

Gemeente Woudrichem

Ruimtelijke onderbouwing

Plattelandswoning Buitenhof 1 te Giessen



Van den Berg | Advies in Ruimtelijke Ordening b.v.

Nachtegaal 32

4284 XD Rijswijk (NB)

Telefoonnummer: 06-27495193

info@vdberg-ruimtelijkeordering.nl

www.vdberg-ruimtelijkeordering.nl

Buitengebied - omgevingsvergunning Buitenhof 1 2014

IMRO-code: NL.IMRO.0874.BUITOV201404

november 2014

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging locatie	3
1.3 Geldend bestemmingsplan	4
1.4 Opzet van de ruimtelijke onderbouwing	5
2. Wet plattelandswoningen	6
2.1 Inleiding	6
2.2 Tweeledige oplossing	6
2.3 Mate van bescherming plattelandswoning	7
2.4 Ruimtelijke besluitvorming	7
2.5 Conclusies	7
3. Woon- en leefklimaat	8
3.1 Inleiding	8
3.2 Bedrijven en milieuzonering	8
3.3 De locatie Buitenhof 1 en omgeving	8
4. Overige randvoorwaarden	
4.1 Inleiding	11
4.2 Provinciaal beleid	11
4.3 Geluid	11
4.4 Luchtkwaliteit	12
4.5 Externe veiligheid	12
4.6 Bodem	12
4.7 Water	13
4.8 Natuur	13
4.9 Archeologie	13
4.10 Cultuurhistorie	13
4.11 Verkeer en parkeren	14
4.12 Kabels en leidingen	14
5. Uitvoerbaarheid	15
5.1 Economische uitvoerbaarheid	15
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	15
Bijlagen	17
Uitsnede risicokaart	18
Rapport bodemloket	19
Resultaten digitale watertoets	22

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het adres Buitenhof 3 te Giessen bevindt zich een glastuinbouwbedrijf. Bij dit bedrijf behoren oorspronkelijk 2 bedrijfswoningen, te weten de woning op het adres Buitenhof 1 en de woning op het adres Buitenhof 3. In de woning Buitenhof 3 woont de ondernemer en zijn gezin. Tot aan haar overlijden woonde in de woning Buitenhof 1 de moeder van de ondernemer van dit glastuinbouwbedrijf. Met een dergelijke bewoning bestond er een relatie tussen de bewoner van deze woning en de bedrijfsvoering van het glastuinbouwbedrijf.

Na het overlijden van de moeder van de ondernemer, behoort de woning op Buitenhof 1 feitelijk niet meer tot het glastuinbouwbedrijf op Buitenhof 3. Het is niet mogelijk om de woning te verkopen aan de ondernemer van het glastuinbouwbedrijf. Om te voorkomen dat de woning verder verpauperd, heeft de huidige eigenaar van de woning Buitenhof 1 de wens om de woning te verkopen aan een derde. Als gevolg van de voorgenomen verkoop, zal de woning Buitenhof 1 bewoond gaan worden door een huishouden dat geen relatie heeft met het glastuinbouwbedrijf. Dit staat het geldende bestemmingplan niet toe. Om deze vorm van bewoning wel toe te kunnen staan, is het noodzakelijk dat de planologische status van de woning wordt veranderd.



Woning Buitenhof 1



Burgemeester en wethouders van Woudrichem hebben bij besluit van 18 november 2013 besloten om met toepassing van de Wet plattelandswoningen in beginsel medewerking te verlenen aan de bewoning van de woning Buitenhof 1 door een huishouden dat geen relatie heeft met het glastuinbouwbedrijf. Eén van de voorwaarden die het college aan deze medewerking verbindt, is dat het plan voorzien wordt van een goede ruimtelijke onderbouwing.

1.2 Ligging locatie

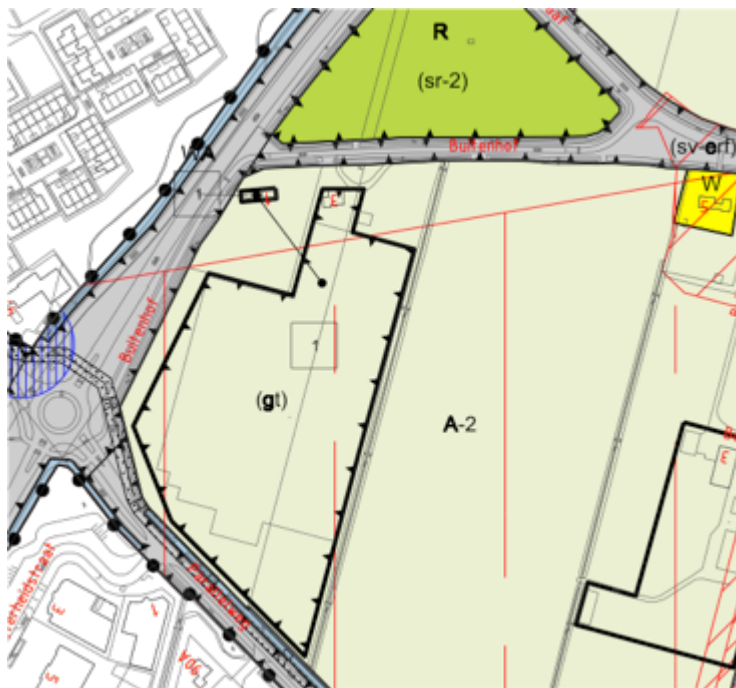
De locaties Buitenhof 1 en 3 liggen in het buitengebied van de gemeente Woudrichem, tussen de kernen Giessen en Andel. De locatie ligt in de nabijheid van de provinciale weg N322. Op de afbeelding op de volgende pagina is de locatie weergegeven.



