waarden in de kernen die zorgen voor een gezonde leefomgeving. Uitbreiding moet passend zijn bij de aanwezige kwaliteiten en waarden van de kernen.	Bouwsteen draagt bij aan de ambitie t.a.v. wonen	Bouwsteen draagt bij aan de ambitie t.a.v. wonen, waarbij het een aandachtspunt is om de bestaande groene ruimte te behouden en verdere vergroening te integreren in het ontwerp.	Bouwsteen draagt bij aan de ambitie t.a.v. wonen	Bouwsteen draagt bij aan de ambitie t.a.v. wonen	Bouwsteen draagt bij aan de ambitie t.a.v. wonen	Bouwsteen draagt bij aan de ambitie t.a.v. wonen
<i>Sport</i> Omgevingsvisie 2040:						
<i>Voorzieningen</i> Omgevingsvisie 2040:						

Bijlagen

Afwegingentabel bouwstenen

	Wonen					
	1 VV Almkerk	2 Centrum Almkerk	3 Locatie 'Mottenkasteel'	4 Uitbreiden ten zuiden Emmikhovenseweg	5 Bouwen in agrarisch landschap	6 Locatie gemeentehuis
(Historische) stedenbouw en landschap Toetsing gebaseerd op: Waardering cultuurhistorisch landschap (Kwaliteitsatlas gemeente Altena erfgoedwaarden in beeld gebracht d.d. 23-03-2022) + stedenbouwkundige analyse Stantec	Binnenstedelijke inbreidingslocatie. Voldoende mogelijkheid op aanhaken bestaande dorpsstructuur. Ruimtelijk en functioneel past dit binnen de bestaande structuur. Er is maar op één plaats aantasting van het open agrarische gebied, omdat Almkerk Zuidwest ook de voorkeurslocatie is voor een nieuw sportcomplex. Dit is in lijn met provinciaal beleid (zuinig ruimtegebruik). Ook kan een integraal stedenbouwkundig ontwerp gemaakt worden voor zowel wonen als sport. Dit voorkomt het uiterlijk van solitaire (stedelijke) functies in het buitengebied. Ook dit is in lijn met provinciaal beleid.	Binnenstedelijke inbreidingslocatie. Voldoende mogelijkheid op aanhaken bestaande dorpsstructuur.	De locatie heeft met het Mottekasteel een sterk historisch karakter, en draagt daarmee een belangrijke historische zeggingskracht. Dit maakt het essentieel om bij de verdere uitwerking van plannen zorgvuldig om te gaan met de historische waarde van het gebied. De ligging van de locatie, direct aansluitend aan de dorpskern en tussen belangrijke verkeersaders zoals de Alm en N322, maakt woningbouwontwikkeling hier vanuit een ruimtelijk en functioneel oogpunt een potentieel kansrijke uitbreiding van de dorpskern. Deze ontwikkeling kan de bestaande structuur versterken en een natuurlijke voortzetting van de kern vormen, mits er aandacht wordt besteed aan het behoud van het historische karakter van het landschap.	Historisch karakter van het landschap is nog enigszins te herkennen, maar verstoringen door bijvoorbeeld toename van bebouwing, vervaging van kavelstructuren of de aanleg van nieuwe infrastructuur treden op de voorgrond. Vanwege de ligging nabij de historische kern van Almkerk biedt de locatie vanuit stedenbouwkundig oogpunt een mogelijkheid tot goede ruimtelijke/functionele aansluiting bij de kern.	Het westelijke deel van de bouwsteen bestaat uit een zeeleipolder met gemengd gebruik als bouw- en grasland, waarbij het oorspronkelijke afwateringssysteem en de verkavelingsstructuur door ruilverkavelingen sterk zijn veranderd. In het oostelijke deel is het historische landschap deels nog herkenbaar, maar wordt het overschaduwd door bebouwing, vervaagde kavelstructuren en nieuwe infrastructuur. De ligging nabij de historische kern van Almkerk biedt echter mogelijkheden voor een ruimtelijke en functionele aansluiting bij de dorpskern. Echter, de bouwsteen veroorzaakt een relatief grote inbreuk op het landschap langs de Alm, wat in contrast staat met het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Deze impact vraagt om een weloverwogen afweging tussen de noodzaak van ontwikkeling en het behoud.	Zeeleipolder met gemengd gebruik als bouw- en grasland, waarbij het oorspronkelijke afwateringssysteem en de verkavelingsstructuur door ruilverkavelingen drastisch zijn gewijzigd. De kenmerkende openheid van het gebied is behouden gebleven. De locatie mist echter een duidelijke binding met de historische kern van Almkerk aan de overzijde van de Alm. Het biedt wel potentie voor ontwikkeling bij een grootschalige bouwopgave, mogelijk gecombineerd met een integrale gebiedsontwikkeling, zoals een sportpark.
Bodem en water Toetsing gebaseerd op: Landschappelijke bodemkaart (LBK)	Dit betreft een binnenstedelijke inbreidingslocatie. Omdat de ontwikkeling binnen een bestaande verstedelijkte omgeving plaatsvindt, is de aanvullende impact op bodem en water minimaal.	Dit betreft een binnenstedelijke inbreidingslocatie. Omdat de ontwikkeling binnen een bestaande verstedelijkte omgeving plaatsvindt, is de aanvullende impact op bodem en water minimaal.	Stroomrug binnen het rivierenlandschap. Met hun hogere ligging en stevige, zandige samenstelling vormden de stroomruggen vanouds vestigingsplaatsen voor de mens, te midden van de lager gelegen komgebieden. Uitwijksche Heuvel waar reeds sinds middeleeuwen bewoning plaatsvond (mottekasteel).	Lager gelegen komgrond binnen het rivierenlandschap. Nabij natuurgebieden Kornsche boezem/Pompveld. Locatie vraagt om een grote aanvullende inspanning om klimaatadaptief te bouwen volgens "ruimtelijk afwegingskader klimaatadaptieve gebouwde omgeving".	Bouwsteen heeft zowel ruimtelijke impact op de zeeleipolders als de natte komgronden. Hiermee betreft de bouwsteen een grootschalige ingreep voor het watersysteem ten zuiden van de Alm.	Grootschalig zeeleilandschap dat stapsgewijs is terug gewonnen op het water. Ook in dit gebied heeft in de jaren 1960 een ruilverkaveling plaatsgevonden. Locatie vraagt om een middelgrote aanvullende inspanning om klimaatadaptief te bouwen volgens "ruimtelijk afwegingskader klimaatadaptieve gebouwde omgeving".

