

**Bestemmingsplan Buitengebied
Veldweg 21 en 23 -
2017**

Toelichting

Juni 2018



Titel	: Bestemmingsplan Buitengebied Veldweg 21 en 23 – 2017
Kenmerk	: NL.IMRO.0874.BUITBP201702.VG01
Gemeente	: Woudrichem
Vastgesteld door het College d.d.	: 3 juli 2018
Ontwerp	: 14 juni 2018
Auteur	: F.G.P. Savelkouls MSc. Buro Kours: Adviesburo voor ruimtelijke ontwikkeling

- INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	7
1.1	AANLEIDING	7
1.2	BEOOGDE ONTWIKKELING	7
1.3	LIGGING EN KADASTRALE BEGRENZING	9
1.4	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN.....	11
2.	HET PROJECT.....	13
2.1	GEBIEDSANALYSE.....	13
2.2	UITGANGSPUNTEN BESTAANDE SITUATIE	15
2.3	UITGANGSPUNTEN NIEUWE SITUATIE.....	19
3.	BELEID	23
3.1	VERORDENING RUIMTE.....	23
3.2	BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED WOUDRICHEM 2011	26
4.	RUIMTELIJKE ASPECTEN	33
4.1	FLORA EN FAUNA	33
4.2	BESCHERMDE NATUURGEBIEDEN	34
4.3	CULTUURHISTORIE	35
4.4	ARCHEOLOGIE.....	36
4.5	TECHNISCHE INFRASTRUCTUUR	37
4.6	MOBILITEIT EN PARKEREN	37
5.	MILIEUASPECTEN	39
5.1	BODEM.....	39
5.2	LUCHTKWALITEIT	39
5.3	GELUID	40
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	41
5.5	GEURHINDER	44
5.6	DUURZAAM BOUWEN.....	45
5.7	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING.....	45
6.	WATERPARAGRAAF	49
6.1	BELEID.....	49
6.2	ALGEMENE WATERHUISHOUDKUNDIGE SITUATIE.....	49
6.3	BEOOGDE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING	51
6.4	CONCLUSIE.....	52
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	53
8.	JURIDISCHE PLANOPZET.....	55
8.1	INLEIDING	55
8.2	BESTEMMINGEN	55
9.	DE PROCEDURE	57
9.1	REACTIES VOOROVERLEG	57
9.2	PROCEDURE.....	57

BIJLAGEN 59

1. INRICHTINGSPLAN BESTAANDE SITUATIE
2. INRICHTINGSPLAN NIEUWE SITUATIE
3. FLORA- EN FAUNAONDERZOEK
4. ASBESTINVENTARISATIE
5. BODEMONDERZOEK
6. AKOESTISCH ONDERZOEK
7. ADVIES WATERSCHAP RIVIERENLAND
8. ADVIES MONUMENTENCOMMISSIE
9. NOTITIE RUIMTELIJKE KWALITEIT

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het plangebied bestaat uit het agrarische bedrijfsperceel Veldweg 21 en het woonperceel Veldweg 23.

Op het planperceel aan de Veldweg 21 in Rijswijk is in de huidige situatie een voormalig glastuinbouwbedrijf aanwezig. Het perceel beschikt over een agrarisch bouwvlak van circa 1,15 hectare met bijbehorende bouwrechten. Aan de bedrijfslocatie is de gebiedsbestemming 'Agrarisch-2' met de functieaanduiding 'Glastuinbouw' toegekend. De bedrijfsactiviteiten zijn reeds gestaakt, een deel van de glasopstanden is reeds verwijderd, de inmiddels verouderde agrarische bedrijfsbebouwing (bedrijfswoning, kas en werk-, en opslagruimte) en bijbehorende voorzieningen zijn nog aanwezig. De voormalige agrarische bedrijfswoning aan de Veldweg 21 is klein en verouderd en sluit niet meer aan bij de hedendaagse woonwensen. De woning bevindt zich bovendien op het achtererf van de woning aan de Veldweg 23.

De burgerwoning aan de Veldweg 23 maakt eveneens onderdeel uit van de ontwikkeling. In bijlage 1 van het bestemmingsplan Buitengebied Woudrichem uit 2011 is de woning aan de Veldweg 23 opgenomen als beeldbepalend gebouw. Deze woning is klein (bebouwingsoppervlak van circa 85m²) en verkeert in een slechte onderhoudsstaat (verouderde technische voorzieningen en lekkages).

1.2 Beoogde ontwikkeling

De initiatiefneemster beoogt met onderliggend bestemmingsplan om de agrarische bedrijfsvoering definitief te beëindigen door middel van een functiewijziging van het perceel Veldweg 21 naar een woonbestemming. Om van beide percelen duurzame woonpercelen te maken zullen een aantal aanpassingen plaatsvinden.

Overtollige bedrijfsbebouwing (circa 1680 m²) aan de Veldweg 21 zal worden gesaneerd en het bestaande bouwvlak met bijbehorende bouwrechten wordt verkleind. De huidige bedrijfswoning Veldweg 21 zal worden gesloopt en aan de voorzijde van het kadastrale perceelnummer 4017 heropgericht. Op basis van de surplusregeling zal ter compensatie voor het saneren van 1680m² overtollige bebouwing de woning Veldweg nr. 21 worden vergroot tot 750m³, de bestaande schuur behouden blijven als bijgebouw voor de Veldweg 23 en een nieuw bijgebouw van 110m² voor de Veldweg 21 worden opgericht.

De beeldbepalende woning aan de Veldweg 23 zal worden gerestaureerd. Onderliggend bestemmingsplan biedt tevens een planologisch kader om het hoofdgebouw te verdiepen met 3 meter aan de achterzijde. Voor de nieuwe eigendomssituatie van het bestaande bijgebouw is een vergroting van het huidige bestemmingsvlak noodzakelijk. In hoofdstuk 2 is een uitgebreide omschrijving van de ontwikkeling opgenomen.

De beoogde ontwikkeling is niet rechtstreeks mogelijk volgens het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Woudrichem. Zie tevens hoofdstuk 3.

Voor de gewenste ontwikkeling is medewerking van de gemeente Woudrichem noodzakelijk. Per brief van 26 januari 2017 heeft het College van Burgemeester en Wethouders aangegeven dat ze in principe en onder voorwaarden bereid is om medewerking te verlenen aan de beoogde functiewijziging naar de bestemming 'Wonen', het heroprichten en vergroten van de huidige bedrijfswoning aan de Veldweg nr. 21 en het verdiepen van de bestaande beeldbepalende woning aan de Veldweg nr. 23 met 3 meter.

Aanvullend aan het principebesluit is vervolgens bepaald dat het onder overgangsrecht behouden van de bestaande schuur als bijgebouw bij de woning Veldweg 23 toelaatbaar is (mail Gemeente Woudrichem d.d. 31 juli 2017). Aan het initiatief kan medewerking worden verleend door middel van een partiele herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Woudrichem uit 2011.

1.3 Ligging en kadastrale begrenzing

De planlocatie bevindt zich in het buitengebied van Rijswijk. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Woudrichem, sectie H, nummers 2013, 2014, 4016 en 4017. Op onderstaande kaarten wordt de bestaande situatie van het plangebied en de kadastrale begrenzing weergegeven.



Figuur 1 Huidige situatie Veldweg 21 en 23



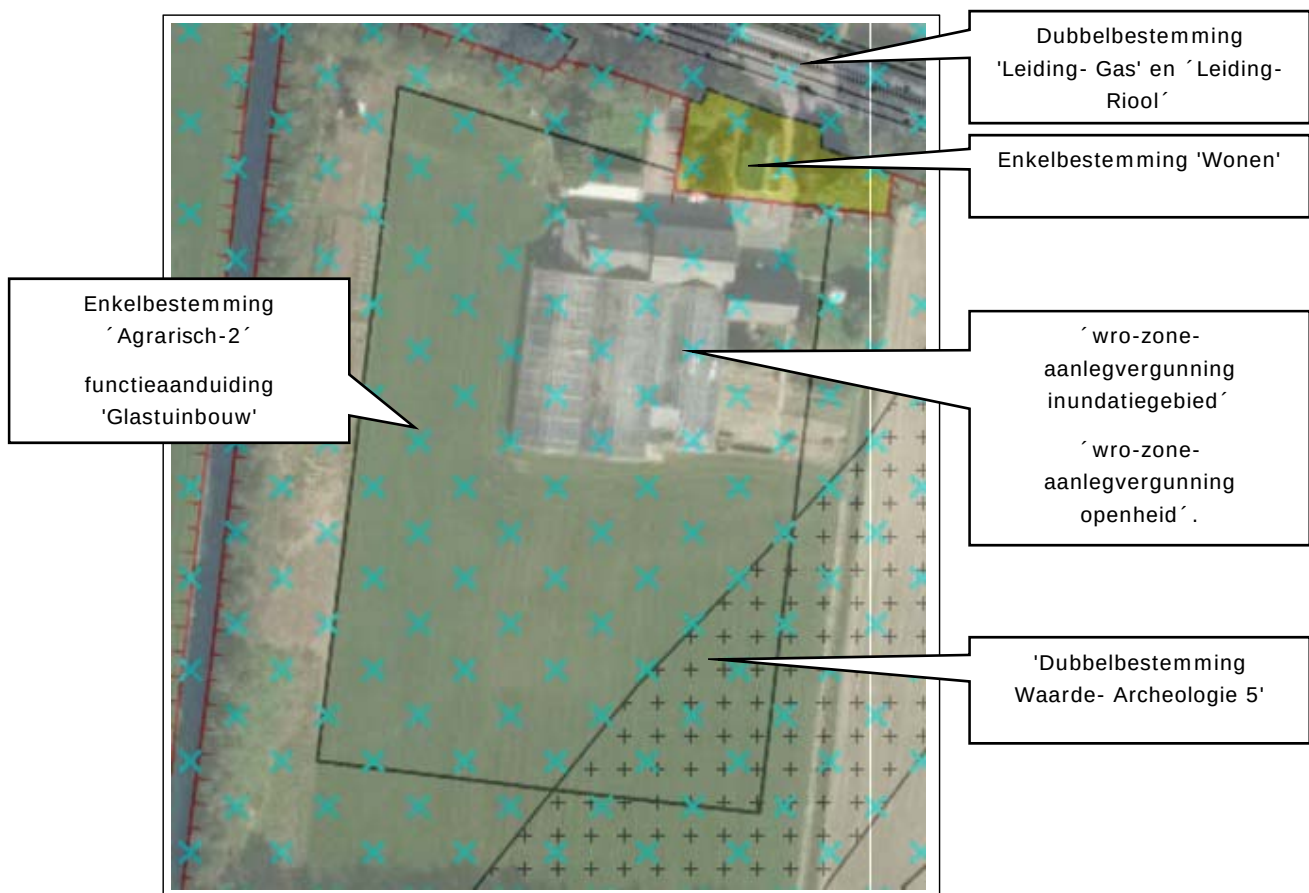
Figuur 2 Perceel Veldweg 21 en 23, gemeente Woudrichem, sectie H, nummers 2013, 2014, 4016 en 4017

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Op de locatie is in de huidige situatie een voormalig agrarisch bedrijf aanwezig met een bijbehorende bedrijfswoning. Op de locatie geldt het bestemmingsplan Buitengebied Woudrichem 2011 vastgesteld op 21 juni 2011. De planlocatie (bedrijf Veldweg 21) beschikt over de bestemming 'Agrarisch-2' (artikel 4) met de functieaanduiding 'glastuinbouw'. Gronden binnen de bestemming 'Agrarisch-2' zijn bestemd voor de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie. De locatie aan de Veldweg 23 (oorspronkelijke bedrijfswoning) beschikt over een woonbestemming (artikel 20) en is opgenomen in Bijlage 1 van het bestemmingsplan Buitengebied Woudrichem (Monumenten en beeldbepalende gebouwen).

De planregels behorende bij de bestemmingen 'Agrarisch-2', 'Wonen' en de bepalingen omtrent aanpassingen aan cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (artikel 36) staat de beoogde ontwikkeling niet rechtstreeks toe. Aan het initiatief kan medewerking worden verleend door middel van een herziening van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Woudrichem uit 2011.

Zie tevens de uitgebreide toets in paragraaf 3.2.



Figuur 3 Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Woudrichem 2011 (ruimtelijkeplannen.nl)

2. HET PROJECT

2.1 Gebiedsanalyse

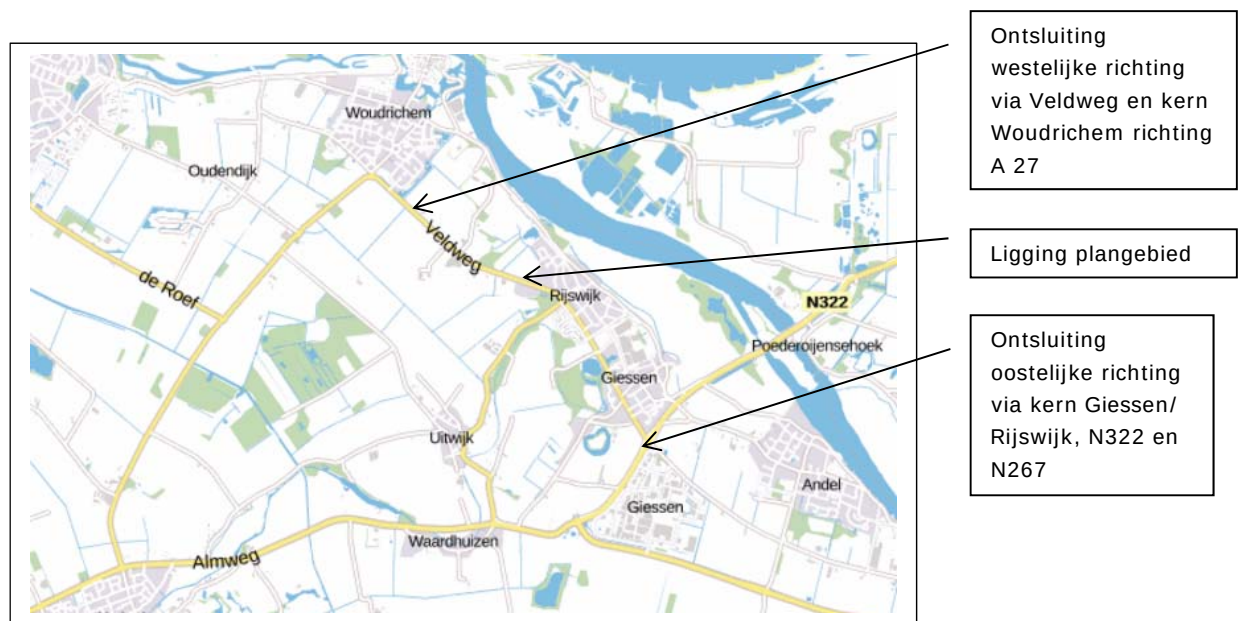
Het plangebied bevindt zich in het buitengebied van Rijswijk, ten westen van de bebouwde kom. Het planperceel wordt begrensd door de Veldweg en omliggende agrarische percelen.

De omgeving wordt door de ligging aan de kern Rijswijk gekenmerkt door een sterke menging van functies. In de directe omgeving bevinden zich burgerwoningen, kleinschalige agrarische bedrijven en een agrarisch verwant bedrijf (tuincentrum).