Ligging locatie

1.3 Geldend bestemmingsplan

De locatie ligt in het bestemmingsplan “Buitengebied Woudrichem”, zoals de gemeenteraad van Woudrichem dat op 21 juni 2011 heeft vastgesteld. De locatie heeft op basis van dat bestemmingsplan de bestemming ‘Agrarisch 2’. Voor de bedrijfsbebouwing op Buitenhof 3 als voor de woning op Buitenhof 1 zijn separate bouwvlakken opgenomen. Blijkens de verbeelding van dit bestemmingsplan bestaat er een relatie tussen de woning op het perceel Buitenhof 1 en het glastuinbouwbedrijf op Buitenhof 3. Volgens het ter plaatse geldende bestemmingsplan is binnen het bouwvlak ter plaatse van het bedrijf Buitenhof 3 één bedrijfswoning toegestaan. Binnen het bouwvlak dat van toepassing is op Buitenhof 1 is eveneens 1 bedrijfswoning toegestaan.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan “Buitengebied Woudrichem”

De begripsbepalingen van het geldende bestemmingplan definiëren een bedrijfswoning als een woning, in of bij een gebouw of op een terrein, bedoeld voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bedrijfsvoering noodzakelijk moet worden geacht. Gelet op deze begripsbepaling is het niet toegestaan om een bedrijfswoning te bewonen door personen die geen binding hebben met het ter plaatse gevestigde bedrijf. Het voornemen van initiatiefnemer om de woning Buitenhof 1 af te splitsen van het bedrijf is daarom in strijd met het geldende bestemmingsplan.

1.4 Opzet van de ruimtelijke onderbouwing

Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat uit 5 hoofdstukken. Na het voorliggende eerste hoofdstuk, gaat hoofdstuk 2 nader in op de Wet plattelandswoningen. Hoofdstuk 3 geeft een beeld van het (toekomstige) woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning Buitenhof 1. Vervolgens beschouwt hoofdstuk 4 de overige relevante aspecten van de verandering van de planologische status van de woning. Ten slotte gaat het laatste hoofdstuk in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

2. Wet plattelandswoningen

2.1 Inleiding

Burgemeester en wethouders hebben aangegeven dat zij bereid zijn om, onder toepassing van de mogelijkheden die de Wet plattelandswoningen daarvoor biedt, medewerking te verlenen aan de bewoning van de woning Buitenhof 1, zonder dat de nieuwe bewoner(s) een relatie heeft/hebben met de bedrijfsvoering op Buitenhof 3. Om die reden wordt in dit hoofdstuk nader ingegaan op de Wet plattelandswoningen.

Op 1 januari 2013 is in werking getreden de wet tot wijziging van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en enkele andere wetten om de planologische status van gronden en opstallen bepalend te laten zijn voor de mate van milieubescherming alsmede om de positie van agrarische bedrijfswoningen aan te passen (plattelandswoningen), kort gezegd: de 'Wet plattelandswoningen' (Zie Staatsbladen 493 en 571). Met de Wet plattelandswoning wordt het voor niet-agrariërs mogelijk om in een voormalige agrarische bedrijfswoning te wonen, zonder dat dat gevolgen heeft voor de milieueisen die aan het bijbehorende agrarische bedrijf worden gesteld.

2.2 Tweeledige oplossing

De Wet plattelandswoningen bevat een tweeledige oplossing voor de problematiek van de plattelandswoningen. Het planologisch regime, en niet langer het feitelijk gebruik, wordt bepalend voor de milieubescherming. Daarnaast worden plattelandswoningen, zijnde (voormalige) agrarische bedrijfswoningen die (tevens) door derden mogen worden bewoond, worden niet beschermd tegen milieugevolgen van het bijbehorende bedrijf.

Om te voorkomen dat door het bewonen door een burger van een (voormalige) agrarische bedrijfswoning de bedrijfsvoering van het bijbehorend bedrijf wordt belemmerd, is de relevante wet- en regelgeving zodanig aangepast dat het planologisch regime, en niet langer het feitelijk gebruik, bepalend wordt voor de bescherming die een gebouw of functie geniet tegen negatieve milieueffecten. Dit betekent onder andere dat de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is aangepast. Deze aanpassing betekent dat bij de toetsing van een aanvraag om omgevingsvergunning voor het in werking hebben van een inrichting (voorheen milieuvergunning) een koppeling gelegd wordt tussen ruimtelijke ordening en milieu. Deze koppeling houdt in dat bij het beschermen van woningen en andere functies in de omgeving van de inrichting niet langer moet worden uitgegaan van het feitelijk gebruik, maar van de planologische status van de grond of het opstallen.

Naast de hierboven beschreven wijziging van de relevante wet- en regelgeving is het mogelijk om in het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning de plattelandswoning aan te duiden als "agrarische bedrijfswoning" of als "voormalige agrarische bedrijfswoning". Uit de bestemmingsplanvoorschriften of de omgevingsvergunning moet dan duidelijk worden dat de woning (tevens) bewoond mag worden door iemand die geen functionele binding met het nabijgelegen agrarische bedrijf heeft. Deze constructie waarin de agrarische bestemming wordt gehandhaafd, heeft als bijkomend voordeel dat de relatie met het nabijgelegen agrarische bedrijf waartoe de woning voorheen als agrarische bedrijfswoning behoorde, ook voor de toekomst blijvend wordt verankerd. Dat is noodzakelijk want alleen ten opzichte van dát bedrijf geldt dat de woning geen bescherming zal genieten tegen nadelige milieueffecten van de bedrijfsvoering.