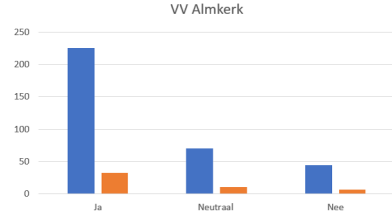
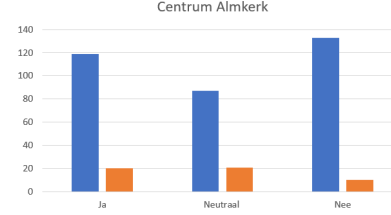
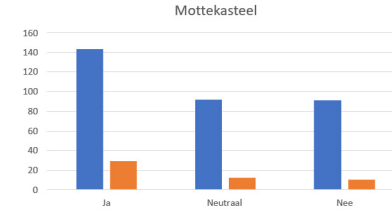
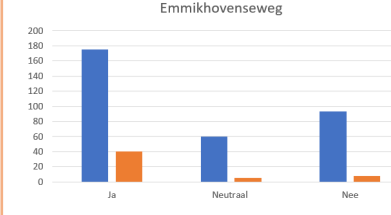
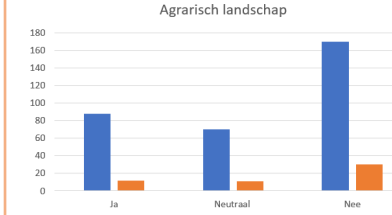
Bijlagen

Afwegingentabel bouwstenen

	Wonen					
	1 VV Almkerk	2 Centrum Almkerk	3 Locatie 'Mottenkasteel'	4 Uitbreiden ten zuiden Emmikhovenseweg	5 Bouwen in agrarisch landschap	6 Locatie gemeentehuis
Mobiliteit Toetsing gebaseerd op: Rapport 'Verkeerskundige afweging ruimtelijke ontwikkeling Almkerk' RHDHV d.d. 08 maart 2024	Woningbouw op de voorgestelde locatie is verkeerskundig gezien logisch, ontsluiting is denkbaar via de Sportlaan en provinciale weg. Deze positionering draagt bij aan een vlotte toegang tot de woonwijk voor autoverkeer. De intensiteiten op de Sportlaan nemen toe, maar passen bij de functie van de weg.	Geen negatieve effecten op gebied van verkeer in centrum.	Woningbouw op locatie Mottekasteel vraag om nader verdiepend onderzoek. Effect op hoeveelheid verkeer in de kern is afhankelijk van de keuze voor wel/niet aansluiting op N322 en het aantal woningen. Een direct en veilige aansluiting op N322 is gewenst om niet al het extra verkeer door de kern te laten rijden.	De toename van het verkeer via de Provincialeweg Zuid wordt als ongewenst beschouwd, evenals via de Woudrichemseweg/Brugstraat en Hoekje vanwege de huidige krappe wegprofielen in deze gebieden. Woningbouw op deze locatie leidt tot noodzaak grootschalige infrastructurele maatregelen.	Om deze bouwsteen mogelijk te maken zijn grootschalige infrastructurele maatregelen nodig vergelijkbaar met die van bouwsteen 4.	Nieuwe auto ontsluiting nodig die aanhaakt op de sportlaan. Aandachtspunt calamiteiten ontsluiting provinciale weg zuid. Nader te onderzoeken.
Archeologische waarden Toetsing gebaseerd op: 'Geactualiseerde archeologische beleidskaart Altena' d.d. 07 februari 2023	(gedeeltelijk) Hoge archeologische verwachtingswaarde (diepteligging 0-0,5m -mv). Dit kan de ontwikkelingsmogelijkheden beperken. Archeologisch onderzoek is benodigd.	Lage archeologische verwachtingswaarde, dus weinig tot geen beperkingen voor de ontwikkelingsmogelijkheden.	Hoge archeologische verwachtingswaarde (diepteligging 0-0,5m -mv). Archeologisch onderzoek is benodigd. Daarnaast zijn gronden direct gelegen rondom het Mottekasteel aangewezen als Archeologisch monument. Behoud van de bestaande situatie is vereist. Bodemingrepen kunnen enkel plaatsvinden na verkrijgen vergunning Minister OC&W.	(gedeeltelijk) Hoge archeologische verwachtingswaarde (diepteligging 0-0,5m -mv). Dit kan de ontwikkelingsmogelijkheden beperken. Archeologisch onderzoek is benodigd.	(gedeeltelijk) Hoge archeologische verwachtingswaarde (diepteligging 0-0,5m -mv). Dit kan de ontwikkelingsmogelijkheden beperken. Archeologisch onderzoek is benodigd.	(gedeeltelijk) Hoge archeologische verwachtingswaarde (diepteligging 0-0,5m -mv). Dit kan de ontwikkelingsmogelijkheden beperken. Archeologisch onderzoek is benodigd.
Milieukwaliteit en gezondheid (samenvatting kolom M t/m R) Toetsing is gemiddelde van de aspecten lucht / geluid / bedrijven en milieuzonering / externe veiligheid / geur / ecologie	Locatie heeft te maken met geluidbelasting van A27 / N322. Hierdoor zijn de luchtkwaliteit en geluid aandachtspunten.	Neutrale beoordeling ten aanzien van milieuaspecten.	Locatie heeft te maken met geluidbelasting van N322. Aandachtspunt bij ontwikkeling bouwsteen is watersysteem/ natuurwaarden in de omgeving	Positieve beoordeling t.a.v. milieuaspecten. Aandachtspunt bij ontwikkeling bouwsteen is watersysteem/natuurwaarden in de omgeving	Positieve beoordeling t.a.v. milieuaspecten. Aandachtspunt bij ontwikkeling bouwsteen is watersysteem/natuurwaarden in de omgeving	Zeer positieve beoordeling t.a.v. milieuaspecten
Lucht Toetsing gebaseerd op: Atlas leefomgeving kaart 'stikstofdioxide 2021', 'fijnstof 2021 PM10', fijnstof 2021 PM2,5' WHO-advieswaarde: PM2,5 =<5 µg PM2,5/m3 PM10 =<15 µg PM10/m3 NO2= <10 µg /m3	PM2,5 = 9µg PM2,5/m3 PM10 = 16 µg PM10/m3 NO2 = 17 µg/m3 Concentratie stikstofdioxide (NO2) is op deze locatie in vergelijking met de gehele kern het hoogst	PM2,5 = 9µg PM2,5/m3 PM10 = 16 µg PM10/m3 NO2 = 14 µg/m3 concentratie stikstofdioxide (NO2) is op deze locatie vergeleken met de gehele kern het laagst	PM2,5 = 9µg PM2,5/m3 PM10 = 16 µg PM10/m3 NO2 = 16 µg/m3 concentratie stikstofdioxide (NO2) is op deze locatie vergeleken met de gehele kern hoger dan gemiddeld	PM2,5 = 9µg PM2,5/m3 PM10 = 16 µg PM10/m3 NO2 = 13 µg/m3 concentratie stikstofdioxide (NO2) is op deze locatie vergeleken met de gehele kern het laagst	PM2,5 = 9µg PM2,5/m3 PM10 = 16 µg PM10/m3 NO2 = 13 µg/m3 concentratie stikstofdioxide (NO2) is op deze locatie vergeleken met de gehele kern het laagst	PM2,5 = 9µg PM2,5/m3 PM10 = 16 µg PM10/m3 NO2 = 13 µg/m3 concentratie stikstofdioxide (NO2) is op deze locatie vergeleken met de gehele kern het laagst