De planlocatie bevindt zich binnen het cultuurhistorisch zeer waardevolle landschap van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en grenst aan het aardkundig waardevolle Rivierlandschap van de Alm. Kenmerkende aspecten voor dit landschapstype zijn: de open structuur van de inundatiegebieden, concentratie van bebouwing in bewoningslinten, dijken, kaden en het groene en open landschap. Het plangebied bevindt zich op de grens van de besloten oeverwal van de rivier de Alm op de overgang met het open buitengebied. Het plangebied bevindt zich in een inundatiegebied. De landschappelijke structuur van het achterliggende buitengebied is zeer open. Percelen aan de Veldweg hebben een groene omzooming.

De planlocatie wordt aan de noordzijde ontsloten via de Veldweg. Dit is een lokale weg tussen Rijswijk/ Giessen en Woudrichem met een gebiedsontsluitende functie (60 km zone). De Veldweg sluit in westelijke richting via de kern Woudrichem aan op de regionale wegstructuur en de nationale wegenstructuur zoals de A27 richting Utrecht/ Breda. Via de kern Rijswijk/ Giessen sluit de Veldweg aan op de Almweg (N322 richting Nieuwendijk/ Zaltbommel) en op de N267 richting Heusden/ Drunen. Zie tevens de figuur op de volgende bladzijde.

Langs de Veldweg bevindt zich ter hoogte van het plangebied opgaande beplanting in de vorm van laanbomen, hagen en struwelen aan weerszijden van de weg. Het wegprofiel heeft een gescheiden voet- en fietspad. Ten westen van het plangebied bevindt zich een onderdeel van het Natuur Netwerk Brabant tevens Zone voor Behoud en herstel van watersystemen. Deze verbindt de natuur behorende bij de rivier de Alm, de wielen ten zuidwesten van Rijswijk en de Uiterwaarden van de Maas.



Figuur 4 Ontsluiting plangebied Veldweg 21/23 (ruimtelijkeplannen.nl).



Figuur 5 Plangebied Veldweg 21/ 23

2.2 Uitgangspunten bestaande situatie

Ruimtelijk/ functioneel

- Er is sprake van een voormalig agrarisch bedrijf (glastuinbouw) op de locatie Veldweg 21. Het bedrijf is functioneel beëindigd, het agrarische bouwvlak met bouwrechten, een gedeelte van de agrarische bebouwing en voorzieningen zijn nog aanwezig. Het bedrijf beschikt over een bedrijfswoning (Veldweg 21);
- De aanwezige agrarische bedrijfsbebouwing en voorzieningen zijn verouderd en het bijbehorende bouwvlak is te klein voor een modern glastuinbouwbedrijf. Verkoop als tuinbouwlocatie of agrarische bedrijfslocatie ligt niet voor de hand;
- De bedrijfswoning aan de Veldweg 21 is opgericht omstreeks 1970 en bevindt zich op het achtererf van de woning aan de Veldweg 23. De voormalige agrarische bedrijfswoning is verouderd en relatief klein;
- Aangrenzend aan het agrarische bedrijfsperceel bevindt zich een woonboerderij (Veldweg 23). De woning aan de Veldweg 23 is in eigendom van de initiatiefnemers. De woning is zeer klein (circa 85 m²) en dateert uit ca 1898;
- De staat van de woning Veldweg 23 is door lekkages en achterstallig onderhoud zeer slecht. De woning is niet geïsoleerd en installatietechnisch verouderd. In de huidige staat is de woning niet geschikt voor gebruik als woning.

Planologische aspecten

- Het voormalige agrarische bedrijfsperceel aan de Veldweg 21 beschikt over de aanduiding 'glastuinbouw' maar bevindt zich niet in een gezoneerd glastuinbouwontwikkelingsgebied. Uitbreiding ten behoeve van een glastuinbouwbedrijf is ter plaatse niet mogelijk;
- Aan de Veldweg 21 resteert een bouwvlak van circa 1,15 ha met bijbehorende bouwrechten en bebouwing. Het bouwvlak biedt in de huidige omvang veel uitbreidingsruimte voor agrarische bebouwing;
- Binnen het bouwvlak behorende bij de Veldweg 21 is als bebouwing aanwezig: bedrijfswoning, schuur (228m²). Als overtollige bebouwing is aanwezig: kas (circa 1400 m²), sorteerruimte (circa 200 m²), en werktuigenberging (circa 80m²);
- De situering van de bedrijfswoning Veldweg 21 in het achtererfgebied van de woning Veldweg 23 vormt een belemmering voor regulier gebruik als burgerwoning;
- De burgerwoning aan de Veldweg 23 is als beeldbepalend pand opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Woudrichem uit 2011. Het karakteristieke aanzicht van de woning vanaf openbaar gebied heeft een beschermde status. Voor sloop van de woning geldt op basis van het bestemmingsplan een vergunningsplicht.

Landschappelijke karakteristiek / ruimtelijke kwaliteit

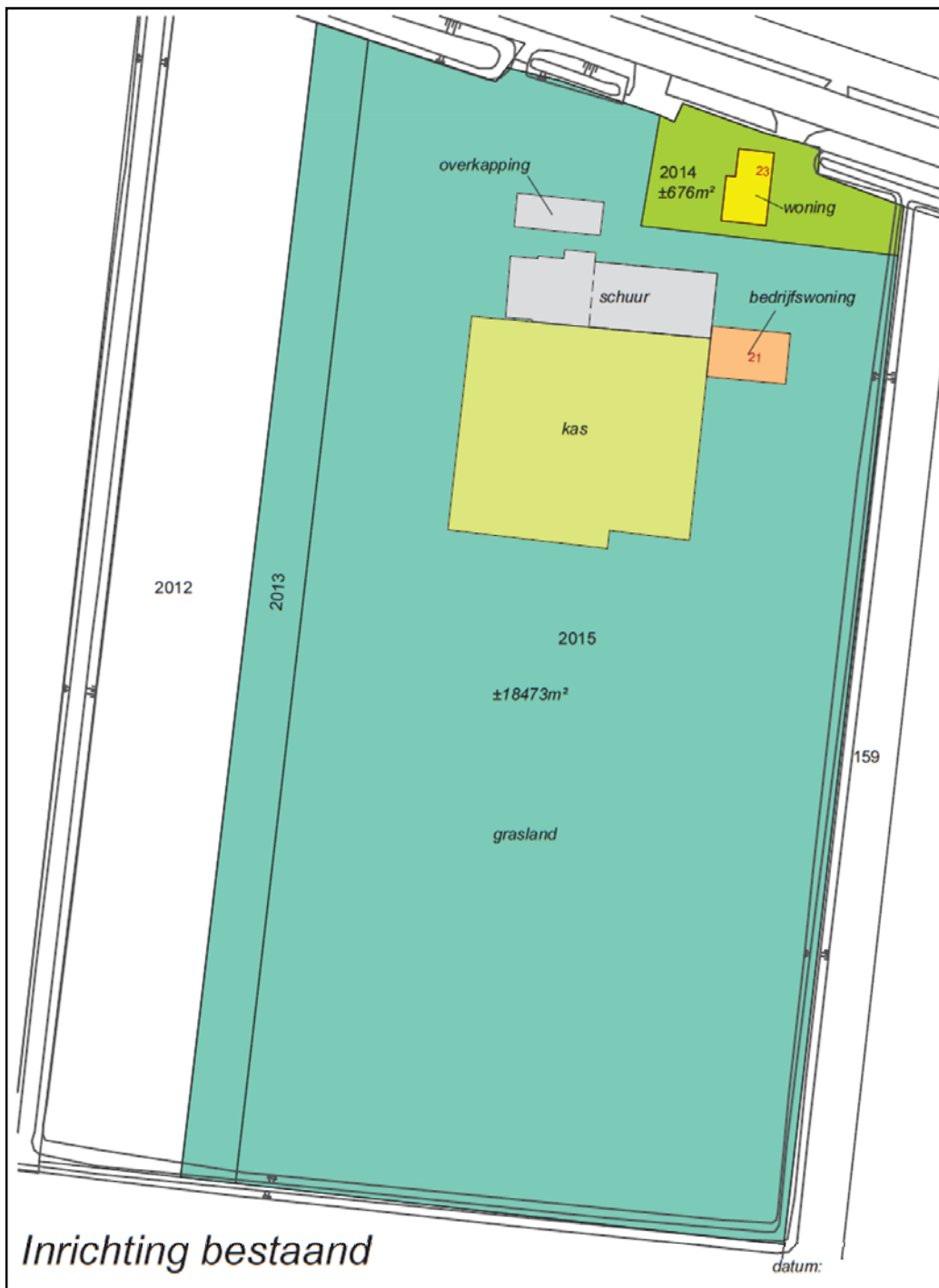
- De locatie is gelegen binnen het landschappelijk en cultuurhistorisch waardevolle gebied van de Nieuwe Hollandse Waterlinie op de grens tussen de besloten bebouwde kom en het open buitengebied. Het kenmerkende contrast tussen besloten oeverwallen en open komgebieden is in de huidige situatie (door bedrijfsbebouwing, bedrijfsactiviteiten en verharding) vrijwel niet zichtbaar;
- De bestaande bebouwing ligt als lintbebouwing georiënteerd op de Veldweg. De bestaande bebouwing is voor het merendeel omzoomd door opgaande beplantingsstructuren.



Figuur 6 Voormalige agrarische bedrijfswoning Veldweg 21



Figuur 7 Beeldbepalende woning Veldweg 23



Figuur 8 Bestaande situatie Veldweg 21/23 (Struik & Partners 2017) (zie tevens bijlage 1).

2.3 Uitgangspunten nieuwe situatie

Ruimtelijk/ functioneel

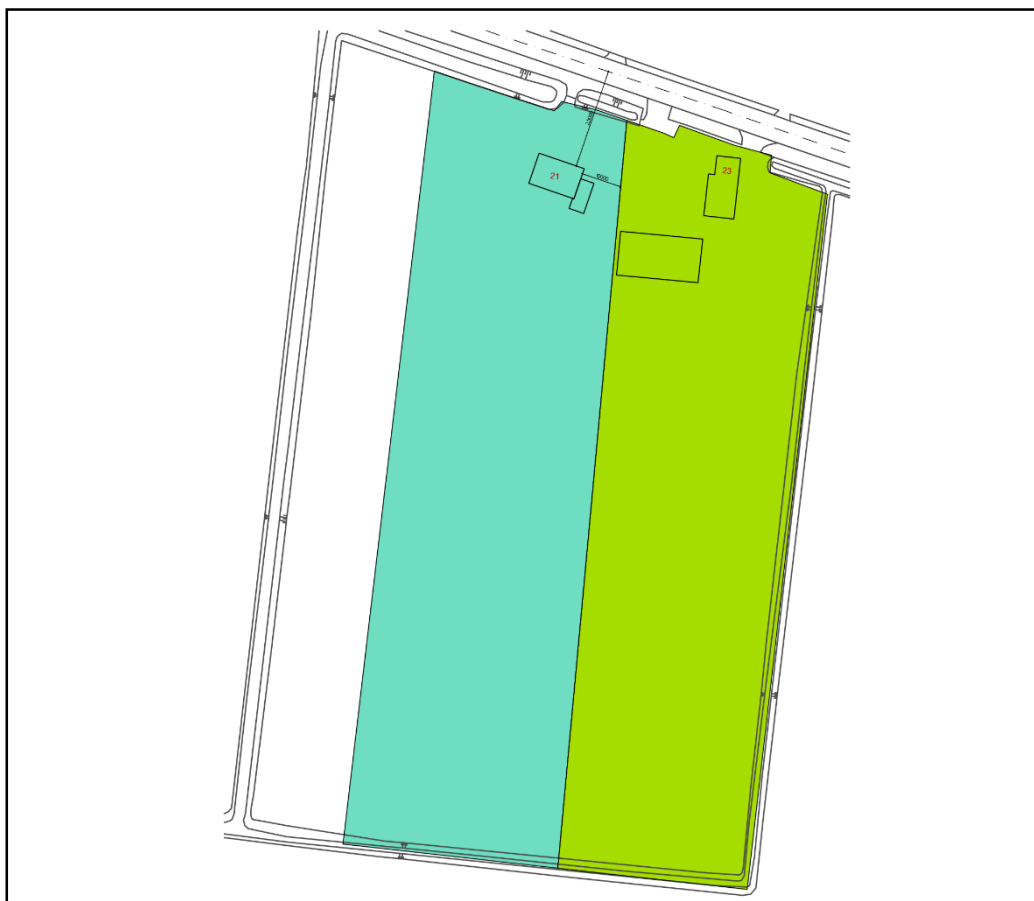
- De voormalige agrarische bedrijfswoning Veldweg 21 zal gesloopt worden en herbouwd aan de voorzijde van het kadastrale perceelnummer 4017 volgens de situatietekening in bijlage 2. De nieuwe locatie sluit beter aan bij het nieuwe gebruik als zelfstandige burgerwoning. Door de bestaande woning te vernieuwen wordt beter aangesloten bij de hedendaagse woonwensen, bouwstijlen en duurzaamheidseisen;
- Het resterende deel van het huidige agrarische perceel, blijft zijn agrarische functie behouden;
- De aanpassingen aan de woning Veldweg 23 dragen bij aan het lange termijn behoud van de beeldbepalende woning. Door de woning met 3 meter aan de achterzijde te vergroten ontstaat ruimte voor de noodzakelijke bouwkundige en technische aanpassingen. De bestaande schuur (228m²) zal als extra bergruimte via aan de woning Veldweg 23 worden toegevoegd.

Planologische aspecten

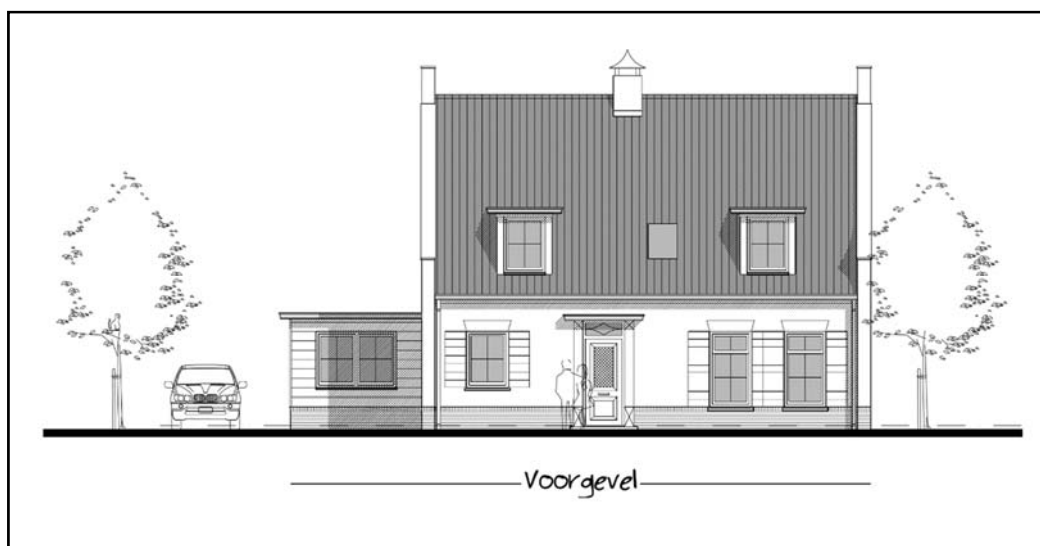
- Het plan is niet rechtstreeks inpasbaar binnen de regels van het geldende bestemmingsplan. Zo is de combinatie aan een functiewijziging naar wonen, het vergroten en heroprichten van een woning buiten de bestaande fundamenteën niet rechtstreeks toegestaan. Doordat met het initiatief ter plaatse een aanzienlijke kwaliteitswinst wordt behaald, heeft het College per principebesluit van 26 januari 2017 aangegeven af te willen wijken van de geldende planregels (zie tevens hoofdstuk 3);
- Onderliggend bestemmingsplan maakt mogelijk: heroprichting Veldweg 21 buiten de bestaande fundamenteën, vergroting Veldweg 21 tot 750m³, vergroting bijgebouw Veldweg 21 tot 110m², behoud bestaande schuur van 228m² als bijgebouw Veldweg 23 (waarvan 200 m² via de surplusregeling en 28 m² via overgangsrecht), verdieping achtergevel Veldweg 23 met 3 meter, vergroting woonperceel Veldweg 23. Een planologische toets is opgenomen in hoofdstuk 3;
- Het initiatief is milieukundig en ruimtelijk inpasbaar (zie hoofdstuk 4, 5 en 6).

