

**Buitengebied Woudrichem–
wijzigingsplan Oudendijk 92 –
2014**

Toelichting



Titel: Buitengebied Woudrichem –
wijzigingsplan Oudendijk 92 –
2014
Toelichting

Gemeente: Woudrichem
Vastgesteld in de Raad d.d.:
Ontwerp: 13 november 2014
Kenmerk: NL.IMRO.0874.BUITWP201401-
VSG1

Opdrachtgever: Dhr. B.P. van Vugt
Oudendijk 92
4285 WL Woudrichem

Auteur: Femke Savelkouls
Buro Cours
Versterplein 1
5262 AA Vught

In samenwerking met: Struik & Partners
Bouwkundig Buro v.o.f.
Kerkstraat 34
4285 BB Woudrichem

Ordito BV
Nieuwstraat 87
5126 ZH Gilze

<u>1.</u>	<u>INLEIDING</u>	<u>8</u>
1.1	AANLEIDING EN DOEL.....	8
1.2	LIGGING EN KADASTRALE BEGRENZING	8
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	10
<u>2.</u>	<u>HET PROJECT</u>	<u>12</u>
2.1	GEBIEDSANALYSE	12
2.2	BESCHRIJVING INITIATIEF	13
2.3	LANDSCHAPPELIJKE INPASSING	17
<u>3.</u>	<u>BELEID</u>	<u>20</u>
3.1	RIJKSBELEID	20
3.1.1	STRUCTUURVISIE INFRASTRUCTUUR EN RUIMTE.....	20
3.1.2	OVERIG RIJKSBELEID	20
3.2	PROVINCIAAL BELEID	20
3.2.1	STRUCTUURVISIE RUIMTELIJKE ORDENING.....	20
3.2.2	VERORDENING RUIMTE	21
3.2.3	OVERIG PROVINCIAAL BELEID	22
3.3	GEMEENTELIJK EN REGIONAAL BELEID	23
3.3.1	GEBIEDSVISIE BUITENGEBIED	23
3.3.2	TOETSING VOORWAARDEN BESTEMMINGSPLAN	24
3.3.3	STRUCTUURVISIE LAND VAN HEUSDEN EN ALTENA	25
3.3.4	LANDSCHAPSVISIE LAND VAN HEUSDEN EN ALTENA	27
<u>4.</u>	<u>RUIMTELIJKE ASPECTEN</u>	<u>29</u>
4.1	BESCHERMING NATUURGEBIEDEN	29
4.2	SOORTENBESCHERMING	30
4.3	CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE.....	31
4.4	MOBILITEIT EN PARKEREN.....	35
4.5	TECHNISCHE INFRASTRUCTUUR	35

<u>5.</u>	<u>MILIEUASPECTEN.....</u>	<u>36</u>
5.1	BODEM	36
5.2	GELUID	36
5.3	LUCHTKWALITEIT	37
5.4	GEURHINDER.....	37
5.5	EXTERNE VEILIGHEID	39
5.6	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	40
<u>6.</u>	<u>WATERPARAGRAAF</u>	<u>41</u>
6.1	BELEID.....	41
6.2	ALGEMENE WATERHUISHOUDKUNDIGE SITUATIE	41
6.3	BEOOGDE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING	42
6.4	CONCLUSIE	44
<u>7.</u>	<u>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</u>	<u>45</u>
<u>8.</u>	<u>JURIDISCHE PLANOPZET.....</u>	<u>46</u>
8.1	INLEIDING.....	46
8.2	BESTEMMINGEN	46
<u>9.</u>	<u>DE PROCEDURE</u>	<u>48</u>
9.1	OVERLEG ANDERE BESTUURSORGANEN/ OVERLEGPARTNERS.....	48
9.2	PROCEDURE	48
9.3	REACTIES VOOROVERLEG	48
<u>BIJLAGE.....</u>	<u>51</u>	
	BODEMONDERZOEK	53
	AANVULLEND VERKENNEND BODEMONDERZOEK.....	54
	GEURBEREKENING VOORGRONDBELASTING	55
	FLORA- EN FAUNA ONDERZOEK	58
	LANDSCHAPPELIJK INRICHTINGSPLAN	59
	REACTIE VOOROVERLEG PROVINCIE NOORD- BRABANT	60
	ADVIES WATERSCHAP RIVIERENLAND	64

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Op het adres Oudendijk 92 is momenteel de voormalige melkveehouderij van de initiatiefnemer gevestigd. De initiatiefnemer wenst zijn huidige agrarische bedrijfswoning te wijzigen in een (gesplitste) burgerwoning. De initiatiefnemer heeft gezondheidsklachten. Door het realiseren van een tweede wooneenheid en de verkoop hiervan aan familie, kan door deze familie de noodzakelijke zorg worden verleend. Hierdoor is het voor de initiatiefnemer ook op middellange termijn mogelijk om in zijn woning te blijven wonen. Door de splitsing kan tevens worden voorzien in het lange termijn behoud van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij.

Het beoogde initiatief is uitsluitend mogelijk via een bestemmingswijziging. In samenhang met deze bestemmingswijziging zal het agrarische bedrijf ter plaatse worden gesaneerd. De bedrijfsactiviteiten worden gestaakt, de voormalige melkveestal gesaneerd en de rechten voor het houden van dieren worden ingetrokken.

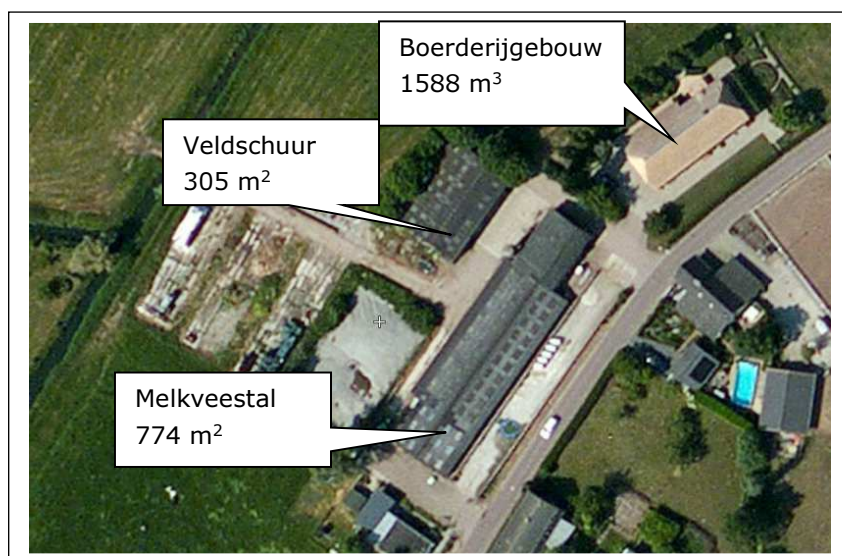
Om de bestemmingswijziging en de splitsing van de woning planologisch mogelijk te maken is medewerking van de gemeente nodig. De bestemmingswijziging naar wonen en de splitsing in twee wooneenheden is volgens het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Woudrichem onder voorwaarden mogelijk (artikel 4.7.7).

De gemeente heeft in haar schrijven van 27 november 2013 aan initiatiefnemer verzocht om aan te tonen dat de bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen en de voorgenomen woningsplitsing voldoen aan de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 4 van het bestemmingsplan Buitengebied Woudrichem. In hoofdstuk 3 vind een uitgebreide toets aan deze voorwaarden plaats. De gehele boerderij (woongedeelte en berging) heeft een inhoud van 1588 m³. De bestaande oppervlakte van de veldschuur bedraagt 305 m². In paragraaf 3.3.2 wordt onderbouwd dat er sprake is van een ontwikkeling die past binnen de bestaande beleidsuitgangspunten.

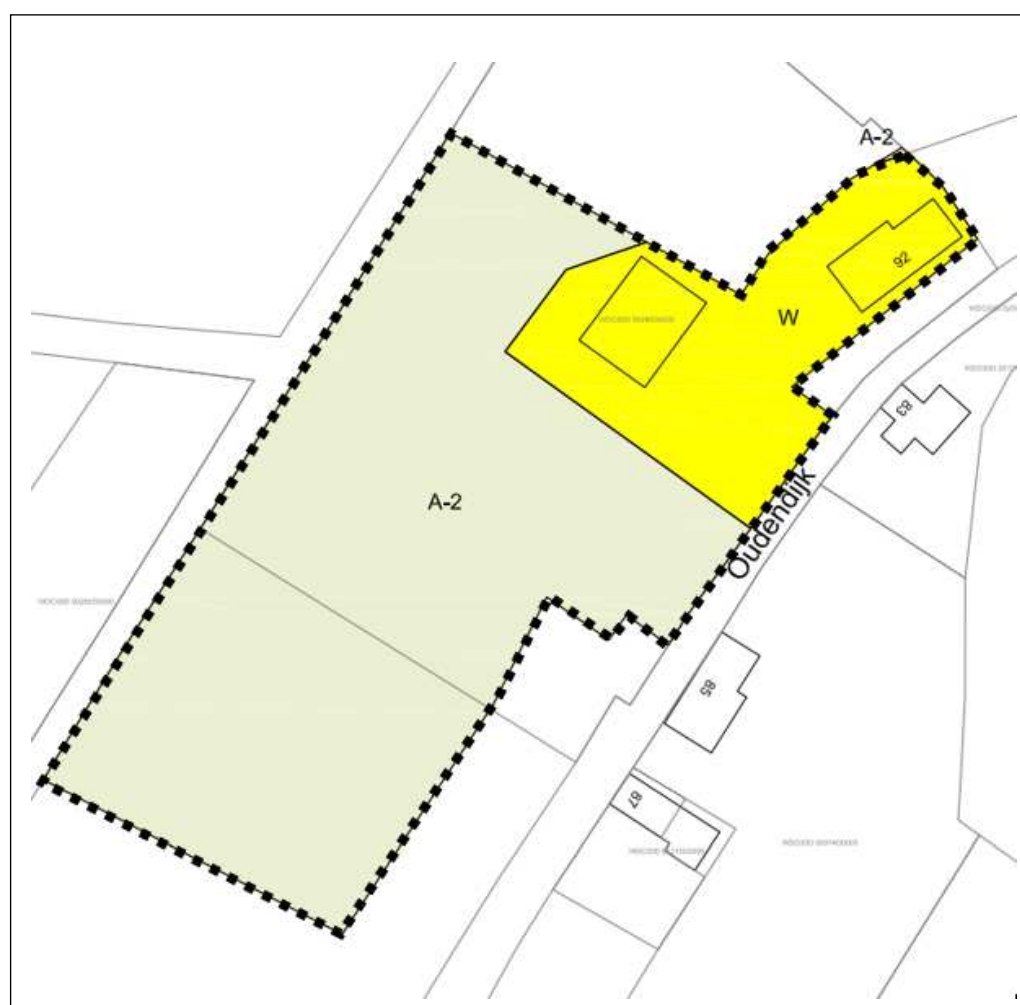
Het wijzigingsplan volgt de procedure zoals beschreven in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

1.2 Ligging en kadastrale begrenzing

De planlocatie bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Woudrichem, aan de Oudendijk 92. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Woudrichem, sectie D, nummers 280 en 281. Op onderstaande kaarten wordt de bestaande situatie van het plangebied en de begrenzing weergegeven.