Bijlagen

Afwegingentabel bouwstenen

	Wonen					
	1 VV Almkerk	2 Centrum Almkerk	3 Locatie 'Mottenkasteel'	4 Uitbreiden ten zuiden Emmikhovenseweg	5 Bouwen in agrarisch landschap	6 Locatie gemeentehuis
Geluid Toetsing gebaseerd op: Atlas leefomgeving kaart 'Geluid van wegverkeer'	Redelijk (55dB) tot tamelijk slecht (62dB)	Zeer goed (<45dB) tot goed (50dB)	Goed (48dB) tot tamelijk slecht (62dB)	Zeer goed (<45dB)	Zeer goed (<45dB) tot goed (50dB)	Zeer goed (<45dB) tot redelijk (55dB)
Bedrijven en milieuzonering Toetsing gebaseerd op: Quicksan bedrijven en milieuzonering Stantec	Er zijn geen (bedrijfs)activiteiten met een richtafstand die reikt tot de locatie van deze bouwsteen.	Er zijn beperkt (bedrijfs)activiteiten met een richtafstand die reikt tot de locatie van deze bouwsteen.	Er zijn geen (bedrijfs)activiteiten met een richtafstand die reikt tot de locatie van deze bouwsteen.	Er zijn geen (bedrijfs)activiteiten met een richtafstand die reikt tot de locatie van deze bouwsteen.	Er zijn geen (bedrijfs)activiteiten met een richtafstand die reikt tot de locatie van deze bouwsteen.	Er zijn geen (bedrijfs)activiteiten met een richtafstand die reikt tot de locatie van deze bouwsteen.
Externe veiligheid Toetsing gebaseerd op: Atlas leefomgeving kaart 'Veilige omgeving'.	Geen belemmering t.a.v. externe veiligheid.	Geen belemmering t.a.v. externe veiligheid.	Geen belemmering t.a.v. externe veiligheid.	Geen belemmering t.a.v. externe veiligheid.	Geen belemmering t.a.v. externe veiligheid.	Geen belemmering t.a.v. externe veiligheid.
Geur Toetsing gebaseerd op: Atlas leefomgeving kaart 'Gezondheidskaart GES Geur veehouderij obv hinderpercentages'	GES1 (goed)	GES1 (goed)	GES3a (vrij matig)	GES1 (goed)	GES1 (goed)	GES1 (goed)
Ecologie Toetsing gebaseerd op: waarnemingen NDFF verspreidingsatlas + natuurbeheerplan NNB	Binnenstedelijke locatie. Geen waarneming bijzondere flora en fauna in de omgeving. Bij ontwikkeling van de locatie dient een locatiespecifiek onderzoek te worden uitgevoerd.	Binnenstedelijke locatie. Geen waarneming bijzondere flora en fauna in de omgeving. Bij ontwikkeling van de locatie dient een locatiespecifiek onderzoek te worden uitgevoerd.	Geen waarneming bijzondere flora en fauna in de omgeving. Aandachtspunt is ligging nabij Alm (NNB). Uitdaging m.b.t waterkwaliteit en ontwikkeling ecologische ambities. Bij ontwikkeling van de locatie dient een locatiespecifiek onderzoek te worden uitgevoerd.	Geen waarneming bijzondere flora en fauna in de omgeving. Aandachtspunt is ligging nabij natuurgebied Pompveld.. Ontwikkeling heeft mogelijk impact op water en natuur in omgeving. Bij ontwikkeling van de locatie dient een locatiespecifiek onderzoek te worden uitgevoerd.	Geen waarneming bijzondere flora en fauna in de omgeving. Aandachtspunt is ligging nabij Pompveld. Ontwikkeling heeft mogelijk impact op water en natuur in omgeving. Bij ontwikkeling van de locatie dient een locatiespecifiek onderzoek te worden uitgevoerd.	Geen waarneming bijzondere flora en fauna in de omgeving. Bij ontwikkeling van de locatie dient een locatiespecifiek onderzoek te worden uitgevoerd.
Gebiedsparticipatie Toetsing gebaseerd op: Resultaten participatie. Bouwstenen zijn najaar 2023 zowel online als offline voorgelegd aan bewoners van Almkerk.						Niet meegenomen in online/offline participatie in mei 2024.
Grondpositie Inventarisatie grondpositie per bouwsteen	Gemeente	particulier / project ontwikkelaar / ondernemer	project ontwikkelaar	particulier	particulier	particulier
Overige actoren						