Landschappelijke karakteristiek/ ruimtelijke kwaliteit

- Door de beoogde ontwikkeling wordt de landschappelijke kwaliteit ter plaatse sterk verbeterd. Het perceel is al groen ingekaderd. Aanvullende compenserende maatregelen om de effecten van het plan te verzachten zijn daarom niet van toepassing. Met het initiatief wordt bijgedragen aan de kwaliteit van het landschap conform de afspraken voor kwaliteitsverbetering voor de regio West- Brabant (dec 2014). Zie tevens paragraaf 3.1 en bijlage 5;
- De beoogde ontwikkeling draagt bij aan een verbetering van de landschappelijke kwaliteit en een verbetering van de cultuurhistorisch waardevolle landschappelijke structuur door onder meer:
 - Sanering van een agrarisch bedrijf met daarmee samenhangend: Sloop van overtollige bedrijfsbebouwing, netto vermindering van verhard oppervlak, sanering agrarisch bouwblok;
 - Restauratie van een beeldbepalende woning en daarmee samenhangend de duurzame instandhouding van het object;
 - Verbetering stedenbouwkundige en landschappelijke structuur door: bijdrage openheid van het landschap (sloop kassen), verbetering stedenbouwkundige structuur, vergroting landschappelijk contrast (cultuurhistorisch waardevol gebied) tussen kern Rijswijk (oeverwal) en buitengebied (komgrond).



Figuur 9 Nieuwe kadastrale situatie Veldweg 21/23 (Struik & Partners 2017) (zie bijlage 2)



Figuur 10 Nieuwe situatie Veldweg 21 (Struik & Partners 2017)



- Voormalige bedrijfsbebouwing*
- Te handhaven bebouwing*

Figuur 11 Te saneren bebouwing Veldweg 21 en 23 (zie tevens bijlage 2 planregels)

3. BELEID

3.1 Verordening Ruimte

De juridische vertaling van het provinciale beleid vindt plaats in de Verordening Ruimte (VR). Op 7 februari 2014 hebben Provinciale Staten de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld. Volgens de zonering van de Verordening ruimte (geconsolideerde versie 1 januari 2018), maakt het plangebied onderdeel uit van het Gemengd landelijk gebied.

Landschappelijke waarden

Ter hoogte van de planlocatie gelden tevens de aanduidingen: 'Nieuwe Hollandse Waterlinie' en 'Cultuurhistorisch vlak' (Themakaart cultuurhistorie).

Ruimtelijke ontwikkelingen binnen beschermde gebieden dienen bij te dragen aan behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de kernkwaliteiten. De landschappelijke kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie zijn binnen de verordening gedefinieerd als: *'De samenhang van forten, dijken, kaden en inundatiekommen, het groene en overwegend rustige karakter en de openheid'* (artikel 23 lid 2, Vr 2014).

Volgens de Aardkundig Waardevolle Gebiedenkaart Noord- Brabant bestaan de bijzondere aardkundige waarden en kenmerken van het Rivierlandschap Alm uit de herkenbare stroomruggen, restgeulen, oeverwallen, kronkelwaardruggen en komgronden. De reliëfverschillen die samenhangen met bovengenoemde kenmerken, en met name de overgangen tussen het natuurlijke reliëf, mogen niet worden aangetast. Nieuwe bebouwing mag de zichtbaarheid van de aardkundige verschijnselen niet verstoren.

In de omgeving van het plangebied bevindt zich 'Aardkundig waardevol gebied'. De planlocatie bevindt zich binnen inundatiegebied op de overgang tussen het open buitengebied en de besloten bebouwde kom. Ter hoogte van de planlocatie zijn de percelen aan de Veldweg voorzien van een groene omzooming. Het achterliggende agrarische gebied is zeer open van structuur.

Planlocatie

Op de planlocatie zijn in de huidige situatie de opstallen van een reeds feitelijk beëindigd agrarisch bedrijf aanwezig. Het kenmerkende contrast tussen besloten oeverwallen en open komgebieden is hierdoor in de huidige situatie (door bedrijfsbebouwing en verharding) vrijwel niet zichtbaar.

In de huidige situatie ligt de bestaande woonbebouwing in de omgeving als lintbebouwing georiënteerd op de Veldweg.

In de nieuwe situatie zal een aanzienlijke afname plaatsvinden van (bedrijfs)bebouwing. Het plan draagt substantieel bij aan het versterken van de openheid van het buitengebied en aan de herkenbaarheid van het inundatiegebied ter plaatse. De nieuwe situatie met de opnieuw opgerichte woning aan de Veldweg 21 sluit in schaal, bouwmassa, bouwvorm, functie en materiaalgebruik beter aan op de bestaande vrijstaande woonbebouwing in de omgeving. Het voormalige agrarische bouwblok wordt in de nieuwe situatie door de sloop van bebouwing hersteld als open gebied.

Door de restauratie van de beeldbepalende woning Veldweg 23 draagt het plan bij aan het versterken van de cultuurhistorische waarde en beleevingswaarde van het gebied.

De percelen ter hoogte van de Veldweg 21 en 23 zijn deels voorzien van opgaande beplanting op de perceelsgrens.

Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap

Bij alle ruimtelijke ontwikkelingen dient sprake te zijn van zorgvuldig ruimtegebruik. Ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied dienen tevens een bijdrage te leveren aan de kwaliteit van het landschap. De provincie Noord- Brabant heeft in dit kader de 'Handreiking kwaliteitsverbetering landschap' opgesteld. In regionaal verband hebben de gemeenten in West- Brabant afspraken gemaakt over de uitvoering van dit kwaliteitsbeleid in de 'Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West- Brabant' (2014).

Onder kwaliteitsverbetering wordt verstaan: landschappelijke inpassing, het toevoegen van landschapselementen, het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, het slopen van bebouwing en extra investeringen in beeldkwaliteit. Er wordt onderscheid gemaakt in drie categorieën:

- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist. Onder deze categorie vallen tevens ontwikkelingen die een netto verbetering van het landschap tot gevolg hebben.
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen met weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden. De kwaliteitsverbetering vindt plaats in de vorm van landschappelijke inpassingsmaatregelen. Deze categorie is niet limitatief.
- Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen welke niet tot categorie 1 of 2 behoren. De kwaliteitsverbetering wordt berekend op basis van de bestemmingswinst.

Plangebied

De huidige agrarische bestemming bedraagt 1,15 ha. In de nieuwe situatie zullen de Veldweg 21 en 23 beiden over een woonbestemming beschikken. De heropgerichte woning aan de Veldweg 21 heeft een oppervlakte van 750m³. Via de surplusregeling wordt een bijgebouw van 200m² mogelijk gemaakt. Het perceel is reeds landschappelijk ingepast met beplantingsstructuren op de perceelsgrens.

Bij de beoogde functiewijziging van agrarisch naar wonen wordt een voormalig glastuinbouwbedrijf aangrenzend aan de bebouwde kom en gelegen buiten een doorgroeigebied gesaneerd. Dit past binnen de doelstellingen voor het gemengd landelijk gebied. De initiatiefnemer investeert in de restauratie van een vervallen beeldbepalende woonboerderij aan de Veldweg 23.

De sanering van een agrarisch bedrijf (glastuinbouw) en de verplaatsing van een bedrijfswoning naar de voorzijde van het kadastrale perceelnummer 4017, draagt bij aan het versterken van de landschappelijke kwaliteiten van het gebied. Door het initiatief neemt het areaal aan verhard oppervlak af en wordt hiermee het landschappelijke contrast tussen bebouwde kom, besloten en open gebieden verder versterkt.

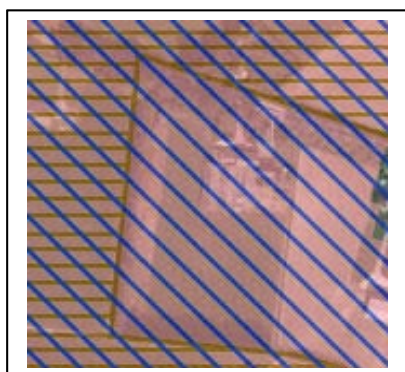
Met het initiatief is sprake van een kleinschalige ruimtelijke ontwikkeling en een investering in het behoud van cultureel erfgoed. Er is primair sprake van een kwaliteitsverbetering van het landschap (Afsprakenkader West- Brabant 2014: categorie 1 artikel 3.1 lid b). Bestaande bebouwing is reeds zorgvuldig landschappelijk ingepast. Met de beoogde ontwikkeling is daarmee sprake van een netto verbetering van de kwaliteit van het landschap volgens de handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap en de regionale uitwerking daarvan in het afsprakenkader Regio West- Brabant (vastgesteld in RRO d.d. december 2014). Er zijn er geen compenserende maatregelen nodig voor landschappelijke kwaliteitsverbetering. Zie tevens bijlage 9.

Conclusie

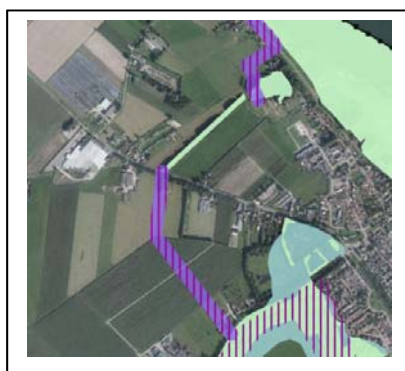
Het plan (zoals opgenomen in paragraaf 2.3) is inpasbaar in het provinciale ruimtelijke beleid zoals vastgelegd in de Verordening ruimte.



- Aanduiding - Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kern in landelijk gebied
- Structuur - Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied



- Aanduiding - Cultuurhistorisch vlak
- Aanduiding - Nieuwe Hollandse Waterlinie
- Aanduiding - Aardkundig waardevol



- Aanduiding - Behoud en herstel watersystemen
- Aanduiding - Natuur Netwerk Brabant - ecologische verbindingszone
- Structuur - Groenblauwe mantel
- Structuur - Natuur Netwerk Brabant



Ligging plangebied

- Structuur - Gemengd landelijk gebied

Figuur 12 Uitsnede Verordening Ruimte geconsolideerde versie d.d. 1 januari 2018.

3.2 Bestemmingsplan Buitengebied Woudrichem 2011

Op de locatie geldt het bestemmingsplan Buitengebied Woudrichem uit 2011 vastgesteld op 21 juni 2011. De planlocatie (bedrijf Veldweg 21) beschikt over de bestemming 'Agrarisch-2' (artikel 4) met de functieaanduiding 'glastuinbouw'. Ter plaatse is een bouwvlak van ca 1,15 ha opgenomen. De locatie beschikt over een bedrijfswoning. Binnen de geldende bestemming zijn bedrijfswoningen met een inhoud van 750m³ toegestaan.

De locatie aan de Veldweg 23 beschikt over een woonbestemming (artikel 20) en is opgenomen in Bijlage 1 van het Bestemmingsplan Buitengebied Woudrichem (Monumenten en beeldbepalende gebouwen).

De Veldweg 21 en 23 zijn beide gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'wro-zone- aanlegvergunning inundatiegebied' (artikel 39). Voor de Veldweg 21 geldt tevens de gebiedsaanduiding 'wro-zone- aanlegvergunning openheid' (artikel 39). Aan de westzijde van het plangebied bevindt zich een als zodanig bestemde watergang. Gedeeltelijk beschikt het perceel behorende bij de locatie Veldweg 21 over de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 5' ter bescherming van archeologische waardevolle relictten. Op het gedeelte van het perceel waarvoor een archeologische dubbelbestemming geldt, vinden geen ontwikkelingen plaats.

Op de locatie is in de huidige situatie een voormalig agrarisch bedrijf aanwezig met een bijbehorende bedrijfswoning. Gronden binnen de bestemming 'Agrarisch-2' zijn bestemd voor de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie. Het beleid binnen gebieden met de aanduiding 'wro- zone- aanlegvergunning openheid' is gericht op behoud en bescherming van de landschappelijke openheid en doorzichten. Ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - aanlegvergunning inundatiegebied' is het beleid gericht op behoud en versterken van de herkenbaarheid van inundatiegebieden en verdedigingswerken van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De gronden binnen een strook van 5 m vanaf de met 'Water' bestemde watergangen zijn tevens bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden.

Er zijn binnen het geldende bestemmingsplan geen rechtstreekse mogelijkheden opgenomen op basis waarvan de beoogde ontwikkeling kan worden toegestaan. De voor het plan relevante artikelen betreffen: 'Agrarisch-2' (artikel 4), 'Wonen' (artikel 20) en binnen de bepalingen omtrent aanpassingen aan cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (artikel 36). Ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling zijn de volgende onderdelen van belang.

3.2.1 Heroprichten woning perceel Veldweg 21

Voorwaarden bestemmingsplan

Via een wijzigingsbevoegdheid is volgens artikel 4.7.7 na bedrijfsbeëindiging onder voorwaarden een bestemmingswijziging naar wonen (artikel 20) voor een voormalige agrarische bedrijfswoning mogelijk. Binnen de geldende bestemming is een bedrijfswoning van maximaal 750m³ toegestaan. In samenhang met de functiewijziging wordt de situering van de bebouwing gewijzigd en wordt de surplusregeling toegepast voor de woning en de bijgebouwen. Het bestaande bijgebouw wordt in de nieuwe situatie toegekend aan de woning Veldweg 23. Het bestemmingsvlak behorende bij de woning aan de Veldweg 23 wordt hiertoe vergroot. Aan de gestelde voorwaarden in artikel 4.7.7 (onder andere sub b en d) kan daarmee niet worden voldaan.

Artikel 4.7.7 Wijziging naar woonbestemming

- a. splitsing is toegestaan indien de inhoud van de bedrijfswoning vóór splitsing minimaal 700 m³ bedraagt;

Splitsing van de woning is niet van toepassing.

- b. de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag niet worden vergroot;

Aan deze voorwaarden wordt niet voldaan. De nieuwe woning wordt vergroot tot 750m³.

- c. de agrarische verschijningsvorm van de voormalige boerderij mag niet worden aangetast;
Er wordt een woning herbouwd die past in de omliggende landelijke bebouwingskarakteristiek. (zie tevens paragraaf 2.3).