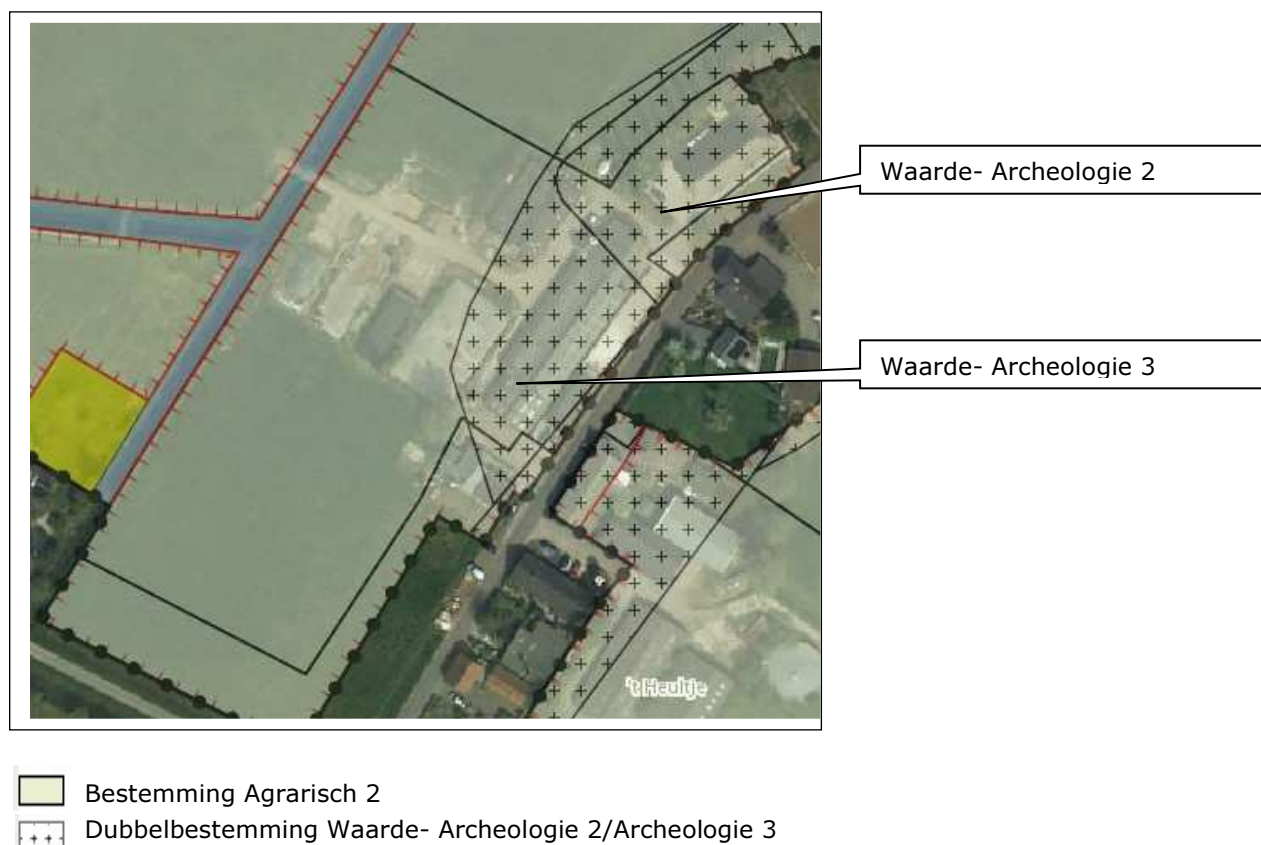
Figuur 1 Plangebied Oudendijk 92 Woudrichem luchtfoto (Flashearth 2014)



Figuur 2 Begrenzing plangebied Oudendijk 92 volgens verbeelding (Ordito 2014).

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op de locatie geldt het bestemmingsplan Buitengebied Woudrichem vastgesteld op 21 juni 2011, onherroepelijk op 19 december 2012. De locatie heeft de gebiedsbestemming 'Agrarisch-2'. Binnen deze bestemming zijn de gebieden opgenomen die worden gekenmerkt door de aanwezigheid van een gemengde plattelandseconomie. De planlocatie is eveneens voorzien van de functieaanduiding 'grondgebonden veehouderij'. De planlocatie beschikt in het huidige bestemmingsplan over een bouwvlak van ruim 1 hectare. Op de gronden behorende bij de planlocatie is uitsluitend agrarisch grondgebruik voor een grondgebonden veehouderij met ondergeschikte nevenactiviteiten toegestaan.



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

Aan het plangebied zijn ter hoogte van de te slopen stal de dubbelbestemmingen 'Waarde- Archeologie 2' en 'Waarde- Archeologie 3' toegekend. In artikel 25 en 26 van het bestemmingsplan worden regels gesteld voor behoud en bescherming van mogelijk aanwezige archeologische resten in de bodem. Voor bepaalde activiteiten die een verstoring van de bodem veroorzaken geldt een vergunningsplicht. Voor de sloop van de stal wordt een omgevingsvergunning aangevraagd.

Voor het plangebied geldt de gebiedsaanduiding 'Wro-zone aanlegvergunning openheid'. Ontwikkelingen in deze gebieden dienen bij te dragen aan behoud en bescherming van de landschappelijke openheid en doorzichten. De aard van de functieverandering en het bijbehorende landschappelijke inrichtingsplan dragen hieraan bij door de sloop van in onbruik geraakte bebouwing en door de aanleg van streekeigen beplantingssoorten en beplantingsstructuren.

Het gebruik van een voormalige agrarische bedrijfswoning als (gesplitste) burgerwoning is binnen de geldende bestemming niet mogelijk. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (artikel 4.7.7) die, onder voorwaarden, bij bedrijfsbeëindiging de bestemmingswijziging van 'Agrarisch' naar 'Wonen' (artikel 20) mogelijk maakt. Voor het splitsen van een woning in meerdere eenheden zijn eveneens voorwaarden opgenomen. In hoofdstuk 3 vind een uitgebreide toets aan deze voorwaarden plaats.

2. HET PROJECT

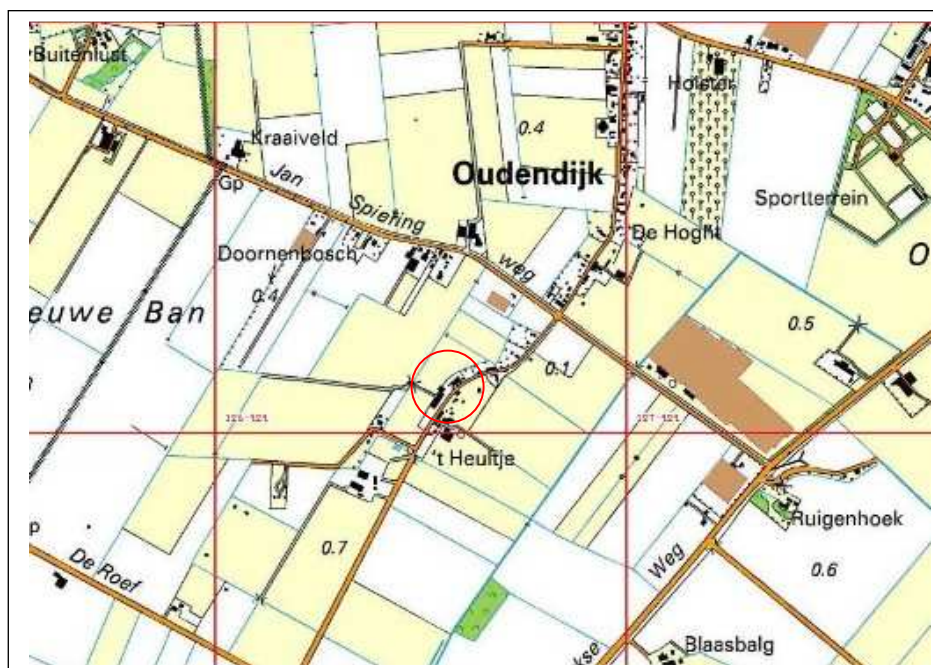
2.1 Gebiedsanalyse

Het plangebied bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Woudrichem ten zuidwesten van de bebouwde kom van Woudrichem. Het perceel ligt aan de historische dijknederzetting Oudendijk en wordt aan de noordwestelijke zijde begrensd door een watergang, agrarische percelen en een burgerwoning.

Het gebied kenmerkt zich als een gebied met gemengde functies. Door de ligging aan het dijklint heeft de woonfunctie de overhand. In de omgeving van het plangebied bevinden zich behalve burgerwoningen, een aantal grondgebonden veehouderijen en een glastuinbouwbedrijf. De bebouwing in de omgeving is van oudsher geconcentreerd langs dijkwegen (Oudendijk en de Jan Spieringweg) in de vorm van lintbebouwing. Het aangrenzende agrarische gebied is in gebruik als akker of grasland en heeft een open landschappelijke karakteristiek.

De planlocatie bevindt zich binnen het cultuurhistorisch zeer waardevolle landschap van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Kenmerkende aspecten voor dit landschap zijn: de open structuur van de inundatiegebieden, de concentratie van bebouwing in bewoningslinten, dijken, kaden en het groene en open landschap. De Oudendijk is de historische toegangsweg voor de vesting Woudrichem. Ten oosten van de Oudendijk bevinden zich cultuurhistorisch waardevolle inundatiegebieden.

De planlocatie wordt ontsloten via de Oudendijk. Dit is een lokale weg met een beperkte verkeer doorvoerende functie.