2.3 Mate van bescherming plattelandswoning

In de hiervoor beschreven constructie wordt het planologisch toegestaan om de agrarische bedrijfswoning (tevens) door niet functioneel met het bedrijf verbonden derden te laten bewonen. Het is volgens de wet desalniettemin niet de bedoeling dat dit ertoe zou leiden dat de woning op grond van die planologische regeling toch als burgerwoning wordt aangemerkt én beschermd. Daarom wordt in het wetsvoorstel expliciet geregeld dat de (voormalige) agrarische bedrijfswoning die (tevens) door derden bewoond mag worden, voor wat betreft de vergunningverlening aan dat bijbehorende agrarische bedrijf beschouwd wordt en blijft worden als onderdeel van die inrichting. Beoogd is immers een verruiming van de bewoningsmogelijkheden te kunnen realiseren zonder dat dit automatisch leidt tot beperkingen voor de bedrijfsvoering van het bijbehorende agrarische bedrijf, dus zonder een wijziging van het milieubeschermingsregime van de woning. Aan deze woning komt dus niet het (hogere) beschermingsniveau van een normale burgerwoning toe.

De reikwijdte van het wetsvoorstel is beperkt tot het agrarische bedrijf waartoe de woning voorheen behoorde. Andere “derde” bedrijven ondervinden veel minder problemen in de bedrijfsvoering van plattelandswoningen dan dat bijbehorende agrarische bedrijf. Dat komt omdat het niveau van milieubescherming ten aanzien van deze “derde” bedrijven niet wijzigt bij gebruik van de betrokken woning als plattelandswoning, aldus de Memorie van Toelichting behorende bij de Wet plattelandswoningen.

2.4 Ruimtelijke besluitvorming

Bij de ruimtelijke besluitvorming over het al dan niet toestaan van een plattelandswoning moet volgens de nieuwe wet onderbouwd worden dat ter plaatse van de betreffende woning nu en in de toekomst, een goed woon- en leefklimaat geboden kan worden. In dat verband kan het wenselijk zijn om acht te slaan op het karakter van omgeving en de daarin voorziene ontwikkelingen. Ook is het verstandig om rekening te houden met de voorziene bedrijfsontwikkelingen van het bijbehorende bedrijf.

2.5 Conclusies

Uit de Wet Plattelandswoningen vloeit voort dat het mogelijk is om een (voormalige) bedrijfswoning te laten bewonen door een persoon of huishouden dat geen binding heeft met het bedrijf waartoe de woning oorspronkelijk behoorde. Om dit planologisch mogelijk te maken, is het noodzakelijk dat van het ter plaatse geldende bestemming wordt afgeweken of dat daarvoor het bestemmingsplan wordt herzien.

Belangrijke constatering daarbij is dat omliggende bedrijven door een afwijking of aanpassing van de bestemming voor de betreffende woning niet worden belemmerd. Het milieubeschermingsregime voor de betreffende woning blijft namelijk gelijk aan die van een bedrijfswoning. Derhalve hoeft niet nader te worden onderbouwd wat de consequenties zijn van het toestaan van een (voormalige) bedrijfswoning door derden. Wel dient in een ruimtelijke onderbouwing aandacht geschonken te worden aan het woon- en leefklimaat in de woning aanvaardbaar is en blijft. Het derde hoofdstuk van deze ruimtelijke onderbouwing gaat hier nader op in.

3. Woon- en leefklimaat

3.1 Inleiding

Uit de Wet plattelandswoningen vloeit voort dat bij het omzetten van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning aandacht geschonken moet worden aan het huidige en toekomstige woon- en leefklimaat. Dit hoofdstuk gaat daarom in op het (toekomstige) woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning Buitenhof 1.

3.2 Bedrijven en milieuzonering

Belangrijke constatering uit de Wet plattelandswoningen is dat omliggende bedrijven door een afwijking of aanpassing van de bestemming voor de betreffende woning niet worden belemmerd. Het milieubeschermingsregime voor de betreffende woning blijft namelijk gelijk aan die van een bedrijfswoning. Derhalve behoeft niet nader te worden onderbouwd wat de consequenties zijn van het toestaan van het bewonen van een (voormalige) bedrijfswoning door derden. Wel dient te worden gezien welke invloed (de ontwikkeling van) deze bedrijven heeft op het woon- en leefklimaat van de plattelandswoning.

Een hulpmiddel om te bepalen welke invloed bedrijven kunnen hebben op het woon- en leefklimaat is de VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering” uit 2009. Deze brochure geeft minimale richtafstanden die vanaf de grens van een bedrijf tot een gevoelige functie aangehouden moeten worden.

De brochure onderscheidt twee omgevingstypen, namelijk ‘rustige woonwijk en rustig buitengebied’ en ‘gemengd gebied’. De in de genoemde brochure opgenomen richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. De richtafstanden kunnen met één afstandstap worden verlaagd indien sprake is van een gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Het omgevingstype gemengd gebied omvat onder meer ‘lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid’.