Bijlagen

Afwegingentabel bouwstenen

	Sport			
	7 Locatie gemeentehuis	8 Oksel Provincialeweg Zuid en Buitenkade	9 Emmikhovenseweg (west)	10 Emmikhovenseweg (oost)
STRATEGISCHE AMBITIES				
<i>Leefbaarheid en vitaliteit</i> Omgevingsvisie 2040: We willen dat Altena over 20 jaar een florerende samenleving is en blijft. Dat betekent: gezonde inwoners, een gezonde economie en een gezonde leefomgeving.	Bouwsteen draagt bij aan de algemene ambitie t.a.v. leefbaarheid en vitaliteit van de kern. Qua gezonde leefomgeving wordt de WHO advieswaarde voor alle bouwstenen overschreden. Gezien de ligging nabij de A27 wordt de WHO advieswaarde binnen deze bouwsteen het meest overschreden.	Buitenkade Bouwsteen draagt bij aan de algemene ambitie t.a.v. leefbaarheid en vitaliteit van de kern.	Buitenkade Bouwsteen draagt bij aan de algemene ambitie t.a.v. leefbaarheid en vitaliteit van de kern.	Buitenkade Bouwsteen draagt bij aan de algemene ambitie t.a.v. leefbaarheid en vitaliteit van de kern.
<i>Wonen</i> Omgevingsvisie 2040:				
<i>Sport</i> Omgevingsvisie 2040: Sociale cohesie, sportdeelname en bewegen zijn een belangrijk aandachtspunt. In Altena zijn veel mogelijkheden om te sporten. We willen in de toekomst een doorontwikkeling van (sport) verenigingen naar een bredere maatschappelijke functie. Dat vraagt een actieve houding bij verenigingen, bijvoorbeeld door hun aanbod te verbreden, aan te sluiten bij vragen in de samenleving en door nieuwe inkomsten aan te boren.	Bouwsteen draagt bij aan de ambitie t.a.v. sport. Vanwege afstand biedt de locatie minder aanknopingspunten voor integratie van alle evenementen.	Bouwsteen draagt bij aan de ambitie t.a.v. sport. Deze bouwsteen biedt kansen om ook alle evenementen te bundelen op het sportpark.	Bouwsteen draagt bij aan de ambitie t.a.v. sport. Deze bouwsteen biedt kansen om ook alle evenementen te bundelen op het sportpark.	Bouwsteen draagt bij aan de ambitie t.a.v. sport. Deze bouwsteen biedt kansen om ook alle evenementen te bundelen op het sportpark.
<i>Voorzieningen</i> Omgevingsvisie 2040:				
(Historische) stedenbouw en landschap Toetsing gebaseerd op: Waardering cultuurhistorisch landschap (Kwaliteitsatlas gemeente Altena erfgoedwaarden in beeld gebracht d.d. 23-03-2022) + stedenbouwkundige analyse Stantec	Zeekleipolder met gemengd gebruik als bouw- en grasland. Oorspronkelijke afwateringssysteem en de fijnmazige verkavelingsstructuur zijn drastisch gewijzigd door ruilverkavelingen. Openheid van het gebied is behouden gebleven. Vanwege de solitaire ligging van de bouwsteen, decentraal van de kern voorziet de bouwsteen in een stedelijke functie die geen relatie heeft met de historische ontwikkeling van het dorp. Bouwsteen kansrijk, mits in combinatie met een integrale gebiedsontwikkeling aan de zuidwestrand van Almkerk.	Zeekleipolder met gemengd gebruik als bouw- en grasland, waarbij het oorspronkelijke afwateringssysteem en de verkavelingsstructuur door ruilverkavelingen sterk zijn gewijzigd. De kenmerkende openheid van het gebied is wel behouden. Met de bouwsteen is er sprake van een significant ruimtebeslag buiten de kern, wat zorgt voor verdere verstoring van de landschappelijke waarden. Door de ligging nabij het kernpunt van Almkerk biedt de bouwsteen echter een ruimtelijke en stedenbouwkundige aansluiting bij de dorpskern.	Historisch karakter van het landschap is nog enigszins te herkennen, maar verstoringen door bijvoorbeeld toename van bebouwing, vervaging van kavelstructuren of de aanleg van nieuwe infrastructuur treden op de voorgrond. Met de bouwsteen is er sprake van een significant ruimtebeslag buiten de kern, wat zorgt voor verdere verstoring van de landschappelijke waarden. Door de ligging nabij het kernpunt van Almkerk biedt de bouwsteen echter een ruimtelijke en stedenbouwkundige aansluiting bij de dorpskern.	Historisch karakter van het landschap is nog enigszins te herkennen, maar verstoringen door bijvoorbeeld toename van bebouwing, vervaging van kavelstructuren of de aanleg van nieuwe infrastructuur treden op de voorgrond. Met de bouwsteen is er sprake van een significant ruimtebeslag buiten de kern, wat zorgt voor verdere verstoring van de landschappelijke waarden. De aansluiting van het sportpark richting de Duijlweg biedt echter een kans op een goede ruimtelijke en functionele verbinding met zowel het golfpark als de kern van Almkerk.

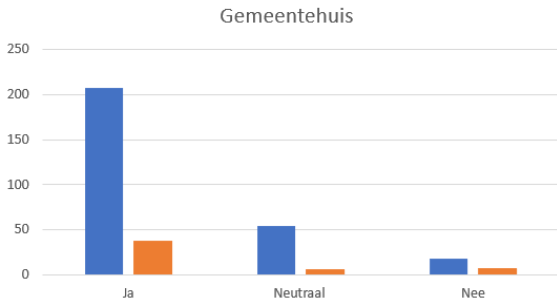
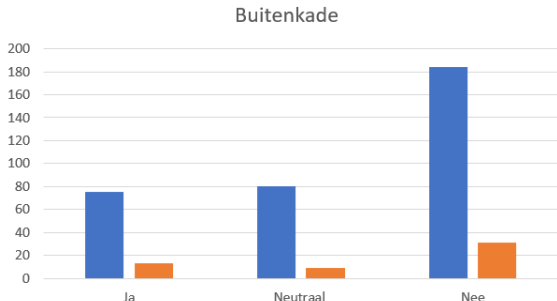
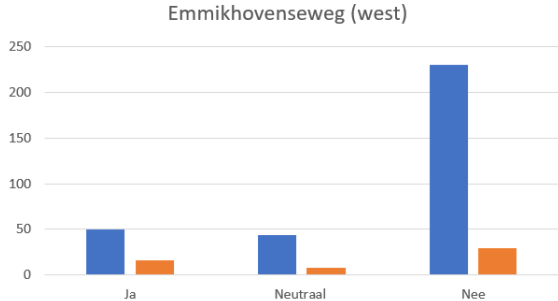
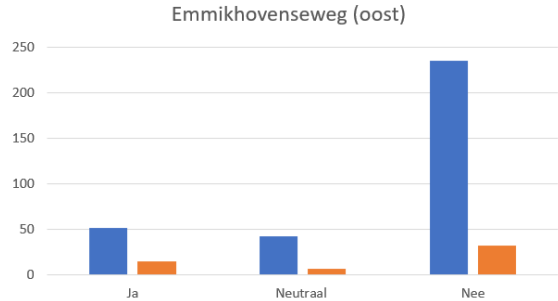
Bijlagen