2.2 Beschrijving initiatief

Het plangebied heeft een agrarische bestemming. Binnen het perceel is een grondgebonden agrarisch bedrijf (melkveehouderij) toegestaan. Voor de locatie zijn milieurechten vergund voor het houden van 66 melk- en kalfkoeien (>2 jaar) en 20 stuks vrouwelijk jongvee.

Momenteel is de volgende bebouwing op de locatie aanwezig:

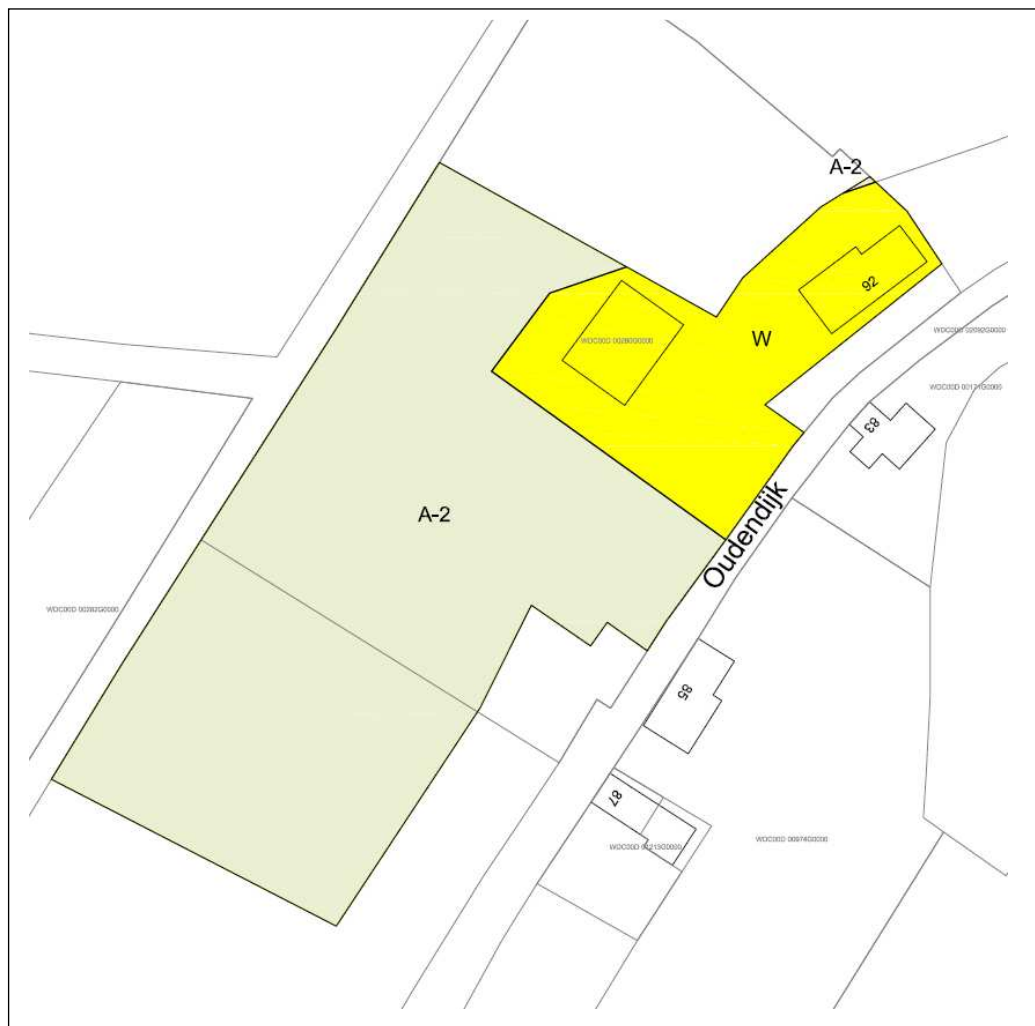
- Woonboerderij (inhoud woongedeelte en berging: 1588m³);
- Voormalige melkveestal (774 m²);
- Voorzieningen voor de opslag van agrarische producten;
- Veldschuur (305 m²).

De woonboerderij aan de Oudendijk 92 heeft een bijzondere cultuurhistorische waarde. Deze waarde wordt nader toegelicht in de volgende paragraaf. De boerderij is momenteel gedeeltelijk in gebruik als berging bij de woning en krijgt in de nieuwe situatie in zijn geheel een woonfunctie en een woonbestemming. De beoogde functiewijziging vindt volledig plaats binnen de bestaande bebouwing. De bebouwde oppervlakte wordt na de bestemmingswijziging niet vergroot. De huidige woonboerderij wordt gesplitst in een tweetal wooneenheden. De agrarische verschijningsvorm van de boerderij blijft hierbij gehandhaafd. In paragraaf 3.3.2 wordt dit verder toegelicht.

De initiatiefnemer heeft in toenemende mate zorg nodig. Hij wordt hierin dagelijks ondersteund door zijn dochter. Door de splitsing en de hiermee samenhangende verkoop van het nieuwe woongedeelte aan de dochter, kan in de bestaande en toekomstige zorgbehoefte van de initiatiefnemer worden voorzien. De initiatiefnemer is hierdoor veel minder afhankelijk van externe zorg. Het initiatief draagt hiermee bij aan een afname van de zorgvraag binnen de gemeente.

De huidige veldschuur blijft onder persoonsgebonden overgangsrecht behouden als overdekte parkeervoorziening en als bijgebouw voor beide wooneenheden. Hierop wordt verder ingegaan in paragraaf 3.3.2 en de beschrijving van de veldschuur in deze paragraaf.

Om de nieuwe functie mogelijk te maken, wordt het agrarische bedrijf ter plaatse beëindigd. De voormalige melkveestal is in slechte staat en zal worden gesloopt. De rechten voor het houden van landbouwhuisdieren op de locatie worden ingetrokken. De mestzak is reeds verwijderd. Het huidige bouwblok van meer dan 1 hectare wordt in de nieuwe woonbestemming verkleind tot circa 0,2 hectare. De bestaande verharding rondom de veestal wordt grotendeels verwijderd. Uitsluitend het gedeelte dat noodzakelijk is om de veldschuur te bereiken blijft behouden. De bestaande erfbeplanting wordt uitgebreid om deze beter aan te laten sluiten op de nieuwe situatie. De onderstaande verbeelding geeft de nieuwe situatie weer.



Figuur 5 Nieuwe situatie Oudendijk 92 (Ordito 2014).

Cultuurhistorische waarde

De boerderij aan de Oudendijk 92 is opgericht omstreeks 1910. De locatie is gesitueerd aan de bebouwingsconcentratie en historische dijknederzetting Oudendijk. Op de provinciale historische topografische kaarten staat op de locatie van de boerderij aan de Oudendijk 92 reeds vanaf 1880/ 1889 vergelijkbare bebouwing aangegeven. Al sinds 1753 zijn op de locatie de eerste verschijnselen van bebouwing herleidbaar. Door haar verschijningsvorm en ligging aan het dijklint heeft de boerderij een historisch en beeldbepalende karakter en draagt hierdoor bij aan de cultuurhistorische (belevings)waarde van het landschap van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.



Figuur 6 Historische topografische kaart periode 1880- 1889: Uitsnede Oudendijk 92 (www.brabant.nl).

De huidige rietgedekte woonboerderij is opgericht omstreeks 1910. De oorspronkelijke langgevelboerderij bestaat uit een woongedeelte en een stalgedeelte. Door de veranderende wijze van het houden van koeien is in de loop der jaren de oorspronkelijke dwarsgerichte indeling van de stal aangepast in een over de lange zijde georiënteerde inrichting. Tevens zijn de (stal)deuren hierbij verplaatst naar de korte zijde van de stal. De originele onderverdeling van het gebouw in een woondeel en een staldeel evenals de spanten in de stal zijn behouden gebleven. Ook in de nieuwe situatie blijven de oorspronkelijke indeling, de verschijningsvorm en de balkenstructuur intact.

De initiatiefnemer is voornemens zijn boerderij met een totale inhoud van 1588m³ te splitsen in twee wooneenheden. De tweede wooneenheid wordt verkocht aan de dochter van de initiatiefnemer. Initiatiefnemer heeft gezondheidsklachten en heeft in toenemende mate hulp nodig. Door het stalgedeelte geschikt te maken voor bewoning, kan de dochter ook in de toekomst haar ouders ondersteunen door het verlenen van zorg. Initiatiefnemer is hierdoor veel minder aangewezen op externe zorg.

De boerderij heeft onderhoudsgevoelige elementen zoals een rieten dak en houten spanten. Door de woningsplitsing kunnen de kosten voor het onderhoud van de boerderij worden verdeeld over meerdere huishoudens. Door de woningsplitsing wordt hierdoor tevens voorzien in de lange termijn instandhouding van de woonboerderij. Door de functiewijziging en de woningsplitsing wordt bijgedragen aan het behoud en de lange termijn instandhouding van een cultuurhistorisch waardevolle woonboerderij.



Figuur 7 Boerderij Oudendijk 92 (Femke Savelkouds 2014).



Figuur 8 Details binnenzijde (spanten en constructie) en buitenzijde (gevelelementen en rieten dakbedekking) boerderij Oudendijk 92 (Struik & Partners 2014).

Veldschuur

Initiatiefnemer heeft in 1995 in overleg met de gemeente geïnvesteerd in de aanleg van een nieuwe veldschuur. De veldschuur heeft de afmeting van ca. 20m bij 15m (305 m²). De veldschuur bevindt zich op een afstand van circa 32 meter van de weg (Oudendijk) achter de huidige melkveestal.

Door de oprichting van de veldschuur worden de auto's van de initiatiefnemer en in de toekomst ook de auto van de dochter van de initiatiefnemer inpandig geparkeerd. Tevens dient de veldschuur als algemene bergruimte bij de beide woningen (stalling afvalcontainers, fietsen etc.). Gezien de opslag- en parkeerfunctie blijft de veldschuur ook in de nieuwe situatie behouden. Aangezien het lange termijn beleid voor het buitengebied van de gemeente is gericht op het beperken van versterking wordt uitsluitend medewerking verleend aan het in stand houden van de veldschuur in huidige vorm voor een beperkte periode. Binnen het reguliere overgangsrecht geldt een uitsterfconstructie. Het reguliere overgangsrecht is gekoppeld aan het algemene gebruik als woning. Beëindiging van het gebruik van de woning op de korte of middellange termijn is niet aannemelijk. Via het persoonsgebonden overgangsrecht kan de veldschuur in zijn huidige omvang behouden blijven tot het gebruik van de woning door dhr. B.P. van Vugt en mevrouw L.G.A. van Dijk wordt beëindigd. Dit wijzigingsplan voorziet daarom in een tijdelijke afwijking van de maximale oppervlaktematen voor bijgebouwen via persoonsgebonden overgangsrecht (zie tevens paragraaf 3.3.2).