3.3 De locatie Buitenhof 1 en omgeving

Typering gebied

Ten oosten van de woning Buitenhof 1 is op het adres Buitenhof 3 een glastuinbouwbedrijf gevestigd. Verder bevindt zich aan de overzijde van de Buitenhof een volkstuinencomplex. Tevens ligt de woning in de nabijheid van de provinciale weg N322, welke invloed heeft op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning Buitenhof 1. Om deze redenen kan de locatie Buitenhof 1 worden aangemerkt als gemengd gebied. Derhalve kunnen de richtafstanden uit de VNG-Brochure “Bedrijven en milieuzonering” met één afstandstap worden verlaagd.

De ligging van de locatie van het glastuinbouwbedrijf en het volkstuinencomplex is weergegeven op de afbeelding op de volgende bladzijde.

Glastuinbouwbedrijf Buitenhof 3

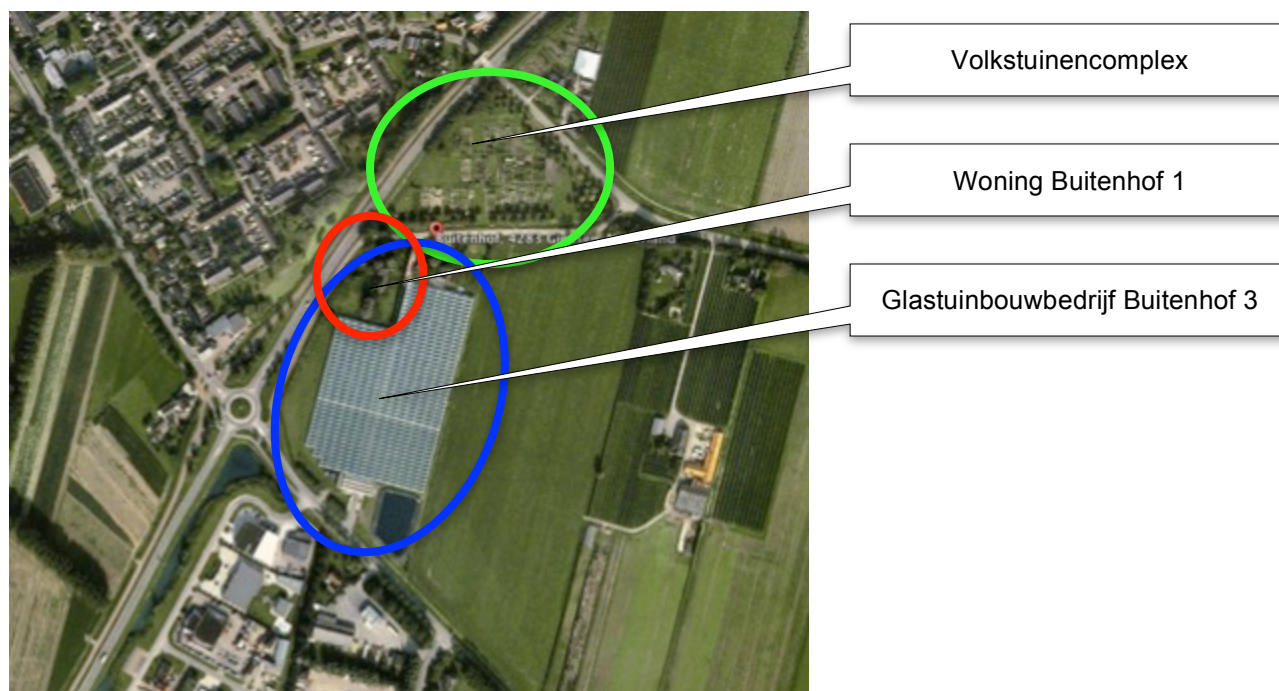
Voor glastuinbouwactiviteiten gelden volgens de brochure de navolgende richtafstanden (op basis van een rustige woonwijk).

Activiteit	SBI code (2008)	Richtafstand geur	Richtafstand stof	Richtafstand geluid	Richtafstand gevaar
Bedrijfsgebouwen	011, 012,013	10	10	30C	10
Kassen zonder verwarming	011, 012,013	10	10	30C	10
Kassen met gasverwarming	011, 012,013	10	10	30C	10

Zoals reeds geconcludeerd, is in dit geval sprake van een gemengd gebied en kunnen de richtafstanden met één stap worden teruggebracht. Dit betekent dat de grootste afstand tussen het glastuinbouwbedrijf en woningen van derden ten minste 10 meter dient te bedragen.

Het geldende bestemmingsplan kent aan het glastuinbouwbedrijf op Buitenhof 3 een bouwvlak toe, waarbinnen alle bebouwing (inclusief de kassen) dient te worden gesitueerd. Dit bouwvlak is volledig door het bedrijf benut. Het bedrijf heeft derhalve op grond van dit bestemmingsplan geen ontwikkelingsmogelijkheden. Ook is het gezien de huidige eigendomsverhoudingen voor het glastuinbouwbedrijf niet mogelijk het bedrijf richting de woning op Buitenhof 1 uit te breiden. De afstand tussen de woning Buitenhof 1 en het glastuinbouwbedrijf bedraagt ten minste 30 meter. Daarmee wordt voldaan aan de eisen van de milieuzonering.

De verwerkingsruimte alsmede de toegang tot het glastuinbouwbedrijf bevinden zich aan de zijde van de Parallelweg. Eén en ander bevindt zich op een afstand van ruim 200 meter van de woning Buitenhof 1. Als gevolg daarvan kan geconcludeerd worden dat ook de logistieke activiteiten (zoals het aan- en afrijden van vrachtverkeer) geen negatieve invloed hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning Buitenhof 1.