- d. de bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;
Hieraan wordt niet voldaan. De herbouwde woning wordt opgericht aan de voorzijde van het kadastrale perceelnummer 2015 om beter aan te sluiten bij de stedenbouwkundige situatie in de omgeving en de toegankelijkheid van de Veldweg 21 en de Veldweg 23 te verbeteren.

- e. woningsplitsing is uitsluitend toegestaan in:

1. cultuurhistorisch waardevolle gebouwen zoals opgenomen in Bijlage 1 Monumenten en beeldbepalende gebouwen of
2. (voormalige) (woon)boerderijen;

- f. woningsplitsing is uitsluitend toegestaan indien de splitsing mede is gericht op het behoud of herstel van deze cultuurhistorische bebouwing;

- g. bij woningsplitsing mag in maximaal 2 woningen worden gesplitst;

Er is geen sprake van woningsplitsing.

- h. de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 80 m² per woning; hiertoe vindt sloop van overtollige gebouwen plaats;

Hieraan wordt niet voldaan. Zie tevens sub i.

- i. de maximaal toegestane bebouwde oppervlakte van 80 m² kan worden vermeerderd met maximaal 25% van het meerdere van de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfsgebouwen, tot een totaal maximum van 200 m² per woning; hierbij dient in ieder geval het meerdere dan wat ingevolge deze regeling is toegestaan, te worden gesloopt; sloop van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en monumentale gebouwen is niet toegestaan;

Via de surplusregeling wordt 1680m² aan bijgebouwen gesloopt (zie tevens Bijlage 2 planregels). Na het vergroten van het hoofdgebouw met 100m³, resteert 680 m² aan overtollige bijgebouwen. Ter plaatse kan rechtstreeks een bijgebouw van 80 m² worden opgericht. Het surplus (op basis van 25% van het meerdere van 80 m²) bedraagt 150 m². Op basis van dit surplus kan een bestaand bijgebouw tot 200 m² worden vergroot en een nieuw bijgebouw met 30 m² worden vergroot tot 110 m²;

- j. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;

De bodem is geschikt voor het beoogde gebruik (zie tevens paragraaf 5.1).

- k. voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;

Voor het initiatief zal een hogere grenswaardeprocedure moeten worden doorlopen (zie tevens paragraaf 5.3).

- l. er wordt voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;

Er bestaat voldoende afstand tussen omliggende veehouderijen en de nieuwe woning (zie tevens paragraaf 5.5).

- m. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
De nieuwe woning wordt ontsloten door middel van een bestaande inrit. Er is geen sprake van een toename van het aantal verkeersbewegingen ter plaatse (zie tevens paragraaf 4.6).

- n. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden;

De ontwikkeling leidt tot een verbetering van de landschappelijke, ecologische en hydrologische kenmerken en waarden in de omgeving door de afname van bebouwing, juridische beëindiging van

een agrarisch bedrijf en de restauratie van een beeldbepalende woonboerderij (zie o.a. hoofdstuk 4, 5 en 6).

- o. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;

Aan alle natuur-, en milieuregelgeving wordt voldaan. Zie tevens hoofdstuk 4, 5 en 6.

- p. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;

De omliggende bedrijven bevinden zich op voldoende afstand van het plangebied. Zie tevens hoofdstuk 5.

- q. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;

Er treedt een verbetering op van het woon-, en leefklimaat voor de woning aan de Veldweg 23 door de juridische beëindiging van het agrarische bedrijf ter plaatse. Omliggende agrarische bedrijven bevinden zich op voldoende afstand van het plangebied.

- r. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Hiertoe kan de bestemming Artikel 11 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen;

Het perceel is reeds groen ingepast (zie tevens hoofdstuk 2).

- s. de regels van Artikel 20 Wonen worden van overeenkomstige toepassing verklaard;

Na de bestemmingswijziging beschikt het perceel over een woonbestemming zoals opgenomen in artikel 20.

- t. indien er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1 onder 72 van de Verordening ruimte dan dient er voldaan te worden aan de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit, zoals is opgenomen in artikel 3.1 van de Verordening ruimte.

Door de sanering van overtollige bedrijfsbebouwing, de restauratie van een vervallen beeldbepalende woonboerderij vindt er een netto verbetering plaats van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Daarmee is compensatie voor verlies van landschappelijke kwaliteiten niet van toepassing Zie tevens paragraaf 3.1.

3.2.2 Vergroting inhoud woning

Artikel 20.3.4 Omgevingsvergunning vergroting inhoud woning

Ten behoeve van het stimuleren van sloop van overtollige bebouwing kan het bevoegd gezag door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning via artikel 20.3.4 afwijken van de bouwregels van artikel 20.2.2 voor het vergroten van de maximale inhoud van een burgerwoning tot maximaal 900 m³.

Aangezien er in de huidige situatie geen sprake is van een woonbestemming met een bestaande woning en de sloop van overtollige bebouwing reeds als voorwaarde aan de beoogde functiewijziging is verbonden, kan niet aan de voorwaarden uit artikel 20.3.4 worden voldaan.

Aangezien er in samenhang met de beoogde functiewijziging naar wonen echter sprake is van de sanering van 1680 m² overtollige bebouwing en ter plaatse sprake is van een sterke ruimtelijke kwaliteitswinst, heeft het college per besluit van 26 januari 2017 aangegeven in te stemmen met de vergroting van de te herbouwen woning. De nieuwe woning zal buiten de bestaande fundamenteen worden opgericht.

Volgens de gemeentelijke surplusregeling (zoals onder meer opgenomen in artikel 20.3.4 onder a) geldt dat per 50 m³ vergroting van de woning telkens minimaal 500 m² aan legaal opgerichte bebouwing dient te worden gesloopt. Voor de beoogde vergroting van de woning met 100m³ is een surplus van 1000m² noodzakelijk. Er wordt 1680m² aan bebouwing gesloopt (werkruimte 80

m², sorteerruimte 200 m², glas 1400 m²). Met de sanering van circa 1680 m² overtollige bedrijfsbebouwing is het vergroten van de her op te richten woning tot 750m³ mogelijk; Het surplus (alle aanwezige bebouwing boven de standaard maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen van 80 m²) zal in één keer worden gesloopt en deze sloop is als voorwaardelijke verplichting in de planregels opgenomen.

3.2.3 Vergroting inhoud beeldbepalende woning

Artikel 36 Omgevingsvergunning cultuurhistorisch waardevolle gebouwen

De woning Veldweg 23 beschikt reeds over een woonbestemming (artikel 20). De woning aan de Veldweg 23 is als beeldbepalend gebouw opgenomen in Bijlage 1 van het bestemmingsplan Buitengebied Woudrichem 2011 (Monumenten en beeldbepalende gebouwen). Ruimtelijke ontwikkelingen die gebouwen betreffen die genoemd staan in bovengenoemde bijlage dienen bij te dragen aan diens behoud, beheer en/of herstel. Aanpassingen aan cultuurhistorisch waardevolle bebouwing zijn via een omgevingsvergunningprocedure onder voorwaarden toegestaan (artikel 36). Voor de uitbreiding van de woning aan de Veldweg 23 zal de bestaande achtergevel worden gesloopt en vervangen. Hiervoor zal in een later stadium een omgevingsvergunning worden aangevraagd.

Het restaureren en daarbij vergroten van de achterzijde van de bestaande beeldbepalende woning aan de Veldweg 23 past binnen de beleidsuitgangspunten van de gemeente zoals geformuleerd in artikel 36.1.1 van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied:

De in 36.1.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend:

- a. indien de instandhouding van het beeldbepalend gebouw of het boerderijgebouw geen bijdrage meer levert aan de cultuurhistorische waarde van het beeldbepalende gebouw respectievelijk het boerderijgebouw en de omgeving; en/of
- b. indien het beeldbepalende gebouw of het boerderijgebouw niet meer beschikt over de eigenschappen die het beeldbepalende gebouw respectievelijk het boerderijgebouw de cultuurhistorische waarden heeft verschaft.

36.1.4 Advies deskundige

Alvorens een besluit te nemen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning voor slopen wint het bevoegd gezag advies in van de gemeentelijke monumentencommissie omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning voor slopen geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de cultuurhistorische waarden van het beeldbepalende gebouw of het boerderijgebouw en de omgeving.

Ten aanzien van het bestemmingsplan Buitengebied 2011 (artikel 36) zijn voor de woning Veldweg 23 de onderstaande aspecten van belang:

- In de huidige staat is de woning niet geschikt voor het beoogde gebruik. De woning is momenteel in slechte staat en zeer klein (85m²). De huidige woning is slecht onderhouden, heeft diverse lekkages, is niet geïsoleerd en installatietechnisch verouderd;
- Door restauratie en de beoogde uitbreiding van het hoofdgebouw met 3 meter aan de achtergevel, wordt de bestaande woning geschikt gemaakt voor de huidige woonwensen en moderne bouwvereisten. Voorafgaand aan de bouwkundige ingrepen zal een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Hierbij wordt tevens advies van de gemeentelijke monumentencommissie ingewonnen;
- De achterzijde van de woning is in de loop van zijn bestaan diverse keren aangepast. De huidige achterzijde van het pand is van een recentere datum dan de voorzijde van het pand. In de zijgevel van de woning zijn sporen van de diverse aanpassingen duidelijk zichtbaar.

Door de vergroting aan de achterzijde van het pand plaats te laten vinden wordt er de benodigde extra leefruimte gecreëerd terwijl de beeldbepalende voorgevel in tact blijft.

- Indien uit vervolgonderzoek blijkt dat de woning uit financieel en/of bouwkundig oogpunt niet meer te restaureren valt, wordt via een omgevingsvergunning in onderliggend bestemmingsplan onder voorwaarden het herbouwen van de woning nummer 23 mogelijk gemaakt. Ten aanzien van dit aspect heeft reeds vooroverleg met de Monumentencommissie van de gemeente plaatsgevonden (zie tevens Bijlage 8). In het kader van een dergelijke vergunningaanvraag voor herbouw zal advies worden gevraagd aan de Gemeentelijke Monumentencommissie. Het advies zal tevens voorwaarden bevatten met betrekking tot materiaalgebruik en maatvoering.

Per principebesluit van het College per 26 januari 2017 (aangevuld per 31 juli 2017) is besloten dat:

- De bestaande schuur (228m²) zal onder overgangsrecht behouden blijven en als bijgebouw aan de bestaande woning aan de Veldweg 23 worden toegevoegd. Herbouw van het teveel aan oppervlakte is niet mogelijk;
- De woning Veldweg 23 (85m²) zal met 3 meter worden uitgebreid aan de achterzijde. Het gerestaureerde hoofdgebouw zal vervolgens bij de beoordeling in het kader van vergunningvrij bouwen worden beschouwd als oorspronkelijk hoofdgebouw.

3.2.4 Archeologie

Artikel 28 Waarde - Archeologie

Gedeeltelijk beschikt het plangebied over de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 5' ter bescherming van archeologisch waardevolle relictten. Ter hoogte van de archeologische dubbelbestemming vinden geen grondwerkzaamheden plaats.

3.2.5 Landschappelijke en cultuurhistorische waarden

Artikel 39 Algemene aanduidingsregels

De Veldweg 21 en 23 zijn beiden gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'wro-zone- aanlegvergunning inundatiegebied' (artikel 39). Voor de Veldweg 21 geldt tevens de gebiedsaanduiding 'wro-zone- aanlegvergunning openheid' (artikel 39).

Het beleid binnen gebieden met de aanduiding 'wro- zone- aanlegvergunning openheid' is gericht op behoud en bescherming van de landschappelijke openheid en doorzichten. Ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - aanlegvergunning inundatiegebied' is het beleid gericht op behoud en versterken van de herkenbaarheid van inundatiegebieden en verdedigingswerken van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De gronden binnen een strook van 5 m vanaf de met 'Water' bestemde watergangen zijn tevens bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden.

Met de beoogde functiewijziging wordt door sloop van 1680m² bebouwing en restauratie van een beeldbepalend pand, bijgedragen aan behoud en verbetering van de waardevolle cultuurhistorische en landschappelijke structuren van het landschap. Zie hiervoor tevens paragraaf 3.1.

3.2.6 Conclusie

De beoogde ontwikkeling bestaat uit: functiewijziging naar wonen, herbouw van een voormalige agrarische bedrijfswoning buiten de oorspronkelijke fundamenteën, het handhaven van een bijgebouw van 228 m², de vergroting van een beeldbepalend pand, het toepassen van de surplusregeling voor een woning en bijgebouwen, en de vergroting van het bouwperceel van een bestaande woonbestemming.

In het bestemmingsplan Buitengebied zijn onder meer in de artikelen 4.7.7 en 20.3.4 flexibiliteitsbepalingen opgenomen waarmee aan een gedeelte van de afwijkingen meegewerkt kan worden. Er kan echter niet aan alle voorwaarden worden voldaan. De beoogde ontwikkeling is mogelijk door middel van een partiele herziening van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied. Afwijken van de ruimtelijke beleidskaders is aanvaardbaar aangezien er door het initiatief een sterke kwaliteitsverbetering plaatsvindt.

4. RUIMTELIJKE ASPECTEN

4.1 Flora en fauna

De soortenbescherming is in Nederland sinds 1 januari 2017 geregeld in de Wet natuurbescherming (Wn), voorheen de Flora- en Faunawet. Deze heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende beschermde diersoorten, planten en houtopstanden. Met de Wet natuurbescherming worden de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet vervangen.

Een ruimtelijke ontwikkeling dient inzichtelijk te maken of er door het plan mogelijke negatieve effecten kunnen optreden op beschermde soorten. Activiteiten die een schadelijk effect kunnen hebben op beschermde natuurwaarden zijn in principe verboden. Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen geldt een algemene zorgplicht. Schade aan flora en fauna dient zoveel mogelijk voorkomen te worden. Provinciale Staten kunnen bij verordening vrijstelling of ontheffing verlenen van de verbodsbepalingen. Bij het verlenen van een ontheffing of het geven van een vrijstelling moet worden voldaan aan de vereisten als omschreven in artikel 16 van de Habitatrichtlijn.

Bescherming van soorten en leefgebieden

Uitgangspunt van de Wet natuurbescherming is dat handelingen die leiden tot (opzettelijke) verstoring of schade aan leefgebieden van beschermde soorten zijn verboden.

Alle vogels worden op basis van de Europese Vogelrichtlijn beschermd en zijn in de Wn opgenomen in artikel 3.1 Wn. Voor alle vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die nesten of eieren opzettelijk beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan.

Voor soorten die op grond van de Europese Habitatrichtlijn en het verdrag van Bern/ Bonn worden beschermd, geldt artikel 3.5 van de Wn. Conform artikel 12 van de Habitatrichtlijn geldt voor soorten die via artikel 3.5 van de Wet natuurbescherming worden beschermd, dat ook het onopzettelijk beschadigen of vernielen van de in gebruik zijnde voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van beschermde soorten is verboden. Voor een aantal soorten geldt een specifieke gedragscode.

Resultaten Flora- en faunaonderzoek

Voor de soorten uit bijlage IV van de habitatrichtlijn, dient de aanvrager in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling te waarborgen dat de uitvoering van het project geen nadelige gevolgen heeft op binnen het plangebied aanwezige soorten.

Door Miecon is een verkennend Flora- en faunaonderzoek uitgevoerd op de planlocatie. De rapportage is opgenomen in bijlage 3. Uit de rapportage blijkt dat er geen significant negatieve effecten als gevolg van het plan te verwachten zijn op omliggende beschermde natuurgebieden of beschermde soorten. De woning Veldweg 21 is niet geschikt als vaste rust- of verblijfplaats voor gebouwbewonende soorten.