De veldschuur wordt aan het zicht onttrokken door middel van de aanleg van streekeigen beplanting. Deze beplanting wordt in het kader van de functiewijziging verder aangevuld met laanbomen, hagen en een hoogstam fruitgaard.



Figuur 9 Foto veldschuur (Struik en Partners 2014)

2.3 Landschappelijke inpassing

Ruimtelijke ontwikkelingen 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 'notitie kwaliteitsverbetering van het landschap in West- Brabant'.

Het nieuwe perceel krijgt na de bestemmingswijziging een functie als woonerf. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen landschappelijk zorgvuldig te worden ingepast. Om te kunnen voorzien in deze zorgvuldige landschappelijke inpassing, is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld. Dit rapport is opgenomen in de bijlage.

Er wordt voldaan aan de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (bestemmingsplan Buitengebied Woudrichem) en de uitgangspunten van de regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' (Verordening Ruimte en 'Toepassing Kwaliteitsverbetering van het landschap regio West- Brabant' d.d. 13 nov 2012).

Volgens de regionale afspraken valt het initiatief onder categorie 1b: ruimtelijke ontwikkelingen die een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit tot gevolg hebben. Behalve een basisinspanning is er geen sprake van een aanvullende landschappelijke investeringsverplichting.

Aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit wordt in het project invulling gegeven door de sanering van een veehouderij, de sloop van verouderde bedrijfsbebouwing, het behoud van een cultuurhistorisch waardevolle boerderij, het verkleinen van het huidige bouwblok, het verwijderen van verharding en de aanleg van beplanting.

Voor de locatie is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld. De locatie bevindt zich volgens het landschapsbeleidsplan 'Land van Heusden en Altena' (2008) binnen 'Oever-/overslaggrond' (zie tevens paragraaf 3.3.4). In deze gebieden staat het versterken van landschappelijke contrasten tussen open bufferruimtes en besloten gebieden centraal.

De toegepaste beplantingsstructuren versterken de lokale landschappelijke karakteristiek en sluiten aan op de richtlijnen uit de beleidsvisie 'Panorama Kraayenhoff' (2004).

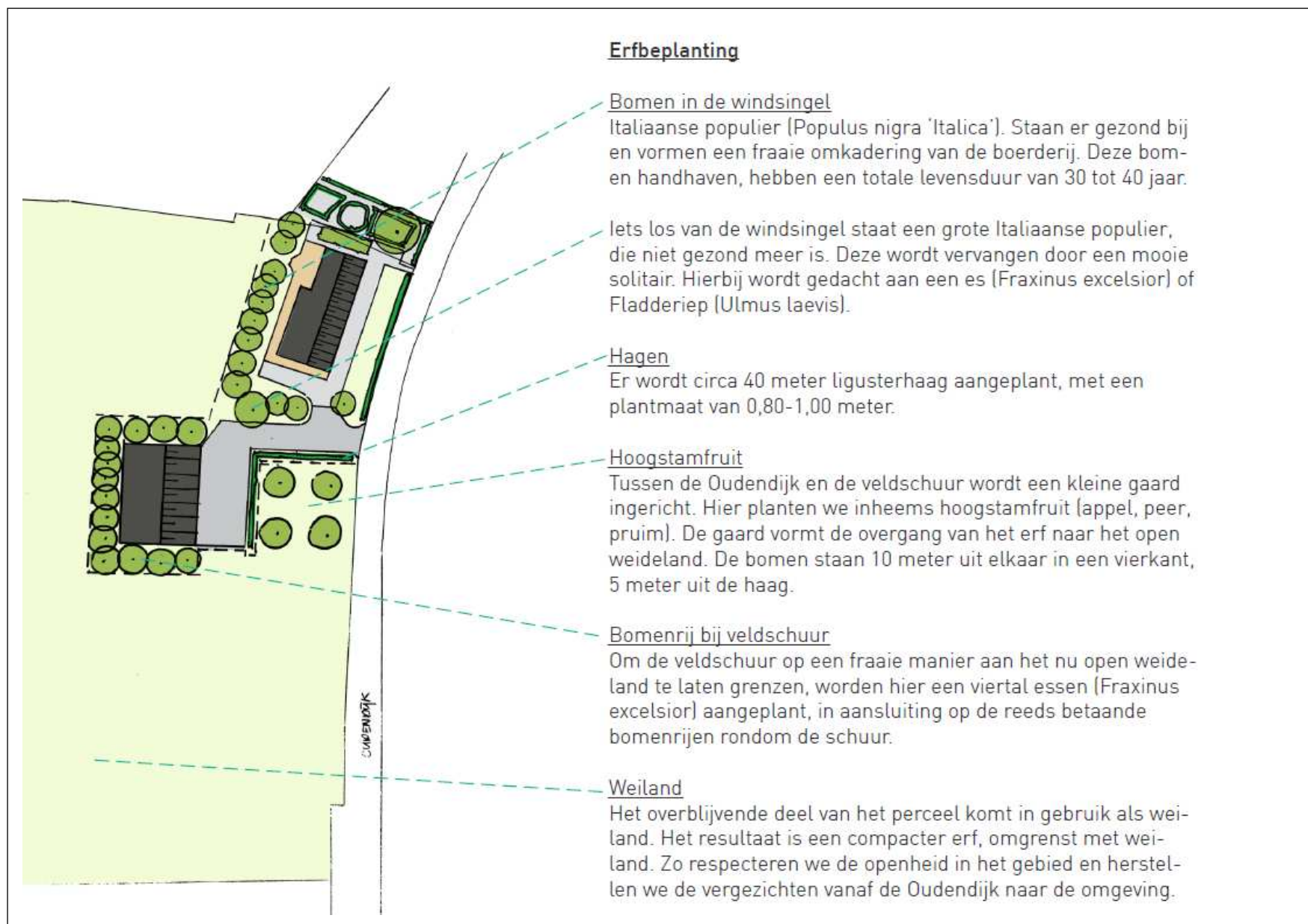
Door de uitvoering van het landschappelijk inrichtingsplan wordt het landschappelijke contrast tussen de besloten, hoger gelegen Oudendijk en de achterliggende open agrarische gronden versterkt. De doorzichten van de dijk naar het achterland worden eveneens versterkt. Alle toegepaste beplanting is streekeigen (Populier, Liguster, Es, hoogstamfruitbomen).

Het landschappelijk inrichtingsplan voorziet in een aanvulling van de bestaande bomenrij achter de woning en rondom de bestaande veldschuur. Door middel van deze beplantingsstructuur blijven de bestaande doorzichten vanaf de Oudendijk naar het achterland behouden.

Tevens voorziet het plan in het toevoegen van een hoogstamfruitboomgaard met een omzomende haag op het voorerf. Het resterende deel van het perceel dat niet wordt opgenomen in de woonbestemming, behoudt zijn agrarische bestemming en open karakter.

De uitvoering en onderhoud van het landschappelijke inrichtingsplan worden geborgd door middel van een voorwaardelijke verplichting in de regels binnen de woonbestemming van dit wijzigingsplan.

Figuur 10 Uitsnede Landschappelijk inrichtingsplan (Werkend Landschap 2014).



3. BELEID

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is vastgesteld op 13 maart 2012. De SVIR geeft een integraal kader voor de rijksdoelen en de nationale belangen op het gebied van ruimte en mobiliteit en vervangt onder meer de Nota Ruimte. Het beleidskader schetst de doelen, belangen en opgaven van het Rijk tot 2028 en de ambities tot 2040. Uitgangspunt van de SVIR is om ruimtelijke ordening te decentraliseren en regelgeving zo veel mogelijk te vereenvoudigen.

De SVIR benoemt 13 nationale belangen die worden weergegeven in de Nationale ruimtelijke hoofdstructuur. De nationale belangen uit het SVIR belangen worden juridisch beschermd via het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Het plangebied is gelegen binnen de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

De Nieuwe Hollandse Waterlinie wordt via het Barro beschermd als zijnde 'Erfgoed van bijzondere universele waarde'. De provinciale verordening en het bestemmingsplan stellen regels ten aanzien van de instandhouding en versterking van de aanwezige cultuurhistorische kwaliteiten. Deze worden getoetst in paragraaf 3.2.2 en 3.3.2 van dit bestemmingsplan.

3.1.2 Overig Rijksbeleid

Er is geen overig Rijksbeleid van toepassing op het plangebied.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is op 1 oktober 2010 vastgesteld en op 1 januari 2011 in werking getreden. De structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid weer tot 2025. Op 7 februari 2014 hebben Provinciale Staten de Ontwerpstructuurvisie RO 2010- partiele herziening 2014 vastgesteld. Met de herziening 2014 wordt onder meer het gewijzigde nationale beleid (Barro) en het nieuwe provinciale beleid ten aanzien van zorgvuldige veehouderij, mestverwerking en natuurcompensatiebeleid ondersteund. De Ontwerpstructuurvisie RO 2010- partiele herziening 2014 is op 19 maart in werking getreden.

Het plangebied bevindt zich in 'Gemengd landelijk gebied'. In dit gebied is het provinciale beleid gericht op het stimuleren van een toenemende menging van functies. Nieuwe ontwikkelingen dienen geen beperking te vormen voor reeds aanwezige functies en bij te dragen aan versterking van de gebiedskwaliteiten.

Het opheffen van een agrarisch bedrijf nabij een bebouwingslint en de bestemmingswijziging van een karakteristieke boerderij naar de bestemming 'Wonen' past binnen de uitgangspunten van een 'Gemengd landelijk gebied'. Uit hoofdstuk 5 van deze toelichting blijkt dat de functiewijziging naar wonen niet leidt tot belemmeringen voor omliggende (agrarische) bedrijven.

3.2.2 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. De Verordening Ruimte 2014 is op 19 maart 2014 in werking getreden.