Omliggende bedrijven

Volkstuinencomplex

De kortste afstand tussen het volkstuinencomplex en de woning Buitenhof 1 bedraagt circa 30 meter. Een volkstuinencomplex wordt niet expliciet genoemd in de VNG Brochure “Bedrijven en milieuzonering”.

Op het volkstuinencomplex wordt hobbymatig gewassen geteeld. De milieu-uitstraling van deze activiteiten zijn zeer beperkt. Gezien de bestaande afstand van 30 meter tussen dit complex en de woning Buitenhof 1 is het een reële veronderstelling dat het volkstuinencomplex niet van invloed is op het woon- en leefklimaat van de woning.

4. Overige randvoorwaarden

4.1 Inleiding

Nadat het voorgaande hoofdstuk is ingegaan op het (toekomstige) woon- en leefklimaat van de woning Buitenhof 1, beschouwt dit hoofdstuk de overige aspecten die relevant kunnen zijn voor het omzetten van de planologische status van deze woning.

4.2 Provinciaal beleid

Om de kwaliteit van het landschap te versterken heeft de provincie Noord-Brabant in haar “Structuurvisie ruimtelijke ordening” en in artikel 2.1 en 2.2 de “Verordening ruimte” het principe van ‘kwaliteitsverbetering van het landschap’ geïntroduceerd. Over de uitvoering van kwaliteitsverbetering verdient het aanbeveling dat regionaal eenduidige afspraken worden gemaakt.

De binnen de Regio West-Brabant opgestelde notitie “Toepassing Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant” bevat de wijze waarop de gemeenten in de regio West-Brabant omgaan met deze kwaliteitsverbetering. De Verordening Ruimte stelt dat elke ruimtelijke ontwikkeling, buiten het “bestaand stedelijk gebied” (zoals is aangeduid in de Verordening ruimte) gepaard moet gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Omdat niet iedere ontwikkeling daadwerkelijk invloed uitoefent op de omgeving wenst de Regio West-Brabant een aantal ontwikkelingen geheel uit te sluiten van deze verplichting.

De notitie onderkent een drietal categorieën, te weten:

- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist.
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen met relatief weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in enkel een goede landschappelijke inpassing.
- Categorie 3: Alle ruimtelijke ontwikkelingen welke mogelijk worden gemaakt via met name een wijzigingsplan of een bestemmingsplanherziening, tenzij de ontwikkeling concreet benoemd wordt in een andere categorie.

De voorgestane planologische functiewijziging van de woning Buitenhof 1 dient te worden beschouwd als een ruimtelijke ontwikkeling in categorie 1. Het betreft immers een ontwikkeling die geen invloed heeft op het landschap. Derhalve behoeft in dit geval geen kwaliteitsverbetering van het landschap plaats te vinden.

4.3 Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder dient bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling die voorziet in nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen (waaronder woningen) akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden wanneer de locatie van een nieuwe woning binnen een onderzoekzone op grond van de Wet geluidhinder is gelegen.

Het voornemen is om het mogelijk te maken dat de bestaande woning bewoond kan worden, zonder dat er een relatie bestaat tussen de bewoners en het ter plaatse gevestigde bedrijf. Het aantal woningen neemt als gevolg van deze ontwikkeling niet toe. Tevens ligt het niet in de bedoeling om bouwkundige aanpassingen aan het pand te laten plaatsvinden. Daarom is op grond van de Wet geluidhinder geen akoestisch onderzoek noodzakelijk.

4.4 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) is op 15 november 2007 in werking getreden. Het doel van dit hoofdstuk is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Luchtkwaliteitseisen vormen onder andere geen belemmeringen voor ruimtelijke ontwikkelingen als een project “niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM)” aan de luchtverontreiniging.

Het gaat in dit geval om het veranderen van de planologische status van een reeds bestaande woning. Het aantal woningen en het aantal verkeersbewegingen neemt als gevolg van deze verandering niet toe. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor het onderhavige project.

4.5 Externe veiligheid

Het rijksbeleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichting), het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen, buisleidingen) en het gebruik van luchthavens. In het kader van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang om te inventariseren of voor bestaande risicobronnen voldoende afstand tot (geprojecteerde) kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten wordt aangehouden.

Volgens de Risicokaart Nederland bevindt de locatie Buitenhof 1 zich niet binnen een risicoafstand ten opzichte van een risicobron. Daarmee vormt externe veiligheid geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling. Een uitsnede van de risicokaart is opgenomen in de bijlage.

Op de locatie Buitenhof 1 is reeds een bestaande woning aanwezig. Deze bestaande woning is vanuit het oogpunt van externe veiligheid reeds een kwetsbaar object. De bedoeling is om de planologische status van deze woning te veranderen. Er is geen sprake van de realisering van bouw van een nieuwe woning. Nu in dit geval geen nieuw kwetsbaar object wordt toegevoegd, is het aspect externe veiligheid ook om die reden niet relevant voor de voorgestane afwijking van het bestemmingsplan.

4.6 Bodem

Bij het opstellen van bestemmingsplannen is de hoofdvraag of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en hoe deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd.