Conclusie

Met de herbestemming naar wonen en de herbouw van de woning Veldweg 21 zijn er geen negatieve effecten op beschermde soorten te verwachten. Zie tevens de rapportage in bijlage 3.

4.2 Beschermde natuurgebieden

Natura 2000 gebieden

De bescherming van natuurgebieden is sinds 1 januari 2017 vastgelegd in de Wet Natuurbescherming. Bovengenoemde wet regelt de bescherming van de in Europees verband vastgelegde Natura 2000- gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden) en de op nationaal niveau beschermde natuurgebieden. Met de Wet Natuurbescherming worden de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet geïntegreerd. In de wet staat het behoud en herstel van soorten en natuurlijke habitats in samenhang met een duurzame economische ontwikkeling centraal. Het Besluit natuurbescherming wijst gebieden aan waar maatregelen worden getroffen die de gunstige staat van instandhouding van habitats en soorten zoals opgenomen in bijlage I en II van de Habitatrichtlijn waarborgen. Gedeputeerde Staten (GS) stelt noodzakelijke instandhoudingsmaatregelen per gebied vast en dragen zorg voor de daadwerkelijke uitvoering hiervan (artikel 2.2 Wnb).

Centraal in de Wet natuurbescherming staat dat het verboden is om zonder vergunning van GS projecten te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000 gebied, een significant verstorend effect op de habitats of soorten kunnen hebben (artikel 2.7 lid 2 Wnb).

Van een significant effect is sprake wanneer een project of plan de instandhoudingsdoelstellingen van een gebied negatief kan beïnvloeden (artikel 2.7 lid 1 Wnb en artikel 2.8 Wnb). Er moet bij de beoordeling van een nieuw bestemmingsplan rekening worden gehouden met de effecten van bestaande activiteiten en de maximale planologische mogelijkheden.

Blijkt uit een (vormvrij) eerste onderzoek dat een significant negatief effect uitgesloten is, dan is voldaan aan de eisen van de Wet natuurbescherming (artikel 2.9 lid 3 en 4 Wnb).

Veel projecten en plannen maken, bijvoorbeeld door een toename aan verkeersbewegingen, een toename aan stikstofemissie (uitstoot) en daarmee stikstofdepositie (neerslag) op een Natura 2000 gebied mogelijk. Veel van de soorten en habitats in Natura 2000 gebieden zijn gevoelig voor stikstof. Voor de stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden is de maximale ('kritische') depositiewaarden bepaald (Alterra 2397, 2012). Met behulp van het programma aanpak stikstof (PAS) wordt de stikstofdepositie gedurende de looptijd van het programma teruggebracht tot onder de kritische depositiewaarde waarbij tevens ruimte wordt geboden voor economische ontwikkeling. Het voorgeschreven rekenmodel Aerial Calculator berekend de toename van depositie door nieuwe activiteiten op basis van hexagonen waarbij de waarde van ieder rekenpunt wordt toegekend aan 1 hectare.

Voor alle activiteiten waarvan aannemelijk is dat de stikstofdepositie onder de vastgestelde grenswaarde van 0,05 mol/ha/jaar blijft, is op voorhand vastgesteld dat ze geen significant effect hebben.

Doelstelling van het PAS is tevens dat kleinschalige ontwikkelingen onder algemene regels komen te vallen, waardoor de onderzoekslast afneemt.

Plangebied

In de omgeving van het plangebied komen een aantal beschermde natuurgebieden voor. Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied is het Habitatrichtlijngebied Loevestein, Pompveld en Kornsche Boezem op een afstand van ongeveer 1 kilometer.

Op de locatie wordt een agrarische bestemming (met bijbehorende planologische gebruiksmogelijkheden ten behoeve van een agrarisch bedrijf) omgezet in een woonbestemming. Uitsluitend het verplaatsen van een woning binnen hetzelfde perceel heeft geen invloed op het aantal verkeersbewegingen van en naar deze woning. Door strengere milieueisen zal de stikstofuitstoot door het vernieuwen van een cv- installatie ter plaatse in de nieuwe situatie afnemen ten opzichte van de bestaande situatie.

De bestaande situatie is reeds opgenomen in (de passende beoordeling van) het PAS en de passende beoordeling van de gemeente Woudrichem in het kader van het Bestemmingsplan Buitengebied 2011. Aangezien vaststaat dat de beoogde functiewijziging leidt tot een inperking van de maximale planologische mogelijkheden en er door het project een netto afname van stikstofemissie plaatsvindt, is een toename aan (significante) stikstofdepositie bij voorbaat uitgesloten. Hiermee wordt voldaan aan de Wet natuurbescherming en is verder onderzoek naar depositieruimte voor stikstofdepositie niet van toepassing.

Natuur Netwerk Brabant

De bescherming van de Ecologische Hoofdstructuur (thans Natuur Netwerk Nederland) vindt plaats via lokaal en regionaal beleid. De Ecologische Hoofdstructuur (thans Natuurnetwerk Brabant: NNB) is een samenhangend netwerk van bestaande en nieuwe natuurgebieden. Binnen het NNB zijn in principe geen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk die de kernkwaliteiten van het gebied negatief kunnen beïnvloeden. In de omgeving van het plangebied bevinden zich verschillende gebieden die deel uitmaken van het NNB.

Ten westen van het plangebied bevindt zich een onderdeel van een ecologische verbindingszone/ 'Zone voor Behoud en herstel van watersystemen' die de natuur behorende bij de rivier de Alm, de wielen ten zuidwesten van Rijswijk en de Uiterwaarden van de Maas verbindt. De planlocatie ligt buiten het NNB en heeft geen directe verbinding met omliggende verbindingszones. De sloop van agrarische bebouwing heeft geen negatief effect op het Natuur Netwerk Brabant.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot meer verkeersbewegingen, een toename van de lichtuitstoot of een andere vorm van verstoring. Gezien de aard van de ontwikkeling en de afstand tot omliggende natuurgebieden, zijn er geen significante negatieve effecten te op de instandhoudingsdoelstellingen van beschermde soorten in omliggende Natura 2000 gebieden. Het beëindigen van een agrarisch bedrijf en de oprichting van een woning met bijbehorende tuin leidt tot een vermindering van de milieu-uitstoot ter plaatse. Er is uitgesloten dat door de beoogde functiewijziging naar wonen negatieve effecten op omliggende natuurgebieden plaatsvinden.

4.3 Cultuurhistorie

Ten aanzien van de bescherming van cultuurhistorische waarden vindt er steeds meer een verschuiving plaats van verantwoordelijkheden van het Rijk naar gemeenten. Hiermee wordt de koers die met de Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg 2009 (MoMo) is ingegaan verder doorgezet. De moderne monumentenzorg heeft twee uitgangspunten: van objectgericht naar omgevingsgericht en van conserverend naar ontwikkelend. Dit vertaalt zich in een beleid met minder regels, het meewegen van cultuurhistorische belangen in de ruimtelijke ordening en meer mogelijkheden voor het herbestemmen van gebouwen.

Sinds de wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening van 1 januari 2012, dienen cultuurhistorische en archeologische waarden te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

De woning aan de Veldweg 23 is als beeldbepalend gebouw opgenomen in Bijlage 1 van het bestemmingsplan Buitengebied Woudrichem (Monumenten en beeldbepalende gebouwen). Ruimtelijke ontwikkelingen aan gebouwen die in bovengenoemde bijlage zijn opgenomen dienen bij te dragen aan diens behoud, beheer en/of herstel.

Voor de beoogde restauratie aan het pand zijn bouwkundige ingrepen noodzakelijk. De voorgenomen ontwikkeling leidt echter niet tot aantasting van het beeldbepalende karakter van het pand. De voorzijde van de beeldbepalende woning en daarmee het aanzicht vanaf openbaar toegankelijk gebied blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd. De huidige woning is in een slechte onderhoudsstaat en verouderd en daardoor in de bestaande vorm niet bewoonbaar. Door de woning te restaureren, te moderniseren en daarbij tevens te vergroten aan de achterzijde, past de woning weer bij de hedendaagse woonwensen. Door restauratie waarbij de beeldbepalende elementen in tact blijven, wordt bijgedragen aan het langdurig behoud van het pand. Ten behoeve van de bescherming van de beeldbepalende kwaliteit is in de verbeelding de aanduiding 'karakteristiek' opgenomen.

Mogelijkheden voor restauratie zijn afhankelijk van de bouwkundige staat van het pand. In de huidige situatie heeft het pand diverse lekkages en is sterk vervallen. Een voldoende bouwkundige staat is niet helemaal zeker. Indien restauratie onhaalbaar blijkt, biedt het bestemmingsplan via een omgevingsvergunningprocedure waarbij advies van de Monumentencommissie is vereist, tevens een toetsingskader voor het heroprichten van een nieuwe woning met een vergelijkbare uitstraling.

De Veldweg 21 en 23 zijn volgens het bestemmingsplan Buitengebied Woudrichem beide gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'wro-zone- aanlegvergunning inundatiegebied' (artikel 39). Voor de Veldweg 21 geldt tevens de gebiedsaanduiding 'wro-zone- aanlegvergunning openheid' (artikel 39). Bovenstaande aanduidingen strekken tot bescherming van de landschappelijke en cultuurhistorische omgevingswaarden. Op de effecten op het waardevolle cultuurhistorische landschap is reeds in paragraaf 3.1 inhoudelijk ingegaan.

Conclusie

Door de beëindiging van een agrarisch bedrijf, de sloop van de bijbehorende bedrijfsbebouwing en voorzieningen, de restauratie van een beeldbepalend pand en door de herschikking van bebouwing binnen het perceel vindt een versterking plaats van het landschappelijke contrast tussen het open buitengebied en de besloten bebouwingsstructuur in de uitlopers van de bebouwde kom. Zie tevens hoofdstuk 3.

4.4 Archeologie

De bescherming van archeologisch erfgoed is sinds de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in 2007 hoofdzakelijk de verantwoordelijkheid van de gemeente.

De gemeente Woudrichem heeft op 27 maart 2012 de 'Erfgoedverordening Woudrichem' vastgesteld waar de archeologische beleidskaart onderdeel van uitmaakt. De beleidskaart maakt onderscheid in 17 archeologische verwachtingswaarden. Per categorie is aangegeven vanaf welke oppervlakte en bewerkingsdiepte een vergunningsplicht geldt. De verwachtingswaarden uit de Erfgoedverordening zijn vertaald in het huidige bestemmingsplan. In het huidige bestemmingsplan buitengebied Woudrichem is het perceel aangeduid als gebied met een lage archeologische waarde of verwachtingswaarde. Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Conclusie

Er is door de beoogde ontwikkeling geen sprake van een (mogelijke) aantasting van archeologisch waardevolle objecten in de ondergrond. De bij voor deze locatie geplande bodemingrepen zijn dermate klein, dat het uitvoeren van archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

4.5 Technische infrastructuur

De omgeving is aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur en andere nutsvoorzieningen (gas, water, elektra). De vuilwaterafvoer van de woningen ter plaatse zijn aangesloten op het gemeentelijk drukrioleringsstelsel. Hiervoor is op het perceel een gemaal met bijbehorende persleiding en elektrakabel aanwezig. Het zakelijk recht is gevestigd op het perceel WDC00H2014. Voor het gedeelte van de huisaansluiting voor de Veldweg 21 naar het gemaal kan zakelijk recht worden gevestigd. Verdere informatie over de ligging van de vrijval leidingen van de bestaande woningen naar het gemaal zijn niet bekend bij de gemeente Woudrichem. Met het bouwpeil dient er rekening mee gehouden te worden dat er voldoende afschot in de huisaansluiting mogelijk is vanaf de nieuwe woning naar het aanwezige gemaal.

Het bestaande gemaal is alleen voor het afvoeren van huishoudelijk afvalwater. De bedrijfsaansluitingen zullen voorafgaand aan de sloop van de bedrijfsbebouwing worden afgesloten. Bij de aanleg van de aansluitingen van de nieuwe woning op het perceel aan de Veldweg 21 zal worden voldaan aan alle bouwtechnische en gemeentelijke regelgeving zoals het Bouwbesluit en de gemeentelijke Verordening riolering 2013. Deze toetsing vindt plaats binnen de omgevingsvergunningprocedure voor het onderdeel bouwen.

Ter hoogte van de Veldweg bevindt zich tevens een hoofdtransportleiding voor gas. Voor deze leiding geldt een beschermingszone van 4 meter. Ter hoogte van de Veldweg bevindt zich tevens een gemeentelijke rioolpersleiding. De planologische bescherming van beide leidingen vindt plaats via de regels en verbeelding van het bestemmingsplan Buitengebied Woudrichem uit 2011. De gronden die als 'Leiding' zijn bestemd, dienen voor de aanleg en instandhouding van beide leidingen. Ter hoogte van de geldende dubbelbestemmingen zijn geen gebouwen en overige bouwwerken toegestaan. Het plangebied bevindt zich op meer dan 20 meter afstand van de dubbelbestemmingen van de leidingen. De afstand tot de leidingen is hiermee voldoende groot. Zie tevens paragraaf 5.4. Voor aanvang van de werkzaamheden zal een KLIC melding worden gedaan.

Conclusie

De afstand van de toekomstige werkzaamheden en bebouwing binnen het plangebied en leidingen die binnen een planologisch beschermingsregime vallen is voldoende groot. In de omgeving zijn geen overige zakelijke rechtsstroken gesitueerd in verband met de aanwezigheid van (ondergrondse) kabels en/of leidingen die planologische bescherming behoeven. Voor aanvang van de werkzaamheden zal een KLIC melding worden gedaan.

4.6 Mobiliteit en parkeren

De locatie wordt ontsloten via de Veldweg. Dit is een doorgaande lokale weg tussen Rijswijk en Woudrichem. Voor de Veldweg geldt ter hoogte van het plangebied een maximumsnelheid van 60 km/ uur. De Veldweg sluit in westelijke richting via de kern Woudrichem aan op de regionale wegstructuur en de nationale wegenstructuur zoals de A27 richting Utrecht/ Breda. Via de kern Rijswijk/ Giessen sluit de Veldweg aan op de Almweg (N322 richting Nieuwendijk/ Zaltbommel) en op de N267 richting Heusden/ Drunen.

De planlocatie is goed ontsloten. Door de functieverandering van agrarisch naar wonen zal de verkeersintensiteit ter plaatse niet toenemen. Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Per woning is ruimte voor minimaal 2 personenvoertuigen op eigen terrein. De woningen worden via bestaande inritten ontsloten op de Veldweg. De bestaande bedrijfsinritten passen bij het nieuwe gebruik als burgerwoning.



Figuur 13 Bestaande uitrit Veldweg 21.



Figuur 14 Bestaande uitrit Veldweg 23

Conclusie

Vanuit de aspecten mobiliteit en parkeren zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

5. MILIEUASPECTEN

5.1 Bodem

In het kader van de planologische procedure dient inzichtelijk gemaakt te worden of de milieuhygiënische gesteldheid van de bodem ter plaatse geschikt is voor het beoogde gebruik. De Woningwet staat niet toe dat er gebouwd wordt op verontreinigde grond.