Gemengd landelijk gebied

Volgens de nieuwe verordening bevindt de locatie zich binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied'. Tevens geldt ter hoogte van het plangebied de aanduiding 'Nieuwe Hollandse Waterlinie' (Themakaart cultuurhistorie). Artikel 7.7 lid 4 van de verordening stelt regels ten aanzien van het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning.

De functiewijziging naar wonen is mogelijk mits overtollige bebouwing wordt gesloopt. Volgens artikel 7.7 lid 3b is het splitsen van een woning uitsluitend mogelijk indien deze is gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. De boerderij aan de Oudendijk 92 is een beeldbepalende rietgedekte boerderij uit circa 1910. De boerderij is in de huidige situatie gedeeltelijk ingericht als woning. Door de bestemmingswijziging naar wonen en het splitsen in twee wooneenheden kan in de kosten voor onderhoud worden voorzien en blijft de karakteristieke boerderij ook voor de lange termijn behouden.

Artikel 3 stelt tevens regels ten aanzien van het bevorderen van ruimtelijke kwaliteit. Er dient sprake te zijn van zorgvuldig ruimtegebruik en een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Door initiatiefnemer is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld. De wijze waaraan wordt voldaan aan zorgvuldig ruimtegebruik wordt verderop in deze paragraaf nader toegelicht.

Aan alle voorwaarden uit de Verordening Ruimte wordt voldaan door middel van de sloop van de voormalige rundveestall, het behoud van een cultuurhistorisch waardevolle boerderij door splitsing en het uitvoeren van een landschappelijk inrichtingsplan. Zie tevens paragraaf 2.2 (initiatiefomschrijving) en, paragraaf 2.3 (landschappelijke inpassing).



 Structuur - Gemengd landelijk gebied

Figuur 11 Uitsnede Verordening ruimte 2014: Gemengd landelijk gebied (www.ruimtelijkeplannen.nl).

De gemeente heeft in haar gebiedsvisie op het buitengebied (H4 toelichting bestemmingsplan Buitengebied Woudrichem 2011) voor het agrarische gebied nader uitgewerkt in welke zones een gemengde plattelandseconomie en in welke delen agrarische ontwikkeling wordt nagestreefd. Het plangebied bevindt zich binnen de gemengde plattelandseconomie. In onderdeel 3.3 van deze bestemmingsplantoelichting wordt hier verder op ingegaan.

Door de ligging van de planlocatie aan het bebouwingscluster Oudendijk is het saneren van een agrarisch bedrijf, de wijziging naar een woonfunctie en het splitsen van een cultuurhistorisch waardevolle boerderij ruimtelijk en functioneel passend bij de omliggende functies. Zie hiervoor tevens hoofdstuk 4, 5 en 6 van deze toelichting. Uit hoofdstuk 5 blijkt dat de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven niet worden belemmerd.

Nieuwe Hollandse Waterlinie

De planlocatie bevindt zich binnen het cultuurhistorisch waardevolle besluitvak van 'Werelderfgoed De Hollandse Waterlinie'. De kernkwaliteiten van dit gebied zijn gedefinieerd als: 'de samenhang van forten, dijken, kaden en inundatiekommen, het groene en overwegend rustige karakter en de openheid van het landschap' (artikel 23 Vr2014). Door Gedeputeerde Staten is in de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW viewer 2010) een nadere beschrijving van de kernkwaliteiten voor het gebied opgenomen. Tevens wordt verwezen naar de doelstellingen voor het gebied zoals geformuleerd in het Panorama Kraayenhoff.

Ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Nieuwe Hollandse Waterlinie dienen bij te dragen aan behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de kernkwaliteiten.

Door het saneren van een veehouderij en het behoud van de voormalige boerderij worden de kernkwaliteiten van De Nieuwe Hollandse Waterlinie niet aangetast. Door de uitvoering van het landschappelijke inrichtingsplan worden het groene karakter, de beleving van het gebied en het landschappelijke contrast tussen de besloten en open structuren versterkt.

Zorgvuldig ruimtegebruik

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient tevens sprake te zijn van een zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 3.1). Het plan dient bij te dragen aan behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit en er dient sprake te zijn van zorgvuldig ruimtegebruik. De functiewijziging en woningsplitsing vinden plaats binnen de bestaande bebouwing. Hiermee is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Door de beëindiging van de melkveehouderij ter plaatse, het verkleinen van het bouwblok, het saneren van overvloedige bebouwing en verharding, het intrekken van de geldende vergunning voor het agrarische bedrijf en de uitvoering van het landschappelijke inpassingsplan wordt voorzien in een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Op basis van de afspraken die in regionaal verband zijn gemaakt met betrekking tot landschappelijke kwaliteitsverbetering is het initiatief aan te merken als een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van een primaire verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse (categorie 1). Het initiatief voorziet in een goede landschappelijk inpassing passend bij de landschappelijke kwaliteiten ter plaatse (zie tevens paragraaf 3.3.4). Er is geen sprake van een aanvullende landschappelijke investeringsverplichting (zie tevens paragraaf 2.3 van deze toelichting).

Conclusie

De bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen voldoet aan de regels voor een functiewijziging naar wonen in gemengd landelijk gebied van de Verordening ruimte 2014. Het initiatief past binnen de regels ter bescherming van werelderfgoed De Hollandse Waterlinie en voldoet aan de eisen die worden gesteld voor de bevordering van ruimtelijke kwaliteit.

3.2.3 Overig Provinciaal beleid

Er is geen overig provinciaal beleid op het plan van toepassing.

3.3 Gemeentelijk en regionaal beleid

3.3.1 Gebiedsvisie buitengebied

De gemeente heeft in haar gebiedsvisie voor het buitengebied (toelichting van het bestemmingsplan Buitengebied Woudrichem) het ontwikkelingsperspectief van het agrarisch gebied verder uitgewerkt. Binnen het agrarisch gebied wordt onderscheid gemaakt tussen primair agrarisch ontwikkelingsgebied (zone 'Agrarische economie') en een zone waar een gemengde plattelandseconomie (zone 'Gemengd agrarisch gebied') wordt nagestreefd.

Het plangebied is gelegen ten noorden van de N-322 (Almweg). Dit gebied valt binnen de zone 'Gemengd agrarisch gebied'. De uitgangspunten voor de zone 'Gemengd agrarisch gebied' uit de gebiedsvisie zijn vertaald naar de regels van het bestemmingsplan middels de gebiedsbestemming 'Agrarisch-2'.

De tot de gemengde plattelandseconomie behorende gebieden zijn veelal gelegen op de van oudsher bewoonde stroomruggronden binnen de gemeente. Deze zone kenmerkt zich door de aanwezigheid van geclusterde bebouwing, de nabijheid van kernen en een kleinschalig en meer besloten landschapstype. Binnen deze zone wordt een toenemende menging van functies van (agrarische) bedrijvigheid, wonen en recreatie gestimuleerd.

Na agrarische bedrijfsbeëindiging is het behoud van het bestaande bouwblok voor agrarisch gebruik geen specifiek beleidsuitgangspunt. Bij omschakeling naar de bestemming 'Wonen' geldt geen onderzoeksplicht naar de mogelijkheden voor agrarisch hergebruik. Het omschakelen van het agrarische bedrijf aan de Oudendijk 92 naar een burgerwoning past binnen de uitgangspunten van de Gebiedsvisie.



- Agrarisch-1
- Agrarisch-2
- Agrarisch met waarden
- Natuur
- Bos
- Groen- Blauwe mantel

Figuur 12 Uitsnede toelichting bestemmingsplan Buitengebied Woudrichem 2011

3.3.2 Toetsing voorwaarden bestemmingsplan

Volgens het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Woudrichem (vastgesteld op 21 juni 2011) is de locatie bestemd als 'Agrarisch -2'. Na bedrijfsbeëindiging is een bestemmingswijziging van 'Agrarisch' naar 'Wonen' via een wijzigingsbevoegdheid (artikel 4.7.7) onder voorwaarden mogelijk. Hierbij kan onder voorwaarden tevens sprake zijn van woningsplitsing.

Onderstaand is omschreven hoe aan de voorwaarden wordt voldaan:

- a. De splitsing in meerdere wooneenheden is uitsluitend toegestaan mits de inhoud van de bedrijfswoning vóór splitsing minimaal 700m³ bedraagt. De huidige boerderij heeft een totale inhoud van 1588m³. In de huidige situatie is een inhoud van 661m³ van de boerderij ingericht als woning. De resterende inhoud fungeert als berging bij de woning. Artikel 4.2.4 van het vigerende bestemmingsplan buitengebied maakt het rechtstreeks mogelijk om de volledige inhoud van de woonboerderij als bedrijfswoning te beschouwen. Via artikel 4.2.4 van het vigerende bestemmingsplan buitengebied wordt aan de bovenstaande voorwaarde voldaan;
- b. Er is geen sprake van een vergroting van de bebouwde oppervlakte;
- c. De agrarische verschijningsvorm van de boerderij blijft behouden;
- d. De situering van de bebouwing blijft ongewijzigd doordat de functiewijziging plaatsvindt in bestaande bebouwing;
- e. Er is sprake van het splitsen van een voormalige cultuurhistorische waardevolle woonboerderij. De boerderij is beeldbepalend door onder meer de ligging aan de dijknederzetting, het rietdak, constructie (spanten), de indeling in een stal-, en woongedeelte;
- f. Door de splitsing in twee wooneenheden kan worden voorzien in het lange termijn onderhoud van de boerderij;
- g. Na splitsing ontstaan twee wooneenheden;
- h. De bestaande vrijstaande veldschuur blijft behouden en heeft een oppervlakte van 305 m². De maximale oppervlakte van een bijgebouw bedraagt volgens de sloopbonusregeling in het bestemmingsplan buitengebied 80 + 25% van het te slopen oppervlak met een maximum van 200 m². De gemeente Woudrichem streeft in haar beleid naar ontstening van het buitengebied. Aangezien er sprake is van een bijzondere situatie, namelijk een bestaande veldschuur en het splitsen van een bestaande woning om te kunnen voorzien in een zorgbehoefte, wordt door de gemeente de bestaande grotere oppervlakte tijdelijk toegestaan. Binnen het reguliere overgangsrecht geldt een uitsterfconstructie. Hierbij is de tijdelijke vergroting van de veldschuur gekoppeld aan het algemene gebruik als woning. Beëindiging van het gebruik van de woning op korte of middellange termijn is niet aannemelijk. Het persoonsgebonden overgangsrecht leidt eerder tot een afname van bebouwing in het buitengebied. Via het persoonsgebonden overgangsrecht wordt de grotere oppervlakte van de huidige veldschuur gekoppeld aan het gebruik van de woning door huidige bewoners; de heer B.P. van Vugt en mevrouw L.G.A. van Dijk. Via het persoonsgebonden overgangsrecht kan de veldschuur in zijn huidige omvang behouden blijven tot het gebruik van de woning door de huidige bewoners wordt beëindigd. Hierna gelden de maximale oppervlaktematen voor bijgebouwen uit het dan geldende bestemmingsplan;
- i. Door de bestemmingswijziging vindt geen uitbreiding plaats van bebouwing. Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Bodex d.d. 20 februari 2014 conform NEN 5740 en een aanvullend verkennend onderzoek in juli 2014. De resultaten zijn weergegeven in hoofdstuk 5. Hieruit blijkt dat er geen verontreiniging van de bodem is aangetroffen en de bodem geschikt is voor het nieuwe gebruik (wonen);