In de huidige situatie bevindt zich op de locatie Buitenhof 1 reeds een woonfunctie. Als gevolg van de voorgestane ontwikkeling wordt het mogelijk om de huidige bedrijfswoning te laten bewonen door personen die geen relatie hebben met het ter plaatse gevestigde bedrijf. Derhalve vindt geen functieverandering plaats. Verder blijkt uit informatie uit het bodemloket (www.bodemloket.nl) dat er op de locatie zich geen bodemverontreinigingen bevinden. Deze informatie uit het bodemloket is opgenomen in bijlage.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat er geen aanleiding bestaat om te veronderstellen dat de bodem niet geschikt is voor de geplande ontwikkeling. Tevens is het niet de bedoeling om de woning te vergroten. Derhalve is in het kader van de thans voorgestane planologische functiewijziging geen bodemonderzoek vereist.

4.7 Water

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de taken en belangen van het waterschap.

De watertoets voor dit plan heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets van waterschap Rivierenland. In dit geval betreft het plan uitsluitend een functieverandering van bestaande bebouwing. Er vindt geen aanpassing van bebouwing of ruimte plaats. Uit de digitale watertoets volgt daarom dat het Waterschap Rivierenland geen bezwaar heeft tegen dit plan. Het plan hoeft in het kader van de watertoets niet meer voorgelegd te worden aan Waterschap Rivierenland. In de bijlage zijn de resultaten van de digitale watertoets opgenomen.

Het hemelwater van de woning wordt via het oppervlak geloosd naar het aangrenzende oppervlaktewater. Het vuilwater wordt afgevoerd via het bestaande rioleringsstelsel.

4.8 Natuur

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient gezien te worden wat het effect is op de natuurwaarden op en in omgeving van de betreffende locatie. In dat verband dient gezien te worden of de op grond van de Flora en faunawet beschermde planten- en diersoorten worden verstoord door de voorgenomen ingreep. Tevens moet worden beoordeeld of de voorgenomen ingreep invloed kan hebben op gebieden die volgens overige natuur- wetgeving zijn beschermd, of deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur en/of Natura 2000-gebieden.

De onderhavige ontwikkeling heeft slechts betrekking op de verandering van de planologische status van een bestaande woning. Het feitelijke gebruik van het perceel is en blijft wonen. Als gevolg van de voorgestane ontwikkeling worden beschermde planten en dieren daarom niet verstoord. Tevens heeft de ontwikkeling geen negatieve effecten op gebieden die volgens overige natuurwetgeving zijn beschermd of deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur en/of Natura 2000-gebieden.

4.9 Archeologie

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. In verband met de implementatie van het Verdrag van Malta zijn de Monumentenwet 1988 en enkele andere wetten gewijzigd. Als gevolg van deze wetwijzigingen is de al bestaande verplichting expliciet gemaakt om in het kader van een goede ruimtelijke ordening rekening te houden met het belang van het behoud van archeologische waarden.

Volgens de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart heeft de locatie Buitenhof 1 een lage archeologische verwachtingswaarde. Om die reden is geen nader archeologisch onderzoek nodig.

4.10 Cultuurhistorie

De provincie Noord-Brabant heeft haar ruimtelijk erfgoed opgenomen op de Cultuurhistorische Waardenkaart. Doel daarvan is om het erfgoed een plaats geven in de ontwikkeling van Brabant. De provinciale waardenkaart heeft een informatief karakter, met uitzondering van de kaartlagen 'cultuurhistorische vlakken' en 'complexen van cultuurhistorisch belang', welke ook zijn opgenomen in de Verordening ruimte Noord-Brabant.

Volgens de meest recente waardenkaart wordt de Buitenhof aangemerkt als een lijn met een redelijke hoge waarde. Het gaat in dit geval om de verandering van de planologische status van de woning Buitenhof 1, zonder uitvoering van werkzaamheden. Het plan heeft daarom geen gevolgen voor de cultuurhistorische waarde van de Buitenhof.

4.11 Verkeer en parkeren

De verandering van de planologische status van de woning Buitenhof 1 heeft geen effect op de verkeersbelasting en verkeerdoorstroming op de Buitenhof en omgeving.

Bij de woning Buitenhof 1 bevindt zich een aparte inrit (niet zijnde de inrit van het glastuinbouwbedrijf op Buitenhof 3). Aan deze inrit zijn geen aanpassingen voorzien. Op deze bestaande inrit is ruimte voor het parkeren van minimaal 2 auto's. Daarmee is op eigen terrein voldoende ruimte beschikbaar voor de opvang van de eigen parkeerbehoefte van de woning.

4.12 Kabels en leidingen

In het plangebied of in de omgeving daarvan bevinden zich geen kabels en leidingen die van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling op Buitenhof 1 te Giessen.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Aan de realisatie van het plan zijn voor de gemeente Woudrichem geen kosten verbonden. De ontwikkelingskosten worden geheel door initiatiefnemer gedragen. De kosten welke door de gemeente gemaakt worden die gemoeid zijn met de vergunningsprocedure, worden door middel van de heffing van leges bij de initiatiefnemer in rekening gebracht. Verder zal de initiatiefnemer met het gemeentebestuur een planschadeovereenkomst sluiten. Daardoor is verzekerd dat eventueel uit te betalen tegemoetkomingen in planschade niet voor rekening van het gemeentebestuur komen.

De potentiële koper heeft voldoende financiële middelen om tot aankoop en renovatie van de woning Buitenhof 1 over te gaan. Daarbij wordt de kosten van de renovatie gedrukt door het feit dat veel renovatiewerkzaamheden door potentiële koper zelf worden uitgevoerd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht is voor gevallen waarin met toepassing van artikel 2.12 lid 1a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van het bestemmingsplan een zogenaamde verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad noodzakelijk.