Afwegingentabel bouwstenen

	Sport			
	7 Locatie gemeentehuis	8 Oksel Provincialeweg Zuid en Buitenkade	9 Emmikhovenseweg (west)	10 Emmikhovenseweg (oost)
Bodem en water Toetsing gebaseerd op: Landschappelijke bodemkaart (LBK)	Grootschalig zeekleilandschap dat stapsgewijs is terug gewonnen op het water. Ook in dit gebied heeft in de jaren 1960 een ruilverkaveling plaatsgevonden. Locatie vraagt om een middelgrote aanvullende inspanning om klimaatadaptief te bouwen volgens “ruimtelijk afwegingskader klimaatadaptieve gebouwde omgeving”.	Grootschalig zeekleilandschap dat stapsgewijs is terug gewonnen op het water. Ook in dit gebied heeft in de jaren 1960 een ruilverkaveling plaatsgevonden. Locatie vraagt om een middelgrote aanvullende inspanning om klimaatadaptief te bouwen volgens “ruimtelijk afwegingskader klimaatadaptieve gebouwde omgeving”.	Lager gelegen komgrond binnen het rivierenlandschap. Nabij natuurgebied Pompveld. De aanleg van sportvelden vraagt waarschijnlijk om drainage met negatieve effecten op de waterhuishouding (en de natuur) tot gevolg.	Lager gelegen komgrond binnen het rivierenlandschap. Nabij natuurgebied Pompveld. De aanleg van sportvelden vraagt waarschijnlijk om drainage met negatieve effecten op de waterhuishouding (en de natuur) tot gevolg.
Mobiliteit Toetsing gebaseerd op: Rapport 'Verkeerskundige afweging ruimtelijke ontwikkeling Almkerk' RHDHV d.d. 09 februari 2024	De locatie van de sportvelden op de voorgestelde locatie is verkeerskundig gezien logisch, mede dankzij de directe ontsluiting van de route via de Sportlaan naar de rotonde N322. Deze positionering draagt bij aan een vlotte toegang tot de sportvelden voor autoverkeer. Verkeer (bijvoorbeeld uit Nieuwendijk) komende vanaf de N322 hoeft niet door de kern Almerk te rijden om bij de sportvelden te arriveren. De intensiteiten op de Sportlaan nemen toe, maar passen bij de functie van de weg. Aandacht voor brug over de Alm en langzaam verkeer en voornamelijke vanuit Nieuwendijk.	De ontsluiting van de bouwsteen op de Provinciale Weg Zuid is problematisch door de relatief grote impact van de verwachte toename van verkeersbewegingen. Bouwsteen kan worden ontsloten via een nieuwe ontsluiting, maar deze optie is relatief kostbaar.	De ontsluiting van de bouwsteen op de Provinciale Weg Zuid is problematisch door de relatief grote impact van de verwachte toename van verkeersbewegingen. Op dit moment zijn omliggende wegen dusdanig smal dat dit voor een onveilige situatie en opstopping kan zorgen. Met name op piekmomenten kan dit voor overlast zorgen. Afhankelijk van het aantal leden, totale aantal sportvoorzieningen en of er in de toekomst evenementen georganiseerd worden is een nieuwe ontsluitingsweg noodzakelijk, maar deze oplossing brengt aanzienlijke kosten met zich mee.	De ontsluiting van de bouwsteen op de Provinciale Weg Zuid is problematisch door de relatief grote impact van de verwachte toename van verkeersbewegingen. Op dit moment zijn omliggende wegen dusdanig smal dat dit voor een onveilige situatie en opstopping kan zorgen. Met name op piekmomenten kan dit voor overlast zorgen. Afhankelijk van het aantal leden, totale aantal sportvoorzieningen en of er in de toekomst evenementen georganiseerd worden is een nieuwe ontsluitingsweg noodzakelijk, maar deze oplossing brengt aanzienlijke kosten met zich mee.
Archeologische waarden Toetsing gebaseerd op: 'Geactualiseerde archeologische beleidskaart Altena' d.d. 07 februari 2023.	Lage archeologische verwachtingswaarde, weinig tot geen beperkingen voor ontwikkelingsmogelijkheden	(gedeeltelijk) Hoge archeologische verwachtingswaarde (diepteligging 0-0,5m -mv). Dit kan de ontwikkelingsmogelijkheden beperken. Archeologisch onderzoek is benodigd.	Zeer beperkte deel hoge archeologische verwachtingswaarde, dus weinig tot geen beperkingen.	Beperkt deel hoge archeologische verwachtingswaarde (diepteligging 0-0,5m -mv). Dus weinig tot geen beperkingen.
Milieukwaliteit en gezondheid (samenvatting kolom M t/m R) Toetsing is gemiddelde van de aspecten lucht / geluid / bedrijven en milieuzonering / externe veiligheid / geur / ecologie	Positieve beoordeling t.a.v. milieuaspecten. Vanwege de ligging nabij de A27 gelden voor de locatie vergeleken met de overige bouwstenen de hoogste waarden qua stikstofdioxide (NO2)	Positieve beoordeling t.a.v. milieuaspecten. Bij uitwerking bouwsteen rekening houden met afstand tot nabijgelegen woningen. Hier kan aan worden voldaan.	Positieve beoordeling t.a.v. milieuaspecten. Bij uitwerking bouwsteen rekening houden met afstand tot nabijgelegen woningen. Daarnaast dient bij ontwikkeling bouwsteen rekening te worden gehouden met watersysteem/ natuurwaarden in de omgeving. Hier kan aan worden voldaan.	Positieve beoordeling t.a.v. milieuaspecten. Bij uitwerking bouwsteen rekening houden met afstand tot nabijgelegen woningen. Daarnaast dient bij ontwikkeling bouwsteen rekening te worden gehouden met watersysteem/natuurwaarden in de omgeving. Hier kan aan worden voldaan.