Om vast te stellen of de bodem ter plaatse geschikt voor de nieuwe woonfunctie, is in april 2017 een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten blijken er volgens de Wet Bodembescherming geen belemmeringen te bestaan voor de beoogde ontwikkeling. Zie tevens de onderzoeksresultaten in bijlage 5.

Door AsbestAdvies Brabant is in maart 2017 een volledige asbestinventarisatie type A uitgevoerd van alle op de locatie aanwezige bouwwerken. Uit de onderzoeksresultaten en laboratoriumanalyse blijkt dat op de locatie meer dan 35 m² asbest aanwezig is. Alle ruimten zijn geïnspecteerd. Er zijn op basis van de onderzoeksresultaten geen aanbevelingen voor aanvullend (type B) onderzoek. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een direct risico. Voor de sloop van de voormalige bedrijfsbebouwing zal een melding worden gedaan bij de gemeente. De asbesthoudende materialen worden volgens protocol door een gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf (SC-530) voorafgaand aan de sloop of renovatie verwijderd. Hiermee is de sanering van asbesthoudende materialen ter plaatse voldoende gewaarborgd.

Conclusie

Vanuit het aspect bodem zijn er geen belemmeringen voor de ontwikkeling. Voor de sloop van de voormalige bedrijfsbebouwing zal een melding worden gedaan bij de gemeente. De asbesthoudende materialen worden door een gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf (SC-530) voorafgaand aan de sloop of renovatie verwijderd volgens de voorschriften en aanbevelingen uit het asbestonderzoek.

5.2 Luchtkwaliteit

Voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen moeten aan luchtkwaliteitsnormen voldoen (artikel 5.16 Wet milieubeheer). Via de wet worden mensen tegen negatieve gevolgen van luchtverontreiniging beschermd. Hiervoor zijn getalsmatige grenswaarden opgenomen (titel 5.2 Wm) voor een aantal luchtverontreinigende stoffen.

Voor bepaalde projecten is vastgesteld dat deze Niet In Betekende Mate (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Wanneer een project minder dan 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂) uitstoot, mag het zonder verdere toetsing aan de grenswaarden worden uitgevoerd. De 3% grens komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

Conclusie

De beoogde functieverandering naar wonen leidt niet tot een overschrijding van de grenswaarden voor PM₁₀ en NO₂. Door het planologisch beëindigen van het agrarische bedrijf, leidt de ontwikkeling tot een verbetering van de luchtkwaliteit ter plaatse. De NIBM grens voor het ontwikkelen van woningbouwlocaties is in de Regeling NIBM vastgesteld op een toename van netto 1500 woningen. De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een toename van het aantal woningen. De verkeersbewegingen zullen in de nieuwe situatie afnemen. Voor de beoogde ontwikkeling staat vast dat deze niet in betekende mate bijdraagt. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is in dergelijke situaties niet noodzakelijk.

5.3 Geluid

Geluid is van belang vanwege mogelijke geluidsoverlast van wegverkeer. Akoestisch onderzoek naar verkeerslawaaï is noodzakelijk indien binnen de geluidzones van spoor- of verkeerswegen sprake is van projectie van geluidsgevoelige bebouwing. Uitgezonderd hierop zijn woonerven, 30 km zones en op basis van een geluidsniveaukaart gedezoneerde wegen. Op basis van artikel 74 van de Wet geluidhinder gelden de onderstaande normen voor geluidzones:

Gebied	Aantal rijstroken	Breedte geluidzone in meters
Stedelijk	1 of 2	200
	3 of meer	350
Buitenstedelijk	1 of 2	250
	3 of 4	400
	5 of meer	600

Figuur 15 Normering geluidzones

De voorkeursgrenswaarde voor nieuwe geluidgevoelige objecten binnen deze geluidzones is 48 dB. Voor buitenstedelijke gebieden geldt bij nieuwbouw een maximale ontheffingswaarde tot 53 dB op de gevel van de woning. In situaties waarbij de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, maar de geluidbelasting op de gevel binnen de maximaal toelaatbare waarde blijft, kan het College van B&W via een besluit tot vaststelling hogere waarden een ontheffing verlenen. Ontheffing kan alleen worden verleend indien maatregelen die gericht zijn op het terugbrengen van het geluidsbelasting vanuit stedenbouwkundig, verkeerskundig, landschappelijk of financieel oogpunt redelijkerwijs niet mogelijk zijn. Bovendien dienen maatregelen genomen te worden om zeker te stellen dat de geluidsbelasting op de binnengevel van de woning maximaal 33 dB bedraagt.

De planlocatie bevindt zich binnen de invloedssfeer van de Veldweg waarvoor een geluidszone geldt van 250 meter. In het kader van de planologische procedure is in november 2017 door M&A Omgeving B.V. een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd.

Resultaten

Uit de resultaten van het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden op de voorgevel en zijgevels van de Veldweg 21. Op de voorgevel wordt tevens de maximale grenswaarde van 53dB overschreden. Het toekennen van een ontheffing voor een hogere waarde is alleen mogelijk indien de voorgevel als een zogenaamde dove gevel wordt uitgevoerd. In een later stadium, tijdens de toets van het ontwerp aan het Bouwbesluit, zal uit aanvullend onderzoek naar de geluidswering van de gevel moeten blijken of de vereiste karakteristieke geluidswering ($G_{A;K}$) voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit. Als uitgangspunt voor de berekening van de gevelwering dienen de gecumuleerde (on gecorrigeerde) geluidsbelastingen gebruikt te worden.

Door de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde dienen ook maatregelen aan de bron en in de overdracht te worden overwogen. Het toepassen van geluidsreducerend asfalt is uit financieel oogpunt niet realistisch aangezien het hier een enkele woning betreft. Het oprichten van een geluidsscherm is vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk en tevens vanuit financieel oogpunt voor een enkele woning niet realistisch.

De akoestische belasting van de woning aan de Veldweg 23 blijft door de ontwikkeling ongewijzigd.

Tabel 4.1 : Geluidbelastingen L_{den}

Rekenpunt	L_{den} [dB] 2027	
	Veldweg	Zonder af-trek
Vorgevel	54 / 55	59 / 60
Linker zijgevel	52 / 52	58 / 56
Rechter zijgevel	51 / 52	56 / 57
Achtergevel	18 / 30	24 / 35

Opmerkingen tabel 4.1:

- : voor de locatie van de rekenpunten wordt verwezen naar bijlage 2
- : de vermelde geluidsniveaus zijn voor de begane grond en eerste verdieping, gescheiden door een ‘/’

Figuur 16 Resultaten akoestisch onderzoek d.d. november 2017 uitsnede p.5

Conclusie

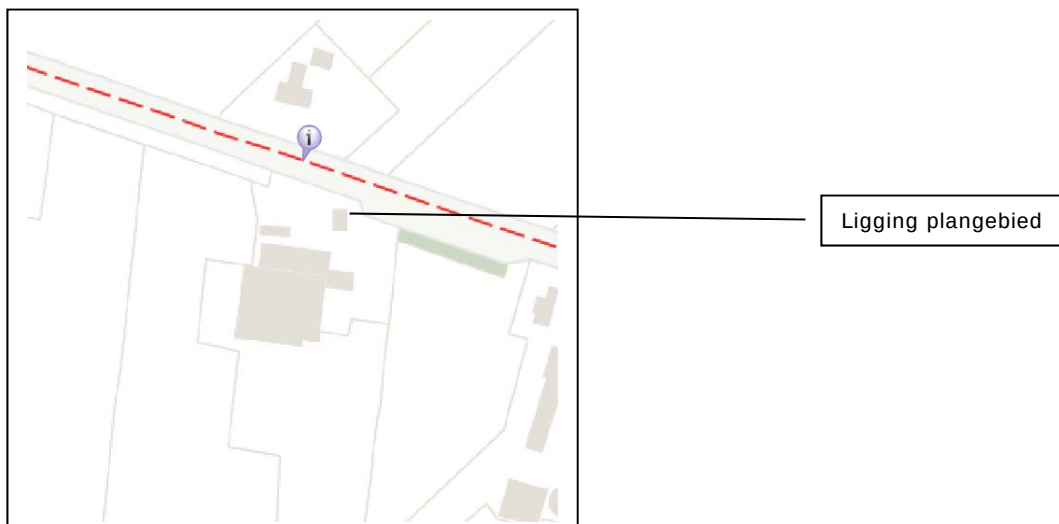
De beoogde ontwikkeling wordt niet belemmerd vanuit akoestisch oogpunt mits een hogere waarde procedure wordt gevolgd en de vorgevel als dove gevel wordt uitgevoerd. Zie tevens de onderzoeksresultaten in bijlage 6.

5.4 Externe veiligheid

Het doel van het externe veiligheidsbeleid is het beheersen van risico's door opslag en transport van milieugevaarlijke stoffen afkomstig van industriële activiteiten. Tot risicobronnen behoren inrichtingen en transportroutes waar grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen aanwezig zijn en luchthavens. Het wettelijk kader voor de beoordeling van risico's van transport van gevaarlijke stoffen is vastgelegd in de 'Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen' (RNVGS). Voor inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) het belangrijkste toetsingskader. In het Bevi zijn normen voor het Plaatsgebonden Risico (PR) en het Groepsrisico (GR) opgenomen.

Het uitgangspunt van het externe veiligheidsbeleid is het ruimtelijk scheiden van risicobronnen en kwetsbare objecten. Zonering vindt plaats door middel van veiligheidsafstanden op basis van berekende risico's of te verwachten effecten bij calamiteiten.

Het plaatsgebonden risico, afgekort met PR, geeft de kans aan dat iemand die zich een jaar lang onafgebroken en onbeschermd op een plek bevindt, overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het PR heeft geen relatie met de omgeving. Het groepsrisico, afgekort met GR, is de cumulatieve kans per jaar dat een groep van 10 personen of meer overlijdt door een ongeval bij een risicovolle activiteit met een gevaarlijke stof. De hoogte van het groepsrisico wordt niet alleen bepaald door de kans dat zich een ongeval met gevaarlijke stoffen voordoet maar ook door het aantal potentiële slachtoffers in de omgeving van de risicobron.



Ligging plangebied

Figuur 17 Uitsnede Risicokaart (Provincie Noord- Brabant)

Planlocatie

Het oprichten van woningen is geen activiteit met een veiligheidsrisico voor de omgeving. Een woning is binnen het externe veiligheidsbeleid aangemerkt als een gevoelige bestemming. Volgens de Risicokaart van de provincie Noord- Brabant bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen objecten of terreinen met een extern veiligheidsrisico die een belemmering vormen voor het plan. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen inrichtingen die vallen onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) of Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Transporten (RNVGS).

Ten noorden van de planlocatie bevindt zich een buisleiding waarvoor een beschermingszone is vastgesteld. Het gaat om de hoge druk aardgasleiding Z 543 01. Dit is een NEN 3650 leiding met een beschermingszone van 4 meter (PR contour). Deze zone wordt onder meer planologisch beschermd door middel van de bestemming Leiding- Gas in het geldende bestemmingsplan (artikel 21). Binnen de vastgestelde beschermingszone gelden beperkingen voor het gebruik van de grond. Het invloedsgebied bedraagt op basis van het handboek buisleidingen voor een leiding met een diameter van ca 168,00 mm en een werkdruk van maximaal 40 bar ca 70meter (1% letaliteitscontour). Binnen het invloedsgebied dient een verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden.

Op 1 januari 2018 is de Beleidsvisie Externe veiligheid van de gemeente Aalburg, Woudrichem en Werkendam in werking getreden. Volgens de beleidsvisie is ter hoogte van het plangebied een plasbrandaandachtsgebied (standaardafstand van 30 meter) en een invloedsgebied (GR) van toepassing. Een plasbrandaandachtsgebied is een zone van 30 meter om een transportas waarin bij de realisatie van nieuwe kwetsbare objecten rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand (effecten lekken van brandbare vloeistof). Woningen die binnen een PAG worden opgericht dienen te voldoen aan aanvullende eisen uit het Bouwbesluit 2012.

Volgens paragraaf 2.4.4 van de gemeentelijke beleidsvisie zijn binnen de gemeente geen wegen gelegen die onderdeel uitmaken van het Basisnet. Uit onderzoek ten behoeve van bovenstaande beleidsvisie blijkt dat zich langs geen enkele provinciale weg zich een PR 10-6 contour bevindt. Het groepsrisico bevindt zich ook op de lange termijn, op alle (provinciale) wegen ruim onder de orientatiewaarde. Ook blijkt uit dit onderzoek dat de transportintensiteit over gemeentelijke wegen (ten behoeve van de bevoorrading van een lokale inrichting) dusdanig gering is, dat er geen overschrijding of benadering is van de normen voor het plaatsgebonden risico en de orientatiewaarde van het groepsrisico (p19 Beleidsvisie externe veiligheid 2017).



- 30 meter zone (plasbrandaandachtsgebied)
- Invloedsgebied Groepsrisico
- Gebied voor toepassing standaard verantwoording

Figuur 18 Zone indeling standaard verantwoording groepsrisico Woudrichem (gemeentelijke Beleidsvisie externe veiligheid 2017)

Effecten beoogde ontwikkeling

Het bouwen van woningen binnen een beschermingszone van een buisleiding (PR) is niet toegestaan. Een woning is een kwetsbaar object. In de nieuwe situatie vindt er geen toename plaats van het aantal woningen. De positie van de woning aan de Veldweg 23 blijft ongewijzigd ten opzichte van de huidige situatie. Over de Veldweg vindt in beperkte mate wegtransport plaats van gevaarlijke stoffen. De heropgerichte woning op het perceel Veldweg 21 zal dichterbij de Veldweg worden gesitueerd, maar blijft buiten de PR 10-6 contour. In de huidige situatie bevindt de voormalige agrarische bedrijfswoning Veldweg 21 zich binnen het invloedsgebied van de transportroute. Ook in de nieuwe situatie bevindt de woning Veldweg 21 zich binnen het invloedsgebied. De transportintensiteit over deze route blijkt uit onderzoek van de gemeente echter zeer gering te zijn.

Er vindt geen overschrijding of benadering van de normen voor het plaatsgebonden of de orientatiewaarde van het groepsrisico plaats. Gezien het reeds berekende lage veiligheidsrisico voor objecten aan deze route, kan worden volstaan met een algemene verantwoording van het groepsrisico.

De toekomstige bewoners zijn voldoende zelfredzaam en kunnen op eigen kracht de woning verlaten. In de woning worden maatregelen getroffen in de vorm van rookmelders en blusmiddelen. De woning is ook via de achterzijde te betreden. Met de (ver)bouw van de woningen wordt aangesloten bij de richtlijnen uit het Bouwbesluit. Hiermee worden voldoende maatregelen getroffen om de veiligheid van de toekomstige bewoners te waarborgen.

Na de heroprichting van de woning op het perceel Veldweg 21 zal deze binnen een plasbrandaandachtsgebied komen te liggen. Bij het ontwerp van de woning zal worden voldaan aan alle relevante bepalingen uit het Bouwbesluit 2012 met betrekking tot onder meer brandwerendheid, bouwconstructie en vluchtroutes.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling voor de veiligheid van toekomstige bewoners en gebruikers. De veiligheidsparagraaf zal in het kader van de planologische procedure voor advies en beoordeling worden voorgelegd aan de Veiligheidsregio Midden en West Brabant.

5.5 Geurhinder

Op 1 januari 2007 is de nieuwe Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. De wet vormt het toetsingskader voor de beoordeling van geurhinder afkomstig van veehouderijen. Via de Wgv worden gevoelige bestemmingen beschermd tegen geurhinder van veehouderijen.