Bij besluit van 20 december 2011 heeft de raad van de gemeente Woudrichem op grond van artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht een lijst van categorieën en gevallen vastgesteld waarbij de gemeenteraad afziet van het geven van een verklaring van geen bedenkingen. De gevallen en categorieën waarvoor dit geldt, zijn vastgelegd in de bijlage van het genoemde raadsbesluit. Volgens deze bijlage is geen verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk voor het gebruiken van bouwwerken buiten de bebouwde kom, al dan niet in samenhang met in pandige bouwactiviteiten, tot een maximum van 1.500 m². Voorwaarde daarbij is wel dat het aantal woningen gelijk blijft.

De voorgestane ontwikkeling heeft betrekking op het veranderen van de planologische status van een reeds bestaande woning buiten de bebouwde kom met een vloeroppervlakte van minder dan 1.500 m². Derhalve kan in dit geval gebruik worden gemaakt van de door de gemeenteraad vastgestelde lijst van categorieën en gevallen waarbij de gemeenteraad afziet van het geven van een verklaring van geen bedenkingen. Een expliciete verklaring van geen bedenkingen is daarom in dit geval niet noodzakelijk.

Vooroverleg

Artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht bepaalt dat op de voorbereiding van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12 lid 1a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening van toepassing is. Dit betekent dat burgemeester en wethouder vooroverleg over een dergelijke vergunning dienen te plegen met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en met de betrokken diensten van provincie en Rijk.

Uit de resultaten van de digitale watertoets is reeds gebleken dat geen nader overleg nodig is met het Waterschap Rivierenland.

Bij brief van 8 oktober 2014 heeft de provincie Noord-Brabant medegedeeld dat het voorontwerp geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. De betreffende brief is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Bijlagen