Bijlagen

Afwegingentabel bouwstenen

	Sport			
	7 Locatie gemeentehuis	8 Oksel Provincialeweg Zuid en Buitenkade	9 Emmikhovenseweg (west)	10 Emmikhovenseweg (oost)
Lucht Toetsing gebaseerd op: Atlas leefomgeving kaart 'stikstofdioxide 2021', 'fijnstof 2021 PM10', fijnstof 2021 PM2,5' WHO-advieswaarde: PM2,5 =<5 µg PM2,5/m3 PM10 =<15 µg PM10/m3 NO2= <10 µg /m3	PM2,5 = 9µg PM2,5/m3 PM10 = 16 µg PM10/m3 NO2 = 17 µg/m3 concentratie stikstofdioxide (NO2) is op deze locatie vergeleken met de gehele kern het hoogst.	PM2,5 = 9µg PM2,5/m3 PM10 = 16 µg PM10/m3 NO2 = 13 µg/m3 concentratie stikstofdioxide (NO2) is op deze locatie vergeleken met de gehele kern het laagst	PM2,5 = 9µg PM2,5/m3 PM10 = 16 µg PM10/m3 NO2 = 13 µg/m3 concentratie stikstofdioxide (NO2) is op deze locatie vergeleken met de gehele kern het laagst	PM2,5 = 9µg PM2,5/m3 PM10 = 16 µg PM10/m3 NO2 = 13 µg/m3 concentratie stikstofdioxide (NO2) is op deze locatie vergeleken met de gehele kern het laagst
Geluid Toetsing gebaseerd op: Atlas leefomgeving kaart 'Geluid van wegverkeer'	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bedrijven en milieuzonering Toetsing gebaseerd op: Quickscan bedrijven en milieuzonering Stantec	Bij deze bouwsteen kan voldaan worden aan de richtafstanden van een sportcomplex t.o.v. woningen.	Bij deze bouwsteen kan voldaan worden aan de richtafstanden van een sportcomplex t.o.v. woningen.	Bij deze bouwsteen kan voldaan worden aan de richtafstanden van een sportcomplex t.o.v. woningen.	Bij deze bouwsteen kan voldaan worden aan de richtafstanden van een sportcomplex t.o.v. woningen.
Externe veiligheid Toetsing gebaseerd op: Atlas leefomgeving kaart 'Veiligeomgeving'.	Geen belemmering t.a.v. externe veiligheid	Geen belemmering t.a.v. externe veiligheid	Geen belemmering t.a.v. externe veiligheid	Geen belemmering t.a.v. externe veiligheid
Geur Toetsing gebaseerd op: Atlas leefomgeving kaart 'Gezondheidskaart GES Geur veehouderij obv hinderpercentages'	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Ecologie Toetsing gebaseerd op: waarnemingen NDFF verspreidingsatlas + natuurbeheerplan NNB	Geen waarneming bijzondere flora en fauna in de omgeving. Bij ontwikkeling van de locatie dient een locatiespecifiek onderzoek te worden uitgevoerd.	Geen waarneming bijzondere flora en fauna in de omgeving. Bij ontwikkeling van de locatie dient een locatiespecifiek onderzoek te worden uitgevoerd.	Geen waarneming bijzondere flora en fauna in de omgeving. Bij ontwikkeling van de locatie dient een locatiespecifiek onderzoek te worden uitgevoerd. Aandachtspunt is ligging nabij Pompveld. Ontwikkeling heeft mogelijk impact op waterhuishouding in omgeving.	Geen waarneming bijzondere flora en fauna in de omgeving. Bij ontwikkeling van de locatie dient een locatiespecifiek onderzoek te worden uitgevoerd. Aandachtspunt is ligging nabij Pompveld. Ontwikkeling heeft mogelijk impact op waterhuishouding in omgeving.
Gebiedsparticipatie Toetsing gebaseerd op: Resultaten participatie. Bouwstenen zijn najaar 2023 zowel online als offline voorgelegd aan bewoners van Almkerk.				

Bijlagen

Afwegingentabel bouwstenen

	Sport			
	7 Locatie gemeentehuis	8 Oksel Provincialeweg Zuid en Buitenkade	9 Emmikhovenseweg (west)	10 Emmikhovenseweg (oost)
Grondpositie	Ontwikkelaar	Particulier	Particulier	Particulier
Inventarisatie grondpositie per bouwsteen				
Overige actoren	Locatie nabij gemeentehuis is harde eis van de sportverenigingen.	Sportverenigingen geven aan niet in te stemmen met ontwikkeling deze bouwsteen.	Sportverenigingen geven aan niet in te stemmen met ontwikkeling deze bouwsteen.	Sportverenigingen geven aan niet in te stemmen met ontwikkeling deze bouwsteen.