De Wgv omschrijft een geurgevoelig object als een *“gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt”*. Een woning is een geurgevoelig object als bedoeld in deze wet.

Het kleinschalig houden van schapen en rundvee (onder de drempelwaarde uit Bor Bijlage 1) is aan te merken als een type B activiteit. Volgens het activiteitenbesluit (artikel 3.116) dient de afstand tussen een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom en een veehouderij waar dieren met emissiefactor worden gehouden tenminste 50 meter te bedragen. Voor dieren zonder emissiefactor gelden vaste afstanden van 50 meter buiten bebouwde kom.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich een aantal veehouderijen.

Aan de Veldweg 19 bevindt zich een melkveehouderij met rechten voor het houden van 20 koeien en 22 stuks jongvee. De bedrijfsbebouwing van de veehouderij bevindt zich op meer dan 125 meter afstand van de nieuwe woning. Op een afstand van circa 100 meter van de huidige bedrijfsbebouwing van de veehouderij bevindt zich de woning aan de Veldweg 23. Het oprichten van een woning op een grotere afstand van de veehouderij dan de woning aan de Veldweg 23, levert geen nieuwe beperkingen op voor de bedrijfsvoering van de veehouderij aan de Veldweg 19.

De veehouderij aan de Veldweg 23 A beschikt over een vergunning voor het houden van 64 koeien, 35 stuks vrouwelijk jongvee en 32 vleesstieren. De veehouderij bevindt zich op een afstand van meer dan 200 meter van de planlocatie. De afstand tussen de veehouderij en de nieuwe woning is voldoende groot.

Aan de Veldweg 23B bevindt zich een schapenstal voor 30 schapen. De stal bevindt zich op een afstand van meer dan 100 meter van het plangebied. Deze afstand is voldoende groot.

Gezien de kleine schaal van de omliggende activiteiten is er voldoende afstand tot de kleinschalige dierhouderijen en is er ter hoogte van de planlocatie sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Binnen een straal van 400 meter bevinden zich geen andere veehouderijen. Het plangebied bevindt zich op korte afstand van de bebouwde kom van Rijswijk. In de directe omgeving van het plangebied liggen verspreid reeds een aantal burgerwoningen. De heroprichting van een woning op de planlocatie vormt geen belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven.

Conclusie

De heroprichting van een woning op de planlocatie vormt geen belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven. Ter hoogte van het plangebied is sprake van een goed woon- en verblijfklimaat.

5.6 Duurzaam bouwen

Het begrip 'duurzaam bouwen' is door het ministerie van VROM in 1995 geïntroduceerd om de kwaliteit van bouwen te verhogen en de duurzaamheid van de te gebruiken materialen en de te onderscheiden processen te waarborgen. Een belangrijk wettelijk instrument hiervoor is het Bouwbesluit waarin onder meer de EPN (Energie Prestatie Norm) is opgenomen.

Conclusie

Met de aanvraag omgevingsvergunning zal voldaan worden aan het bouwbesluit. Hiermee is duurzaam bouwen gewaarborgd.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

Voor een goede ruimtelijke ordening dient er voldoende afstand te bestaan tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies. In de VNG- handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009 staan richtafstanden opgenomen voor het toetsen van ruimtelijke ontwikkelingen. De richtafstanden geven een algemene indicatie van de te verwachten milieubelasting per bedrijfscategorie. Van de algemene richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken wanneer milieuonderzoek naar de specifieke situatie een andere mate van milieubelasting aantoont. In het Activiteitenbesluit milieubeheer zijn algemene milieuregels voor bedrijven opgenomen.

De gemeente Woudrichem heeft op basis van de richtafstanden uit de VNG handreiking, middels de 'Staat van Inrichtingen' richtafstanden opgenomen in bijlage 2 van de regels van het bestemmingsplan Buitengebied Woudrichem 2011. Deze richtafstanden dienen als toetsingscriterium voor de afstand tussen verschillende functies in het buitengebied.

Ter hoogte van de nieuwe situering van de woning aan de Veldweg 21 dient sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat. Tevens dient de woning geen belemmering te vormen voor de activiteiten van omliggende bedrijven. De richtafstand van de woning aan de Veldweg 23 blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich een aantal veehouderijen. De afstand van de nieuwe woning ten opzichte van deze veehouderijen is voldoende (zie tevens paragraaf 5.5).

Aan de Veldweg 6, binnen de bebouwde kom van Rijswijk, bevindt zich een begraafplaats. De begraafplaats bevindt zich op een afstand van meer dan 140 meter van het plangebied. Voor een begraafplaats geldt op basis van de Staat van bedrijfsactiviteiten (Bijlage 1 uit de beheersverordening Giessen- Rijswijk uit 2013) en de Staat van Inrichtingen (Bijlage 2 bestemmingsplan Buitengebied Woudrichem) een richtafstand van 10 meter op basis van het milieuaspect geluid. De afstand tussen de begraafplaats en de woning is voldoende groot.

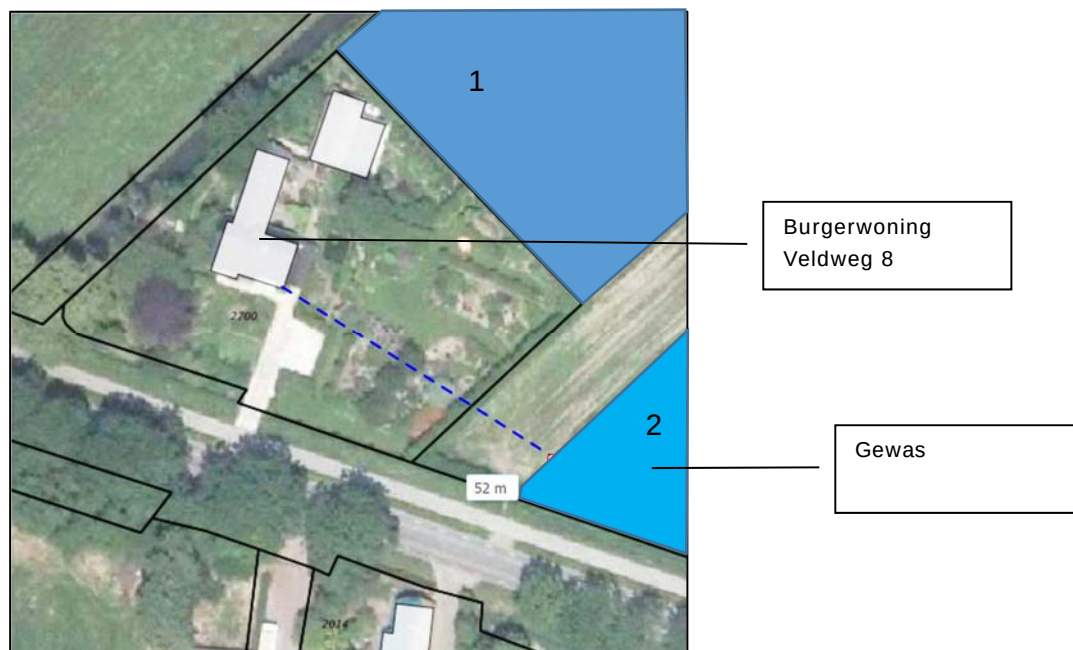
Spuitzones

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een afweging te worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in de omgeving van een plangebied en de volksgezondheid. De minimaal benodigde afstand is niet wettelijk voorgeschreven. De aan te houden afstand blijkt uit jurisprudentie of onderzoeksresultaten. Een spuitzonering van 50 meter wordt geaccepteerd. Sinds 1 september 2017 is het op basis van het Activiteitenbesluit verplicht om bij open teelten bij het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen met een driftreducerende dop van 75% te spuiten. In 2015 is een algemeen onderzoek uitgevoerd naar spuitzones bij (fruit)boomgaarden. In het onderzoek is onder meer uitgegaan van het meest schadelijke gewasbeschermingsmiddel en het ontbreken van een groen haag. Op basis van de onderzoeksomstandigheden bleek een spuitzone van 30 meter voldoende. De onderzoeksresultaten zijn echter niet representatief voor alle teeltsituaties.

Planlocatie

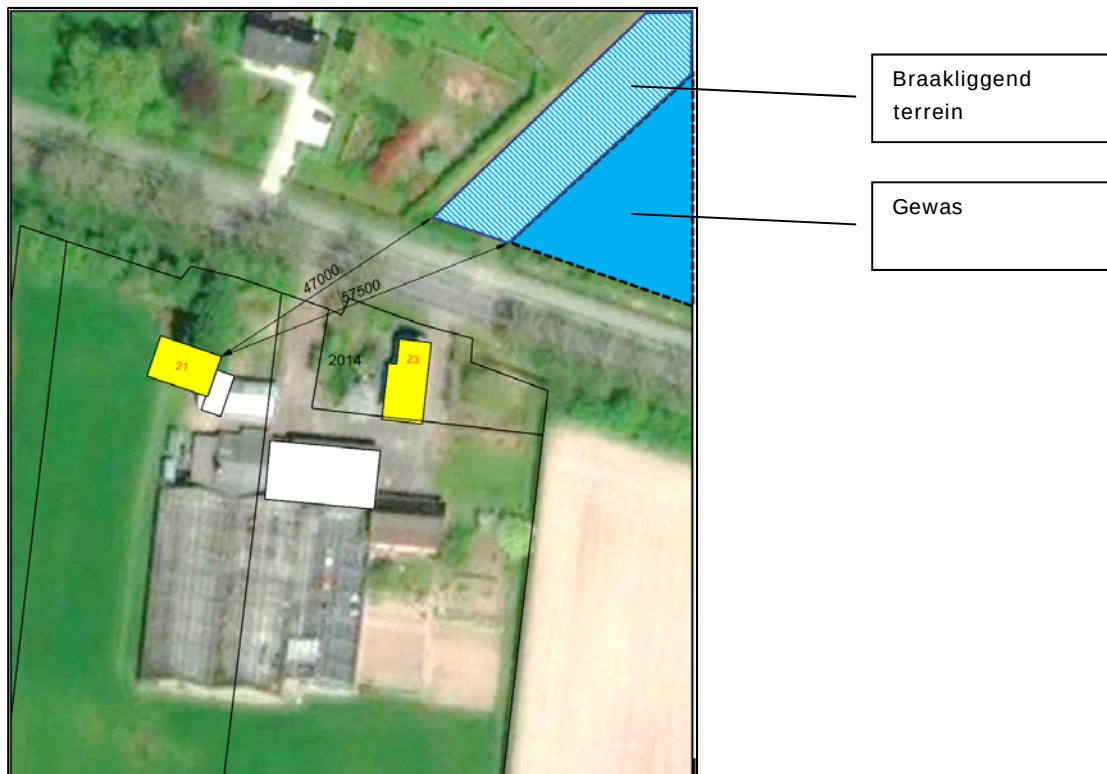
Ten noorden (op bovenstaande figuur aangegeven met nr. 1) en oosten (nr. 2) van de woning aan de Veldweg 8 bevindt zich een agrarisch productieperceel (laagstam fruitteelt). Bij de fruitbomenteelt kunnen gewasbeschermingsmiddelen gebruikt worden.

Ten westen van het agrarische productieperceel (nr 2) bevindt zich de burgerwoning Veldweg 8. Voor deze woning dient eveneens een spuitzonering in acht te worden genomen. De bestaande afstand tussen het gewas en de gevel van de burgerwoning Veldweg 8 bedraagt ruim 50 meter.



Figuur 19 Afstand burgerwoning Veldweg 8

Het kadastrale perceel waarop de fruitproductie plaatsvindt, bevindt zich op een afstand van circa 47 meter van de nieuwe locatie van de woning Veldweg 21. Niet het volledige perceel wordt echter gebruikt voor productiedoeleinden. Een deel van het terrein ligt braak. Het productiegewas bevindt zich op circa 57,5 meter van de gevel van de nieuwe locatie van de woning Veldweg 21.



Figuur 20 Afstand fruitproductieperceel

De afstand tussen het kadastrale perceel waarop de fruitteelt plaatsvindt en de heropgerichte woning op het perceel Veldweg 21 is 47 meter en daarmee iets (3 meter) minder dan de standaard afstand van 50 meter die in jurisprudentie wordt gehanteerd. De daadwerkelijke afstand tussen het gewas en de gevel van de nieuwe locatie van de woning Veldweg 21 is meer dan 50 meter en daarmee voldoende.

Uit eerder genoemd onderzoek uit 2015 is gebleken dat in situaties zonder groenhaag, met het meest schadelijke middel een afstand van 30 meter voldoende kan zijn. Op basis van specifieke omstandigheden kan daarmee worden afgeweken van de standaard afstand van 50 meter. In de beoogde situatie wordt marginaal (met 3 meter) afgeweken van de standaard afstand. Gezien het bestaan van een (afvangende) groenhaag tussen de planlocatie en het agrarische productieperceel zal ter hoogte van de nieuwe woning geen sprake zijn van drift (indien het volledige productieperceel wordt benut). Het volledig benutten van het kadastrale perceel voor fruitteelt wordt (juridisch geborgd) voorkomen door de reeds bestaande spuitzonering ten opzichte van burgerwoning aan de Veldweg 8.

Beoordeling spuitzonering

Er is geen sprake van drift ter hoogte van de gevel van de heropgerichte woning op het perceel Veldweg 21. In de directe omgeving van het plangebied (<50m) bevinden geen andere agrarische productiepercelen waarvoor door het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen spuitzones gehanteerd dienen te worden.

Conclusie

Met de beoogde ontwikkeling wordt voldaan aan de richtafstanden voor functiescheiding. Hiermee kan er vanuit worden gegaan dat ook in de nieuwe situatie ter hoogte van de woning aan de Veldweg 21 sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De situatie ten opzichte van de woning Veldweg 23 blijft onveranderd. In het kader van de omgekeerde werking levert de nieuwe situering van de woning Veldweg 21 geen beperkingen op voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.

6. WATERPARAGRAAF

6.1 Beleid

Centraal in het waterbeleid is dat water een belangrijk sturend element in de ruimtelijke ordening is. Ruimtelijk relevante aspecten van het waterbeleid worden vastgelegd in het bestemmingsplan. Om te bepalen of er voor de geplande werkzaamheden een vergunning of ontheffing vereist is, dient getoetst te worden aan de regels uit de Keur oppervlaktewateren.

Het plangebied bevindt zich binnen het beheergebied van Waterschap Rivierenland. Het Waterbeheerprogramma 2016-2021 vertaalt de wet- en regelgeving naar concrete beleidsdoelstellingen voor het beheer van waterkeringen, het oppervlaktewatersysteem en de afvalwaterketen.

Hoofddoelstellingen voor het duurzaam omgaan met water in het landelijk gebied zijn:

- voldoende en schoon water;
- beperken van schade door wateroverlast of watertekort;
- effectief zuiveren van afvalwater.

6.2 Algemene waterhuishoudkundige situatie

Het plangebied bevindt zich binnen het stroomgebied van de Alm. Tot de belangrijkste waterlopen in de omgeving van het plangebied behoren de kanalen van het Land van Heusden en Altena die in noordelijke en zuidelijke richting afwateren op de Bergse Maas en de Merwede. Om het plangebied bevinden zich een aantal kavelsloten.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen waterwingebieden, boringvrije zones, reserveringsgebieden waterberging of grondwaterbeschermingsgebieden gelegen.