- j. Er is voor de omgeving sprake van een afname van geluidshinder. Uit hoofdstuk 5 blijkt dat aan de bepalingen uit de Wet geluidshinder wordt voldaan;
- k. De resultaten van de geurberekeningen zijn weergegeven in hoofdstuk 5. Er is geen sprake van geurhinder voor de bewoners van het plangebied. De bestemmingswijziging leidt hierdoor niet tot belemmering voor omliggende veehouderijen. De afstand tussen de woningen en omliggende veehouderijen bedraagt meer dan 50 meter. Er wordt voldaan aan de bepalingen volgens de Wet geurhinder en veehouderij en het Activiteitenbesluit. Zie tevens hoofdstuk 5;
- l. Door het opheffen van het agrarische bedrijf vermindert het aantal verkeersbewegingen ter plaatse. Ontsluiting vindt plaats via de bestaande uitrit. Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Er is voldoende ruimte voor het parkeren van 6 personenvoertuigen (3 per woning);
- m. De bestemmingswijziging naar wonen en de uitvoering van het landschappelijke inpassingsplan leidt tot een verbetering van de aanwezige gebiedswaarden. De cultuurhistorische, landschappelijke, hydrologische en ecologische waarden worden plaatselijk versterkt. Zie tevens hoofdstuk 4 en 6;
- n. Uit hoofdstuk 5 blijkt dat aan de natuur-, en milieuwet- en regelgeving kan worden voldaan;
- o. De planlocatie bevindt zich aan bebouwingslint Oudendijk. Uit hoofdstuk 5 blijkt dat de woningsplitsing niet leidt tot een belemmering voor de mogelijkheid tot bedrijfsontwikkeling van omliggende agrarische bedrijven;
- p. Door het beëindigen van de veehouderij en bijbehorende activiteiten wordt het woon-, en leefmilieu van de omgeving verbeterd. De woning vormt geen belemmering voor de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen;
- q. Door uitvoering van het landschappelijk inrichtingsplan wordt de boerderij zorgvuldig ingepast in de omgeving. Door het behouden en versterken van beplantingsstructuren, het verwijderen van verharding en de sloop van bebouwing wordt de landschappelijke structuur ter plaatse versterkt. Er wordt uitsluitend streekeigen beplanting toegepast. De uitvoering en instandhouding van het landschappelijk inrichtingsplan wordt gewaarborgd via de bijbehorende planregels;
- r. Er bestaat geen strijdigheid met de bepalingen in artikel 20 'Wonen'. De boerderij krijgt een woonfunctie en wordt als zodanig gebruikt. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing plaats;
- s. Er vindt een verbetering plaats van de ruimtelijke kwaliteit door de beëindiging van de veehouderij, verkleining van het bouwvlak, de sloop van overtollige bebouwing en verharding, het behoud van een cultuurhistorisch waardevolle boerderij en de uitvoering van een landschappelijk inrichtingsplan. De uitvoering en instandhouding van het landschappelijk inrichtingsplan, het behoud van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij en de sloop van de voormalige rundveestal worden gewaarborgd via de bijbehorende planregels.

Aan alle voorwaarden voor de beoogde bestemmingswijziging en de splitsing van de boerderij wordt voldaan.

3.3.3 Structuurvisie Land van Heusden en Altena

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

1. Wonen: Binnen de woonopgave verschuift de prioriteit van kwantiteit naar kwaliteit. Nieuwe initiatieven dienen bij te dragen aan het verbeteren van de kwaliteit van de woonomgeving;
2. Voorzieningen. Het veilig stellen van het aanbod aan basisfuncties in de kernen;
3. Economie. Het versterken van de regionale economie, het goede woon- en leefklimaat en de identiteit van gemeenten, cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
4. Omgeving en eigenheid. Op basis van een landschappelijke zonering voor het buitengebied zijn mogelijkheden gedefinieerd voor ruimtelijke ontwikkeling;
5. Verkeer en mobiliteit. Het beleid omtrent dit thema richt zich op het optimaliseren van de bereikbaarheid, verkeersveiligheid en leefbaarheid van de regio conform de uitgangspunten van het Verkeer en Vervoer Plan (GVVP) uit 2011.

De structuurvisie bevat een toetsingskader voor uitbreiding van de woonfunctie in het buitengebied (paragraaf 1.3.3). Bestuurlijke medewerking wordt uitsluitend verleend indien:

- Het plangebied binnen een zone 'zoekgebied stedelijke ontwikkeling' of 'gemengde plattelandseconomie' is gelegen.
 - o Het plangebied is binnen de zone 'Gemengde plattelandseconomie' gelegen.
- Er sprake is van verbouwing of herontwikkeling van een bestaande locatie.
 - o De bestaande locatie wordt herontwikkeld.
- De woning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van een goede volkshuisvesting.
 - o Het initiatief draagt bij aan het behoud van de bestaande woonfunctie van het bebouwingslint Oudendijk. Het initiatief draagt tevens bij aan de woonkwaliteit binnen de gemeente voor ouderen. Door de functiewijziging en woningsplitsing wordt voorzien in de vraag naar zelfstandige zorgwoningen. De nieuwe wooneenheid wordt verkocht aan de dochter van initiatiefnemer. Initiatiefnemer heeft een aantal gezondheidsklachten. Door de functiewijziging en woningsplitsing wordt bijgedragen aan extramuralisering van de zorgvraag binnen de gemeente.
- Er is sprake van woningsplitsing en functiewijziging naar wonen ten behoeve van het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.
 - o De rietgedekte woonboerderij is opgericht omstreeks 1910. De oorspronkelijke langgevelboerderij bestaat uit een woongedeelte en een stalgedeelte. Door de veranderde wijze van het houden van koeien is in de loop der jaren de oorspronkelijke dwarsrichting van de deel veranderd in een langsrichting en zijn staldeuren aan de dwarszijde van de stal toegevoegd. Tevens is het oorspronkelijke woongedeelte in het verleden aangepast. De originele indeling in een woondeel en een staldeel, de verschijningsvorm van de boerderij, evenals de spanten in de stal zijn behouden gebleven. Ook in de nieuwe situatie blijven de oorspronkelijke indeling en balkenstructuur intact. Door de woningsplitsing kunnen de kosten voor het onderhoud van de boerderij worden verdeeld. Hierdoor wordt voorzien in de lange termijn instandhouding van de woonboerderij. Door de functiewijziging en woningsplitsing wordt bijgedragen aan het behoud en de lange termijn instandhouding van een cultuurhistorisch waardevolle woonboerderij.

- Het initiatief dient een bijdrage te leveren aan de kwaliteiten van het buitengebied en de omgevingskwaliteiten van de bouwlocatie.
 - o Door het initiatief wordt het bestaande bouwblok verkleind. Tevens wordt een voormalige stal afgebroken en vervallen de bouw en gebruiksmogelijkheden behorende bij een agrarisch bedrijf. Het initiatief draagt bij aan de omgevingskwaliteit van het buitengebied (sloop voormalige stal en landschappelijk inrichtingsplan conform de uitgangspunten van de 'Landschappelijke kwaliteitsverbetering buitengebied regio West- Brabant').
- Het initiatief dient rekening te houden met (hoog)waterveiligheid.
 - o Het plan is ter goedkeuring voorgelegd aan Waterschap Rivierenland. Deze heeft per 28 augustus 2014 positief geadviseerd. Zie tevens de bijlage.

Het initiatief sluit aan bij de gestelde voorwaarden uit de 'Structuurvisie Land van Heusden en Altena'.



Figuur 13 Uitsnede verbeelding 'Structuurvisie Land van Heusden en Altena' 2013

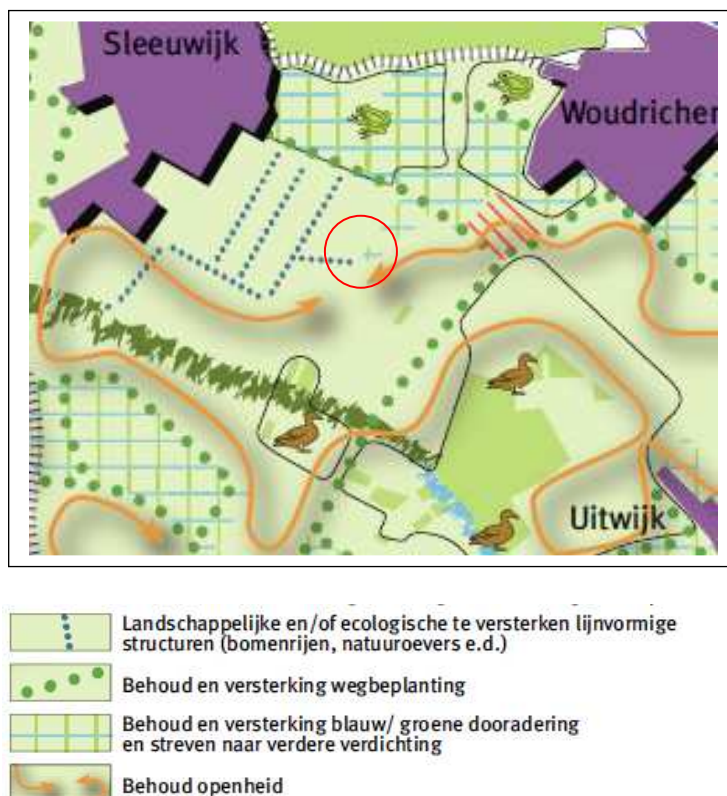
3.3.4 Landschapvisie Land van Heusden en Altena

In oktober 2008 is de Landschapvisie Land van Heusden en Altena vastgesteld. In deze visie is aangegeven waar en op welke wijze bestaande landschapskwaliteiten gehandhaafd moeten worden, welke ontwikkelingsrichtingen wenselijk zijn en welke maatregelen hiervoor genomen moeten worden.