Bijlagen

Afwegingentabel bouwstenen

	Voorzieningen		
	11 Optimalisatie dorpshart	12 Herstructurering dorpshart	13 Nieuw dorpshart
STRATEGISCHE AMBITIES			
<i>Leefbaarheid en vitaliteit</i> Omgevingsvisie 2040: We willen dat Altena over 20 jaar een florerende samenleving is en blijft. Dat betekent: gezonde inwoners, een gezonde economie en een gezonde leefomgeving.	Bouwsteen draagt ten opzichte van andere bouwstenen minder bij aan de algemene ambitie t.a.v. leefbaarheid en vitaliteit van de kern.	Bouwsteen draagt bij aan de algemene ambitie t.a.v. leefbaarheid en vitaliteit van de kern.	Bouwsteen draagt bij aan de algemene ambitie t.a.v. leefbaarheid en vitaliteit van de kern. Aandachtspunt is de sociale cohesie t.a.v. het verplaatsen van het dorpshart. Ook wordt de WHOadvieswaarde binnen deze bouwsteen al meer overschreden dan op andere locaties in de kern.
<i>Wonen</i> Omgevingsvisie 2040:			
<i>Sport</i> Omgevingsvisie 2040:			
<i>Voorzieningen</i> Omgevingsvisie 2040: In de toekomst zien we onze centra als dorpsharten met een brede, multifunctionele en sociale functie. Een plek gericht op ontmoeting (sport, muziek en samenkomst). De levendigheid, veilige bereikbaarheid en het verblijfsklimaat staan voorop. We zetten ons in voor het verlengen van de verblijfsduur in de centra door bijvoorbeeld meer aandacht voor de (klimaatadaptieve) inrichting van de openbare ruimte en het mogelijk maken van ondersteunende horeca.	De bouwsteen biedt via optimalisatie mogelijkheden om de ambities met betrekking tot de dorpscentra te verwezenlijken. Echter, de optimalisatiemogelijkheden zijn in mindere mate beschikbaar dan bij herstructurering, waardoor de impact op de ontwikkeling van de dorpscentra beperkter is.	De bouwsteen biedt brede mogelijkheden voor herstructurering, waarmee de ambitie om het dorpscentrum te revitaliseren kan worden gerealiseerd.	De verplaatsing van het dorpshart biedt kansen voor het realiseren van ambities met betrekking tot de dorpscentra. De bouwsteen sluit aan bij de visie om de dorpscentra te ontwikkelen tot brede multifunctionele en sociale ruimtes. Echter, een belangrijk nadeel is dat het dorpshart 'verdwijnt' uit het sociale centrum van Almkerk, wat mogelijk negatieve effecten heeft op de sociale cohesie.
(Historische) stedenbouw en landschap Toetsing gebaseerd op: Waardering cultuurhistorisch landschap (Kwaliteitsatlas gemeente Altena erfgoedwaarden in beeld gebracht d.d. 23-03-2022) + stedenbouwkundige analyse Stantec	De bouwsteen waarborgt de historische locatie van dorpsvoorzieningen, maar biedt geen mogelijkheden voor het optimaliseren van de stedenbouwkundige structuur. Hierdoor zijn de kansen om ruimtelijke knelpunten, zoals bereikbaarheid, laden en lossen, en het verblijfsklimaat, op te lossen, beperkt. Ook de mogelijkheden voor klimaatadaptatie zijn minimaal.	Het behoud van de historische locatie van de dorpsvoorzieningen zorgt ervoor dat de centrumfunctie van het 'hart' van Almkerk behouden blijft en zelfs geoptimaliseerd kan worden. Deze aanpak biedt een stedenbouwkundige kwaliteitsimpuls, waardoor er kansen ontstaan voor het verbeteren van het verblijfsklimaat in het dorpshart.	De bouwsteen biedt kansen voor een optimale stedenbouwkundige invulling, maar is gericht op de ontwikkeling van een geheel nieuw dorpshart. Aspecten zoals bereikbaarheid, laden en lossen, verblijfsklimaat en klimaatadaptatie kunnen integraal worden aangepakt. De realisatie van deze plannen zal echter een aanzienlijke ruimtelijke en sociale impact op het dorp met zich meebrengen. zonder historische context
Bodem en water Toetsing gebaseerd op: Landschappelijke bodemkaart (LBK)	Dit betreft een binnenstedelijke inbreidingslocatie. Omdat de ontwikkeling binnen een bestaande verstedelijkte omgeving plaatsvindt, is de aanvullende impact op bodem en water minimaal.	Dit betreft een binnenstedelijke inbreidingslocatie. Omdat de ontwikkeling binnen een bestaande verstedelijkte omgeving plaatsvindt, is de aanvullende impact op bodem en water minimaal.	Binnenstedelijke inbreidingslocatie. Bouwsteen heeft impact op bodem en water. Verplaatsing van de centrumfuncties leidt tot meer verharding van het gebied gelet op benodigde ruimte voor parkeren. Een alternatief daarvoor zou kunnen zijn het realiseren van een bebouwde ondergrondse parkeervoorziening. Dit vraagt bijzondere inspanning als het gaat om klimaatadaptief bouwen.

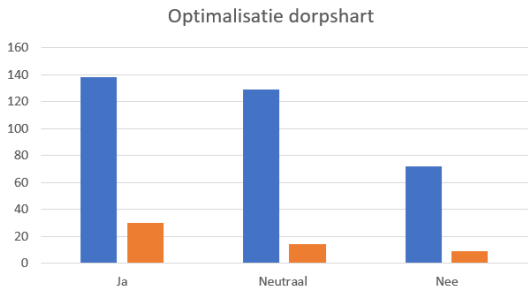
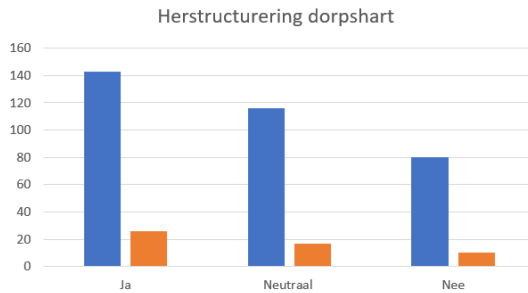
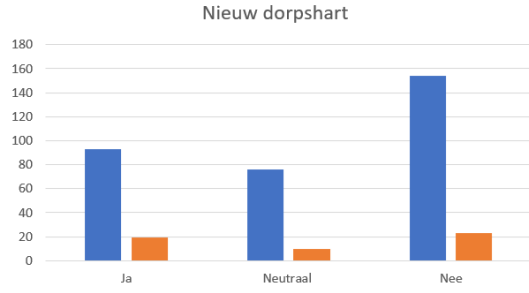
Bijlagen