Figuur 21 Uitsnede Provinciaal Milieu en waterplan 2016-2021

In de omgeving van de planlocatie bevinden zich watergangen die zijn opgenomen in de Keur met een A-status en B-status met bijbehorende beschermingszones van respectievelijk 5 meter en 1 meter. De A-watergang is tevens aangemerkt als Ecologische verbindingszone en gebied voor Zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen (Provinciaal milieu- en waterplan 2016-2021).



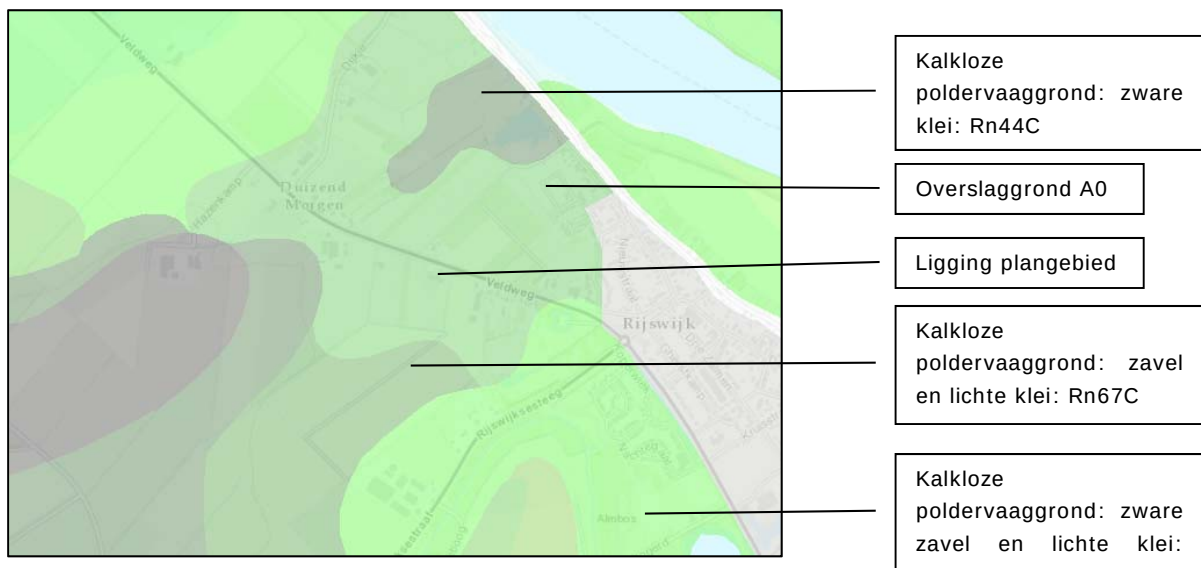
Figuur 22 Uitsnede Legger wateren

Het saneren van een agrarisch bedrijf met bijbehorende voorzieningen, vervangende woningbouw en renovatie van bestaande bebouwing, heeft een positief netto effect op de hydrologische en ecologische situatie ter plaatse. In de nieuwe situatie blijven de bestaande watergangen en bijbehorende beschermingszones onaangetast. De beschermde watergangen bevinden zich buiten het plangebied. De beschermingszones van de A- en B-watergang blijven vrij van obstakels. Nieuwe bebouwing wordt buiten de beschermingszones gerealiseerd.

De ondergrond van de omgeving bestaat uit kalkloze poldervaaggrond: rivierkleigrond (A0 overslaggronden) met een diepe grondwaterstand (grondwatertrap VI). In de directe omgeving bestaat het bodemtype uit zware kleigrond (Rn44C) en zware zavelgrond/ lichte klei (Rn95A). De GLG bedraagt ter plaatse 120- 140 cm-mv. De GHG bedraagt ter plaatse 60- 80 cm-mv.

In het gebied komt plaatselijk kwel voor. Water kan ter plaatse in principe voldoende infiltreren in de bodem. De locatie is in de huidige situatie bewoond en in gebruik geweest als bedrijfslocatie. Er is in de huidige situatie op de planlocatie geen sprake van grondwateroverlast.

Gezien het huidige gebruik kan worden geconcludeerd dat de bodem in principe geschikt is voor het nieuwe gebruik. Eventueel kan tijdens de uitvoering worden besloten om overtollig hemelwater af te voeren via omliggende B-watgangen en kavelsloten. Er wordt niet direct op een A- watgang geloosd. Indien toch (grond) wateroverlast optreedt, dienen door de initiatiefnemer aanvullende maatregelen te worden genomen.



Figuur 23 Uitsnede Bodematlas (Provincie Noord Brabant)

6.3 Beoogde ruimtelijke ontwikkeling

Sinds 2003 vormt volgens het Besluit op de Ruimtelijke Ordening de Watertoets een verplicht onderdeel van de afweging van elk ruimtelijk plan. In een waterparagraaf dient te worden beschreven hoe met de gevolgen van het plan op de waterhuishouding wordt omgegaan. Met de watertoets krijgt het onderwerp water een volwaardige rol binnen de planvorming. Hierbij dient ook afstemming met de waterbeheerder plaats te vinden.

Leidende principes binnen de waterwetgeving met betrekking tot waterkwantiteit en waterkwaliteit zijn:

Waterkwantiteit:

Stap 1- voorkomen van hemelwaterafvoer (vasthouden);

Stap 2- benutten of infiltreren van hemelwater (bergen);

Stap 3- vertraagd afvoeren van hemelwater naar oppervlaktewater (afvoeren).

Waterkwaliteit:

Stap 1- Voorkomen

Stap 2- Scheiden

Stap 3- zuiveren

Duurzaam omgaan met water betekent voor de beoogde bestemmingswijziging het volgende:

Voldoende en schoon water

Ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden afgestemd op een optimale grond- en oppervlaktewaterstand en voldoende aan- en afvoerwater. De waterkwaliteit moet bovendien voldoen aan (Europese) normen voor de chemische, ecologische en biologische waterkwaliteit van oppervlaktewateren.

Het perceel maakt in de huidige situatie onderdeel uit van een agrarisch bedrijf. Het hemelwater kan in de huidige situatie niet direct in de bodem infiltreren. In de nieuwe situatie zal de bedrijfsbebouwing van het agrarische bedrijf worden gesaneerd en de bijbehorende verharding verwijderd. Er is sprake van een afname van bebouwingsoppervlak.

In de toekomstige situatie verdwijnt van het dakoppervlak van de bebouwing geen schoon hemelwater in het riool. Het water dat op de daken en terreinverharding valt, infiltreert via in de omgeving aanwezige watergangen. Er wordt bij de bouw en renovatie van de woningen geen gebruik gemaakt van uitlogende bouwmaterialen. Het huishoudelijk afvalwater afkomstig van de woningen wordt via het gemeentelijk riool geloosd. Voor de te verplaatsen woning wordt de bestaande rioolaansluiting gebruikt. Zie tevens paragraaf 4.5 (technische infrastructuur). Hergebruik van hemelwater bij de woningen is beperkt mogelijk in de vorm van gietwater voor de tuin.

Beperken van schade door wateroverlast of watertekort

Om wateroverlast door het veranderende klimaat te voorkomen dient de waterbergingscapaciteit in het hele beheergebied te worden vergroot. In natte perioden ligt de nadruk op water opvangen en in droge perioden wordt water optimaal vastgehouden en verdeeld.

Het plan heeft door de beperkte schaal geen invloed op de waterbergingscapaciteit van het gebied.

Waterneutraal inrichten

Door een verduurzaming van onttrekkingen van grondwater en infiltraties, kunnen negatieve effecten hiervan voor menselijke consumptie, het grondwaterevenwicht en de grondwaterstand en -stroming zo veel mogelijk worden beperkt. Het waterschap hanteert voor ontwikkelingen met een beperkte toename aan verhard oppervlak buiten de bebouwde kom een vrijstelling van 1500m². Toename aan verhard oppervlak boven de vrijstellingsnorm, moet worden gecompenseerd.

Door het initiatief neemt het areaal aan verhard oppervlak ter plaatse af. Er is sprake van een hydrologische positieve ontwikkeling. Er zijn geen compenserende maatregelen voor waterberging noodzakelijk.

6.4 Conclusie

De voorgenoemen ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van het waterschap voor het duurzaam omgaan met water. Door de afname aan verhard oppervlak is het plan hydrologisch positief. Het schone water infiltreert ter plaatse in de bodem of wordt afgevoerd via de omliggende watergangen. Er verdwijnt geen schoon hemelwater in het riool. Het vuile water wordt afgevoerd via het gemeentelijke rioolstelsel. Het aanvragen van een watervergunning is niet noodzakelijk. De bestaande beschermde watergangen blijven gehandhaafd. De waterparagraaf zal in het kader van het wettelijk overleg ex artikel 3.1.1. Bro voor advies en ter beoordeling aan Waterschap Rivierenland worden voorgelegd. Namens de initiatiefnemer is de digitale watertoets uitgevoerd via de website www.dewatertoets.nl. Het advies van het waterschap en de digitale watertoets zijn opgenomen in bijlage 7.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het plan zal geheel door de initiatiefnemers gerealiseerd worden. De gronden zijn in eigendom van de initiatiefnemers.

Op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro zal voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan tussen gemeente en initiatiefnemer een anterieure overeenkomst voor de grondexploitatie worden gesloten. Hiermee is het verhaal van de gemeentelijke kosten van grondexploitatie voldoende verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

In de anterieure overeenkomst zijn tevens bepalingen met betrekking tot planschade opgenomen. Hiermee wordt gewaarborgd dat eventuele planschade niet voor rekening van de gemeente is, maar wordt verhaald op de initiatiefnemer. Voor belanghebbenden bestaat na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan de mogelijkheid om een (gemotiveerde) aanvraag voor een tegemoetkoming in schade in te dienen. In de overeenkomst is tevens een bepaling opgenomen die waarborgt dat de voormalige bedrijfswoning Veldweg 21 zal worden gesloopt. De woning dient binnen een termijn van 8 maanden na het gereedkomen van de nieuwe woning Veldweg 21 te zijn gesaneerd.

Het plan is hiermee economisch uitvoerbaar. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden.

8. JURIDISCHE PLANOPZET

8.1 Inleiding

Doel van dit bestemmingsplan is het opstellen van een juridisch- planologische regeling ten behoeve van de functieverandering naar een woonbestemming op de locatie Veldweg 21 en 23 te Rijswijk. Sinds 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden. Hiermee dienen bestemmingsplannen in digitale vorm (RO-standaarden) te worden vastgesteld. De planregels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

8.2 Bestemmingen

Aan het plangebied worden de volgende bestemmingen en aanduidingen toegekend:

Bestemming 'Wonen'

Voor de woningen Veldweg 21 en Veldweg 23 is een woonbestemming opgenomen.

Bestemming 'Tuin'

De grond binnen deze bestemming kan worden gebruikt als tuin of parkeergelegenheid voor de woningen.

Bestemming 'Agrarisch-2 '

Het gedeelte van het agrarische perceel dat niet wordt betrokken in de woonbestemming, behoudt de agrarische gebiedsbestemming en functie. De functieaanduiding 'glastuinbouw' komt te vervallen. Een gedeelte van het agrarische bouwvlak komt te vervallen en wordt omgezet naar een woonbestemming.

Dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 5'

Op het gedeelte van het perceel met deze bestemming gelden regels ter behoud en bescherming van mogelijk aanwezige archeologische resten in de bodem. Voor deze gronden is het aanlegvergunningstelsel van toepassing.

Gebiedsaanduiding wro- zone – aanlegvergunning inundatiegebied

Voor locaties binnen deze aanduiding gelden restricties voor werken en werkzaamheden ten dienste van het behoud van de kenmerkende landschappelijke structuren van een inundatiegebied.

Gebiedsaanduiding wro- zone – aanlegvergunning openheid

Voor locaties binnen deze aanduiding gelden restricties voor werken en werkzaamheden ten dienste van het behoud van de kenmerkende landschappelijke open structuren.

Aanduiding 'Specifieke vorm van wonen- hoofdgebouw'

Ter hoogte van de contouren van de woning op het perceel Veldweg 21 en de woning Veldweg 23.

Aanduiding 'Specifieke vorm van wonen- voormalige agrarische bedrijfswoning'

Ter hoogte van de voormalige agrarische bedrijfswoning Veldweg 21.

Maatvoering 'maximum volume' (m³) = 750

Dit maximale volume geldt ter hoogte van de herbouwde woning Veldweg 21.

Bouwaanduiding 'karakteristiek'

Ter bescherming van de beeldbepalende kwaliteiten van de woning Veldweg 23.

9. DE PROCEDURE

Het college is bij de voorbereiding van het bestemmingsplan niets gebleken van planologische of maatschappelijke belemmeringen. Er is geen reden om aan te nemen dat de functiewijziging van agrarisch naar wonen en de restauratie, vergroting en verplaatsing van de woningen geen maatschappelijk draagvlak heeft. De direct omwonenden (veldweg 8, Veldweg 19) zijn op de hoogte van de plannen van de initiatiefnemer, zijn inhoudelijk bekend met de schetsontwerpen van de nieuwe woning op het perceel Veldweg 21 en staan positief ten opzichte van de beoogde ontwikkelingen.

Aan de hand van het voorontwerp van het bestemmingsplan is het wettelijk overleg ex artikel 3.1.1 Bro gevoerd. Reacties van de wettelijke partners zijn weergegeven in paragraaf 9.1. De gevraagde aanpassingen zijn in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen. Gezien de beperkte impact van het plan is ervoor gekozen om direct een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Aan het waterschap en de Provincie Noord- Brabant is reeds om een advies gevraagd. Het ontwerp bestemmingsplan zal gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd met bijbehorende stukken. Gedurende de termijn van de terinzagelegging kan eenieder een zienswijze indienen. De eventuele zienswijzen zullen beoordeeld worden en aanvullend in dit bestemmingsplan worden opgenomen.

9.1 Reacties vooroverleg

Waterschap Rivierenland

De waterparagraaf is in het kader van het wettelijk overleg ex artikel 3.1.1. Bro voor advies en ter beoordeling aan Waterschap Rivierenland voorgelegd. Namens de initiatiefnemer is de digitale watertoets uitgevoerd via de website www.dewatertoets.nl. In bijlage 7 bij dit plan is het betreffende formulier watertoets opgenomen. Het waterschap heeft op 6 april 2018 aangegeven positief te staan ten opzichte van de beoogde ontwikkeling. Het advies van het waterschap is opgenomen in bijlage 7.

Provincie Noord- Brabant

De Provincie heeft aangegeven in principe positief te staan ten opzichte van de ontwikkeling. Op advies van de Provincie is de bestemming 'Tuin' toegepast, tevens is verwezen naar de anterieure overeenkomst waarin de sloop van de voormalige bedrijfswoning Veldweg 21 wordt geborgd.

9.2 Procedure

Voor de vaststelling van het bestemmingsplan is de procedure zoals vastgelegd in afdeling 3.4 Awb gevolgd. Het ontwerp bestemmingsplan is gedurende 6 weken, van 13 juli 2018 tot en met 24 augustus 2018, ter inzage gelegd met bijbehorende stukken. Gelijktijdig heeft ook het ontwerpbesluit hogere waarde Wet geluidhinder ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van de terinzagelegging is eenieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ontvangen.

BIJLAGEN

(losse bijlagen)