De Landschapsvisie vervangt onder meer het 'Landschapsbeleidsplan Woudrichem' uit 1995. De Landschapsvisie is een gezamenlijke visie voor het hele buitengebied van de gemeenten Werkendam, Aalburg en Woudrichem.

Het plangebied bevindt zich op Oever-/ overslaggrond. Behoud van het kleinschalige karakter binnen het verkavelingspatroon van de stroomruggen staat in dit gebied centraal. Door behoud en ontwikkeling van kleine landschappelijke elementen worden de aanwezige landschappelijke kenmerken versterkt. Enige verdichting is gewenst mits het contrast tussen de open bufferruimten en de bebouwingsclusters blijft bestaan. Plaatselijk dienen lijnvormige structuren te worden versterkt.

Bij het uitvoeren van het landschappelijk inrichtingsplan is op deze landschappelijke karakteristiek aangesloten. Zie tevens hoofdstuk 2.



Figuur 14 Uitsnede Landschapsvisie Land van Heusden en Altena

4. RUIMTELIJKE ASPECTEN

4.1 Bescherming natuurgebieden

De bescherming van natuurgebieden is vastgelegd in de Natuurbeschermingswet 1998. De Natuurbeschermingswet regelt de bescherming van de in Europees verband vastgelegde Natura 2000- gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden) en de op nationaal niveau beschermde Natuurmonumenten. De te beschermen gebieden worden door de Minister van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie aangewezen. Voor de Natura- 2000 gebieden worden middels een aanwijzingsbesluit doelstellingen geformuleerd ten behoeve van de instandhouding van de gebieden. Ruimtelijke ontwikkelingen dienen aan te tonen dat ze geen significant negatieve effecten op deze instandhoudingsdoelstellingen veroorzaken. Deze plantoets geldt ook voor ruimtelijke ingrepen die plaatsvinden in de omgeving van een Natura 2000-gebied.

Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied is het Habitatrichtlijngebied Loevesteijn, Pompveld en Kornsche Boezem (Boezem van Brakel) op een afstand van circa 2,6 kilometer. Op circa 4,6 kilometer afstand van het plangebied bevindt zich Vogelrichtlijn- en Habitatgebied De Biesbosch. Het plangebied staat niet in verbinding met een Natura 2000 gebied. Gezien de aard van de functieverandering, zijn er voor de beschermde gebieden geen negatieve effecten te verwachten als gevolg van het plan. Door het intrekken van de milieuvergunning en het vervallen van de daarmee samenhangende milieubelasting zal plaatselijk een verbetering optreden.

De Ecologische Hoofdstructuur is een netwerk van bestaande en nieuwe natuurgebieden. Het Rijk heeft in 1995 in grote lijnen de grenzen van de EHS vastgesteld in het structuurschema 'Groene Ruimte en de Nota Ruimte 2004'. De exacte begrenzing en de planologische bescherming van de EHS zijn vastgelegd in de Verordening Ruimte. De ambities van de provincie tot 2018 staan omschreven in het Natuurbeheerplan.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich verschillende gebieden die deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur. Het meest nabij gelegen gebied is het bosgebied tussen de Almkerkseweg en de Oudendijk en ligt op een afstand van circa 425 meter ten zuidoosten van de locatie.

Ook hiervoor geldt dat de functieverandering niet leidt tot aantasting van natuurgebieden (versnippering) of anderszins tot negatieve effecten (verstoring). Door het intrekken van de milieuvergunning en het vervallen van de daarmee samenhangende ammoniakuitstoot zal plaatselijk een verbetering optreden.



- Aanduiding - Attentiegebied ecologische hoofdstructuur
- ||| Aanduiding - Behoud en herstel watersystemen
- Aanduiding - Ecologische verbingszone
- Structuur - Ecologische hoofdstructuur
- Structuur - Groenblauwe mantel

Figuur 15 Uitsnede Natuur en landschap Verordening Ruimte 2014

4.2 Soortenbescherming

De soortenbescherming is in Nederland geregeld in de Flora- en Faunawet. Deze heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende diersoorten en vaatplanten.

Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen geldt een algemene zorgplicht. Schade aan flora en fauna dient zoveel mogelijk voorkomen te worden. Per 22 februari 2005 heeft een aanpassing van het ontheffingsregime plaatsgevonden via het in werking treden van een nieuwe AMvB op basis van de Flora- en faunawet. Activiteiten die een schadelijk effect hebben op binnen de Flora-, en Faunawet beschermde soorten zijn in principe verboden. Een ruimtelijke ontwikkeling dient inzichtelijk te maken of er door het plan mogelijke effecten kunnen optreden.

De nieuwe AmvB maakt onderscheid in drie beschermingsniveaus:

- beschermingsniveau 1: een algemene vrijstelling voor algemeen voorkomende soorten. Bij ruimtelijke ontwikkeling en inrichting is geen ontheffing van de Flora- en faunawet nodig.
- beschermingsniveau 2: een algemene vrijstelling met gedragscode voor een aantal beschermde soorten volgens tabel 2 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten en alle in het wild voorkomende vogelsoorten*.
- beschermingsniveau 3: de streng beschermde soorten waarvoor geen algemene vrijstelling kan worden gegeven en waarvoor een ontheffingsaanvraag noodzakelijk is.

*Alle vogelsoorten zijn beschermd volgens de Europese Vogelrichtlijn en de Flora- en Faunawet. Voor alle vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren.

*Ook handelingen die een vaste rust of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. Van dit verbod kan onder voorwaarden worden afgeweken met een ontheffing of een vrijstelling (artikel 75 van de Flora en faunawet). Deze geldt indien kan worden aangenomen dat er voor deze soorten in de omgeving van het plangebied ruim voldoende alternatief leefgebied aanwezig is en eventuele vernietiging van leefgebied binnen het plangebied geen negatief effect heeft op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten.

De functieverandering naar wonen vindt plaats binnen bestaande bebouwing. Doordat de voormalige melkveestal wordt gesloopt, is in februari 2014 een verkennend onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van (mogelijke) rust- en verblijfplaatsen van beschermde soorten.

Gedurende het veldonderzoek zijn er binnen het plangebied geen sporen gevonden van soorten waarvoor een ontheffing op grond van de Flora- en Faunawet dient te worden aangevraagd. De bijbehorende rapportage is opgenomen in de bijlage.

Voor alle werkzaamheden geldt een algemene zorgplicht. De uitvoering van werkzaamheden dient buiten het broedseizoen plaats te vinden (april tot half juli). Indien aan de algemene zorgplicht wordt voldaan, vindt er geen overtreding plaats van de Flora- en faunawet. Het aanvragen van een ontheffing is niet aan de orde. Er zal geen overtreding van de Flora en Faunawet plaatsvinden. Door het verdwijnen van de ammoniakuitstoot en de aanleg van nieuwe beplantingselementen vindt er plaatselijk een verbetering plaats van het woon- en leefgebied van de in de omgeving voorkomende soorten.

4.3 Cultuurhistorie en archeologie

Archeologie

De bescherming van nationaal cultureel erfgoed is vastgelegd in de Monumentenwet 1988. De wet regelt de bescherming van aangewezen gebouwen, objecten, stads- en dorpsgezichten en archeologische waarden. Archeologie dient sindsdien bij de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen te worden meegewogen. Het uitgangspunt van de wet is dat archeologische resten zo veel mogelijk in de bodem worden behouden en beheerd (*behoud in situ*) en opgravingen zoveel mogelijk worden voorkomen. Wanneer behoud in de bodem niet mogelijk blijkt, dient historische informatie door middel van verantwoord archeologisch onderzoek te worden veiliggesteld (*behoud ex situ*).

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. De beleidskaart maakt onderscheid in 17 archeologische verwachtingswaarden. Per categorie is aangegeven vanaf welke oppervlakte en bewerkingsdiepte een vergunningsplicht geldt. De categorisering van de gemeentelijke erfgoedkaart is vertaald in de regels en verbeelding van het bestemmingsplan Buitengebied Woudrichem naar 7 archeologische dubbelbestemmingen.



Figuur 16 Uitsnede Archeologische beleidskaart gemeente Aalburg, Werkendam en Woudrichem

Het plangebied is gelegen aan de historische dijknederzetting Oudendijk en heeft binnen de archeologische beleidskaart een hoge archeologische verwachtingswaarde. In het bestemmingsplan buitengebied zijn deze verwachtingswaarden vertaald naar de dubbelbestemmingen 'Waarde- Archeologie 2' (Historische kern) en 'Waarde- Archeologie 3' (Hoge archeologische verwachting). Binnen de artikelen 25 en 26 van het bestemmingsplan Buitengebied Woudrichem is bepaald voor welke werkzaamheden een vergunningplicht geldt.

Bij voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling is sprake van het slopen van een voormalige stal gelegen binnen de dubbelbestemmingen 'Waarde- Archeologie 3' (hoofdzakelijk) en 'Waarde- Archeologie 2' (gedeeltelijk). Zie tevens onderdeel 1.3 van deze bestemmingsplantoelichting. Ten behoeve van de functiewijziging wordt tevens erfbeplanting toegevoegd. De bodemingrepen noodzakelijk voor de nieuw aan te leggen beplanting hebben een oppervlakte van minder dan 100m². Bij de uitvoering van het landschappelijk inrichtingsplan worden geen stobben verwijderd van diepgaande beplanting. Een archeologisch veldonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Cultuurhistorie

De provincie heeft in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) regels voor het veiligstellen van het Brabantse cultureel erfgoed opgesteld. De belangrijkste Brabantse cultuurhistorische waarden zijn vastgelegd binnen de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW), de Structuurvisie Ruimte en de Verordening Ruimte. De provincie maakt onderscheid tussen cultuurhistorische landschapswaarden en cultuurhistorische panden en objecten.