Uitsnede risicokaart

Rapport bodemloket

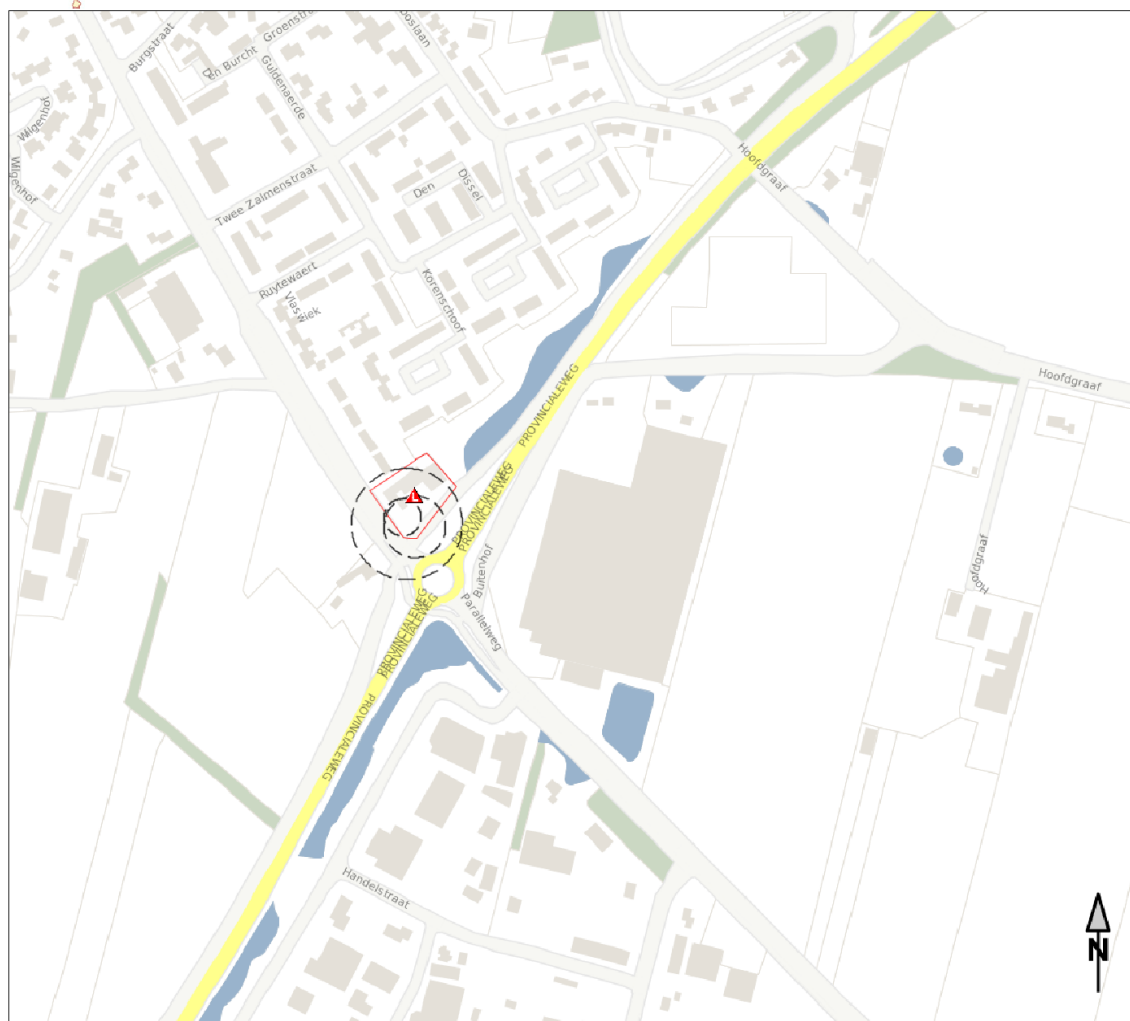
Resultaten digitale watertoets

Reactie provincie Noord-Brabant



Hoofdtitel Sub titel

11-11-2014 14:47:11



- ☒ Veiligheidsafstanden
 - ☒ Risicocontour 10-6/jr
 - ☐ Maatregelzone kerncentrale
 - ☐ Veiligheidsafstand vuurwerk
 - ☐ Zone 1 vliegveld
 - ☐ Zone defensie
- ☒ Ongevallen gevaarlijke stoffen
 - ☒ Inrichtingen
 - ☒ LPG
 - ☒ Opslag
 - ☒ Ammoniak
 - ☒ Emplacement
 - ☒ Vervoer
 - ☒ Vuurwerk
 - ☒ Nucleair
 - ☒ Defensie
 - ☒ Overig
 - ☒ BRZO
 - ☒ Terreingrens
- ☒ Transport
 - ☒ Weg
 - ☒ Spoorweg

Schaal: 1:4671

Bodemloket rapport

geprint op 6 Feb 2014 12:09

Er zijn geen bodemonderzoekgegevens gevonden op de locatie.



Legenda

Locatie	
Beschikbaarheid gegevens	 Eigen website beschikbaar  Geen gegevens in Bodemloket
Voortgang onderzoek	 Gesaneerd  Onderzoek uitgevoerd, geen noodzaak tot verder onderzoek of sanering  Onderzoek uitgevoerd, verder onderzoek kan noodzakelijk zijn  Historische activiteit bekend
Mijnsteengebieden	 Mijnsteengebieden Limburg Besluit Bodemkwaliteit

Disclaimer:

De gegevens op het Bodemloket zijn met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie op deze website verouderd is, onvolledig is of onjuistheden bevat. De organisatie achter Bodemloket.nl noch de data-eigenaren (gemeenten en provincies) zijn aansprakelijk voor enigerlei schade die het directe of indirecte gevolg is van of in verband staat met het gebruik van de op deze website beschikbare informatie. U helpt de overheid door eventuele geconstateerde fouten of gebreken te melden.

De provincies en gemeenten die op de kaart van Nederland groen gekleurd zijn, leveren informatie aan voor het Bodemloket. Ook andere instanties - zoals kleinere gemeenten - hebben soms bodeminformatie, maar deze vindt u voorlopig nog niet op deze website. Wilt u een compleet beeld? Neem dan zeker óók contact op met uw gemeente. Staat een locatie (nog) niet vermeld op de kaart? Dan hebben we daar geen informatie over.

Op bodemloket.nl vindt u per plaats een overzicht van de bevoegde instanties. De contactgegevens vindt u op de website van de desbetreffende gemeente of provincie.



datum 6-2-2014
dossiercode 20140206-9-8417

Wateradvies Geen Waterschapsbelang

Op grond van het Besluit Ruimtelijke Ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de taken en belangen van het waterschap. De watertoets voor dit plan heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets van waterschap Rivierenland. Uit de gegevens die u heeft ingevoerd volgt dat het plan uitsluitend een functieverandering van bestaande bebouwing betreft. Er vindt geen aanpassing van bebouwing of ruimte plaats. Waterschap Rivierenland heeft geen bezwaar tegen dit plan. Het plan hoeft in het kader van de watertoets niet meer voorgelegd te worden aan Waterschap Rivierenland.

Algemene projectgegevens

Projectomschrijving: Woning Buitenhof 1 te Giessen
Het plangebied ligt in: Woudrichem
Het plan is ingediend door: John van den Berg Van den Berg-Advies in Ruimtelijke Ordening b.v.

Accountmanager Woudrichem
Hendrika Jager
0344-649274, h.jager@wsrl.nl

© Digitale Watertoets - www.dewatertoets.nl Dit document is gegenereerd via de website <http://www.dewatertoets.nl/> op basis van door u ingevulde gegevens. U bent akkoord gegaan met de door u ingevulde gegevens. Dit digitale advies heeft een geldigheid van 2 jaar.

De WaterToets 2014

Provincie Noord-Brabant

Het college van burgemeester
En wethouders van Woudrichem
Postbus 6
4285 ZG WOUDRICHEM

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043

09/10/2014



14.0011748

VERZONDEN - 8 OKT. 2014

Onderwerp

Vooroverlegreactie voorontwerp-omgevingsvergunning 'Buitengebied - omgevingsvergunning Buitenhof 1 2014'

Datum

8 oktober 2014

Ons kenmerk

C2157270/3677537

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

G.A.M. (Gerard) van den
Broek

Telefoon

(073) 681 27 83

E-mail

gvdbroek@brabant.nl

Bijlage(n)

-

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op de voorontwerp-omgevingsvergunning 'Buitengebied - omgevingsvergunning Buitenhof 1 2014'.

Wij hebben ons beperkt tot de vraag hoe de omgevingsvergunning zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn. Uw voorontwerp-omgevingsvergunning geeft ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Cluster Ruimte,
namens deze,

P.M.A. van Beek,
afdelingshoofd Cluster Ruimte

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.

Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar met stadsbus, lijn 61 en 64, halte Provinciehuis, met de NS Zonetaxi en met de OV-fiets.