Afwegingentabel bouwstenen

	Voorzieningen		
	11 Optimalisatie dorpshart	12 Herstructurering dorpshart	13 Nieuw dorpshart
Mobiliteit Toetsing gebaseerd op: Rapport 'Verkeerskundige afweging ruimtelijke ontwikkeling Almkerk' RHDHV d.d. 09 februari 2024	Verkeersonderzoek gaat in op capaciteitsvraagstuk. In de beoordeling van deze bouwsteen is niet zozeer capaciteit maar verkeersveiligheid onderscheidend. In deze bouwsteen blijft de verkeersintensiteit en parkeersituatie in het centrum (vrijwel) ongewijzigd. Slechts op kleine schaal kan parkeercapaciteit en zoekverkeer worden aangepakt.	Verkeersonderzoek gaat in op capaciteitsvraagstuk. In de beoordeling van deze bouwsteen is niet zozeer capaciteit maar verkeersveiligheid onderscheidend. Door mogelijk toevoegen van meer programma in centrum (voorzieningen + wonen boven voorziening) leidt dit tot extra verkeer en parkeervraag. Creatieve ingrepen zijn nodig.	Verkeersonderzoek gaat in op capaciteitsvraagstuk. Door verplaatsing van de supermarkt, krijgt de Voorstraat minder verkeer te verwerken. Maar in dat geval krijgt de huidige supermarkt een andere invulling met woningbouw die extra verkeer genereert. In de praktijk zal (afhankelijk van de intensiteit van de inbreiding in centrum) een nieuw evenwicht ontstaan. Afwikkeling van nieuw dorpshart op voormalige sportvelden leidt niet tot verkeerskundige belemmeringen.
Argeologische waarden Toetsing gebaseerd op: 'Geactualiseerde archeologische beleidskaart Altena' d.d. 07 februari 2023.	Lage archeologische verwachtingswaarde. Weinig tot geen beperkingen voor ontwikkelingsmogelijkheden.	Lage archeologische verwachtingswaarde. Weinig tot geen beperkingen voor ontwikkelingsmogelijkheden.	Hoge archeologische verwachtingswaarde (diepteligging 0-0,5m -mv) voor deel van de gronden. Dit kan de ontwikkelingsmogelijkheden beperken. Archeologisch onderzoek is benodigd.
Milieukwaliteit en gezondheid (samenvatting kolom M t/m R) Toetsing is gemiddelde van de aspecten lucht / geluid / bedrijven en milieuzonering / externe veiligheid / geur / ecologie	Positieve beoordeling t.a.v.v milieuaspecten. Huidige situatie blijft hetzelfde.	Positieve beoordeling t.a.v. milieuaspecten. Bouwsteen biedt kans om via herstructurering logistiek bevoorrading supermarkt te optimaliseren.	Negatieve beoordeling t.a.v. milieuaspecten vanwege hoge concentratie stikstof. Bouwsteen biedt wel kans om bij de stedenbouwkundige uitwerking van deze bouwsteen rekening te houden met voldoende maatregelen danwel afstand van nieuwe dorpsvoorzieningen tot woningen.
Lucht Toetsing gebaseerd op: Atlas leefomgeving kaart 'stikstofdioxide 2021', 'fijnstof 2021 PM10', fijnstof 2021 PM2,5' WHO-advieswaarde: PM2,5 =<5 µg PM2,5/m3 PM10 =<15 µg PM10/m3 NO2= <10 µg /m3	PM2,5 = 9µg PM2,5/m3 PM10 = 16 µg PM10/m3 NO2 = 14 µg/m3 concentratie stikstofdioxide (NO2) is op deze locatie vergeleken met de gehele kern laag	PM2,5 = 9µg PM2,5/m3 PM10 = 16 µg PM10/m3 NO2 = 14 µg/m3 concentratie stikstofdioxide (NO2) is op deze locatie vergeleken met de gehele kern laag	PM2,5 = 9µg PM2,5/m3 PM10 = 16 µg PM10/m3 NO2 = 17 µg/m3 concentratie stikstofdioxide (NO2) is op deze locatie vergeleken met de gehele kern het hoogst
Geluid Toetsing gebaseerd op: Atlas leefomgeving kaart 'Geluid van wegverkeer'	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bedrijven en milieuzonering Toetsing gebaseerd op: Quicksan bedrijven en milieuzonering Stantec	De huidige situatie blijft onveranderd, met een zeer beperkte afstand tussen de woningen en de winkelvoorziening (supermarkt), inclusief de laad- en loszone.	De bevoorrading van de supermarkt in relatie tot de woningen is een aandachtspunt. De nieuwbouw biedt kansen om dit goed in het plan te integreren, met een beperkte afstand tussen de woningen en de winkelvoorzieningen.	Bevoorrading supermarkt ten opzichte van woningen is aandachtspunt. Nieuwbouw biedt kansen dit aspect op een juiste manier in het plan te integreren waarbij ook de afstand tussen de (winkel)voorzieningen en de woningen zorgvuldig wordt meegenomen.

Bijlagen

Afwegingentabel bouwstenen

	Voorzieningen		
	11 Optimalisatie dorpshart	12 Herstructurering dorpshart	13 Nieuw dorpshart
<i>Externe veiligheid</i> Toetsing gebaseerd op: Atlas leefomgeving kaart 'Veiligeomgeving'.	Geen belemmering t.a.v. externeveiligheid	Geen belemmering t.a.v. externeveiligheid	Geen belemmering t.a.v. externeveiligheid
<i>Geur</i> Toetsing gebaseerd op: Atlas leefomgeving kaart 'Gezondheidskaart GES Geur veehouderij obv hinderpercentages'	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
<i>Ecologie</i> Toetsing gebaseerd op: waarnemingen NDFF verspreidingsatlas + natuurbeheerplan NNB	Binnenstedelijke locatie. Geen waarneming bijzondere flora en fauna in de omgeving. Bij ontwikkeling van de locatie dient een locatiespecifiek onderzoek te worden uitgevoerd.	Binnenstedelijke locatie. Geen waarneming bijzondere flora en fauna in de omgeving. Bij ontwikkeling van de locatie dient een locatiespecifiek onderzoek te worden uitgevoerd.	Binnenstedelijke locatie. Geen waarneming bijzondere flora en fauna in de omgeving. Bij ontwikkeling van de locatie dient een locatiespecifiek onderzoek te worden uitgevoerd.
Gebiedsparticipatie Toetsing gebaseerd op: Resultaten participatie. Bouwstenen zijn najaar 2023 zowel online als offline voorgelegd aan bewoners van Almkerk.			
Grondpositie Inventarisatie grondpositie per bouwsteen	Ondernemer	Particulier/ondernemer	Gemeente
Overige actoren	Exploitant (Supermarkt + medisch centrum) ondersteunen deze bouwsteen.	Bouwsteen wordt niet ondersteund door exploitant (supermarkt + medisch centrum)	Exploitant (supermarkt + medisch centrum) staan open voor verplaatsing huidig VV Almkerk

Colofon

T i t e l
Dorpsstrategie Almkerk

D a t u m
Maart 2025

V e r s i e
Definitief 2.1

I n o p d r a c h t v a n
Gemeente Altena
Sportlaan 170
4286 ET Almkerk

O p g e s t e l d d o o r
Stantec B.V.
Hoevestein 20b
4903 SC Oosterhout