Het plangebied bevindt zich binnen het gebied van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De Nieuwe Hollandse Waterlinie wordt via de Verordening Ruimte rechtstreeks beschermd middels een besluitvlak met de aanduiding 'Nieuwe Hollandse Waterlinie'. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen het gebied dienen de kernkwaliteiten van het gebied te behouden, herstellen of duurzaam te ontwikkelen. Deze kernkwaliteiten staan beschreven in de CHW viewer van de Provincie. De te beschermen waarden zijn in de regels van het bestemmingsplan Buitengebied Woudrichem opgenomen door middel van de toegekende gebiedsbestemmingen en aanduidingen.

De kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie zijn gedefinieerd als: 'de samenhang van forten, dijken, kaden en inundatiekommen, het groene en overwegend rustige karakter en de openheid'. Door ruilverkavelingen is deze landschappelijke structuur met bijbehorende schuilplaatsen, eendenkooien, grienden en de strooksgewijze percelering grotendeels verdwenen.

De ontwikkelingsstrategie in het gebied van de Nieuwe Hollandse Waterlinie is binnen de CHW door de provincie als volgt benoemd:

- Versterking van de landschappelijke kenmerken (realisatie Panorama Kraayenhoff);
- Versterken kenmerken buitendijks gelegen uiterwaarden;
- In de cultuurhistorische identiteit passende economische dragers;
- Vergroting van de cultuurhistorische belevingswaarde.



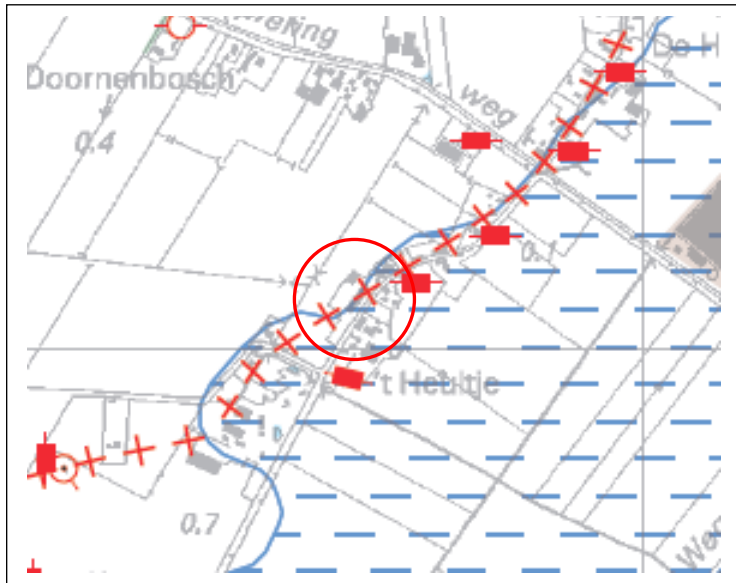
- Historische geografie (lijn)
- Zeer hoog
 - Hoog
 - Redelijk hoog
- Historische stedenbouw
- Zichtrelaties (lijn)

Figuur 17 Uitsnede Cultuur Historische Waardenkaart (Provincie Noord- Brabant)

Het plangebied grenst aan een cultuurhistorisch waardevol gebied (waardevol vlak) ten oosten van de kern Oudendijk. Hier bevindt zich inundatiegebied met bijbehorende verdedigingswerken. In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen aardkundig waardevolle gebieden of complexen van cultuurhistorisch belang.

De Oudendijk heeft volgens de CHW een hoge cultuurhistorische waarde (Historische geografie: lijn). Het plangebied bevindt zich binnen het stedenbouwkundig historisch waardevolle gebied van de dijknederzetting Oudendijk.

Het plangebied grenst aan de verdedigingslinie van kazematten tussen fort Altena en de vesting Woudrichem. Ten oosten van het plangebied ligt het historische inundatiegebied bij de vesting Woudrichem. Dit gebied heeft een open landschappelijke structuur. In de omgeving van het plangebied bevinden zich enkele schuilplaatsen en kazematten (voornamelijk oostzijde Oudendijk).



Figuur 18 Uitsnede kaart 6 'Actuele topografische positie' Ontwerpatlas NHW (www.hollandsewaterlinie.nl)

De landschapswaarden in de omgeving van het plangebied worden gekenmerkt door de aanwezige landschappelijke contrasten tussen het besloten bewoningslint en het open polderlandschap met bijbehorende doorzichten naar het achterland.

Aan de boerderij aan de Oudendijk 92 is geen status als Rijksmonument of gemeentelijk monument toegekend. De boerderij is opgericht omstreeks 1910. De oorspronkelijke indeling in een woon- en stalgedeelte, de oorspronkelijke verschijningsvorm en de houten spanten zijn behouden gebleven. Zie tevens paragraaf 2.2 van deze toelichting. De huidige boerderij heeft hierdoor een bijzondere cultuurhistorische waarde.

Conclusie

Door de bestemmingswijziging wordt een woonfunctie toegekend aan een boerderij. De overtollige agrarische bebouwing en verharding worden hierbij gesloopt. De te slopen stal is opgericht in de jaren '70 en heeft geen bijzondere beeldbepalende waarde. Het toevoegen van een woonfunctie aangrenzend aan een historisch bebouwingslint past binnen de functionele structuur ter plaatse. De boerderij aan de Oudendijk 92 is opgericht omstreeks 1910. De planlocatie is al sinds omstreeks 1753 op een vergelijkbare wijze bebouwd, zoals blijkt uit historische kaarten. De boerderij draagt door haar ligging aan het bebouwingslint, historische indeling en traditionele verschijningsvorm bij aan de beleving van het landschap. De splitsing van de historische boerderij in twee wooneenheden draagt bij aan de financiële mogelijkheden om in de onderhoudskosten van de boerderij te kunnen voorzien.

Door het uitvoeren van een landschappelijk inrichtingsplan worden aansluitend aan de dijkstructuur enkele landschapselementen toegevoegd. Door sloop van bebouwing en verharding en de aanleg van beplantingselementen worden de landschappelijke kenmerken en structuren ter hoogte van het plangebied versterkt. De bestemmingswijziging heeft geen effecten op de verdedigingswerken in de omgeving behorende bij de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

De voorgenomen bestemmingswijziging past binnen de uitgangspunten het geldende cultuurhistorische beleid.

4.4 Mobiliteit en parkeren

De locatie wordt ontsloten via de Oudendijk. Dit is een lokale weg die vooral voor bestemmingsverkeer wordt gebruikt. De Oudendijk is een 30 km weg met een beperkte doorstroomfunctie. De weg sluit aan op de regionale hoofdwegenstructuur (Almkerkseweg, Merwededijk, N322, A27).

Het plan voor functieverandering roept een zeer marginale hoeveelheid aan verkeersbewegingen op. Het aandeel verkeersbewegingen neemt ten opzichte van het agrarisch bedrijf sterk af. De verkeersbewegingen in de nieuwe situatie zijn inpasbaar in het lokale verkeersbeeld en vormen geen belemmering voor de verkeersafwikkeling in de omgeving.

Gesteld kan worden dat het plan inpasbaar is binnen het lokale verkeersbeeld. Er hoeft geen structurele aanpassing van infrastructuur plaats te vinden. Op eigen terrein wordt in de parkeerbehoefte voorzien. In de Notitie parkeren 2011 van de gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem zijn parkeernormen vastgesteld. De woning is gelegen in het buitengebied aan de rand van de bebouwde kom van het buurtschap Oudendijk.

Voor de planlocatie is gezien de ligging aan een bebouwingslint uitgegaan van de parkeernorm voor dure woningen buiten het centrum of verloopgebied van het centrum (‘rest bebouwde kom’). Volgens deze criteria dienen er minimaal 2,3 parkeerplaatsen aanwezig te zijn per wooneenheid. Binnen het perceel is ruimte voor het parkeren van minimaal 6 personenvoertuigen (3 voertuigen per woning).

4.5 Technische infrastructuur

De omgeving is aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur (gas, water, elektra). De riolering van de planlocatie is aangesloten op het gemengd stelsel van Oudendijk.

Het hoofdriool vanaf de voormalige melkveestal wordt afgesloten middels een afsluitkap met rubberringmanchet. Door de initiatiefnemer wordt voor de nieuwe wooneenheid een nieuwe aansluiting op het gemeentelijk riool aangevraagd. De kosten voor een nieuwe aansluiting komen voor rekening van de aanvrager. De afsluiting van de voormalige riolering van de stal en de aansluiting van de nieuwe wooneenheid op het riool worden via de milieuwetgeving geregeld in de melding in het kader van het Activiteitenbesluit.

In de omgeving zijn geen zakelijke rechtsstroken gesitueerd in verband met de aanwezigheid van (ondergrondse) kabels en/of leidingen die planologische bescherming behoeven.

5. MILIEUASPECTEN

5.1 Bodem

In het kader van de omgevingsvergunningaanvraag voor de herbestemming, 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 de bestemmingswijziging naar wonen plaatsvindt op verontreinigde grond.

Om vast te stellen of de bodem ter plaatse geschikt voor de nieuwe woonfunctie, is op 20 februari 2014 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Bodex Milieukundig adviesbureau. In juli 2014 is een aanvullend verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter hoogte van de achterzijde van de te saneren melkveestal. De onderzoeken bestaan uit een historisch vooronderzoek (NEN 5725) en een tweetal verkennende bodemonderzoeken (NEN 5740). De onderzoeksresultaten zijn opgenomen in de bijlage.

Uit het vooronderzoek is gebleken dat er op basis van de voormalige en huidige activiteiten geen verontreiniging van bodem of grondwater te verwachten is. In 1995 is ter hoogte van de veldschuur een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door G&O Consult B.V.. Uit dit onderzoek bleek een (waarschijnlijk natuurlijke) licht verhoogde concentratie van Arseen, Chroom en Toluene. Op basis van deze resultaten zijn geen beperkingen gesteld aan het gebruik van de bodem.

Gedurende het veldonderzoek in 2014 zijn ter hoogte van de te saneren stal een aantal boringen uitgevoerd. Hierbij zijn bodem en grondwater onderzocht. Ook uit de recente onderzoeksresultaten blijkt dat er geen achtergrond- en streefwaardeoverschrijdingen van verontreinigende stoffen zijn aangetoond die de natuurlijke concentraties van het gebied overschrijden.

Uit het onderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe woonfunctie. Vervolgonderzoek is niet noodzakelijk.

5.2 Geluid

Geluid is van belang vanwege mogelijke geluidsoverlast van wegverkeer. De geluidsbelasting op gevels van nieuwe gevoelige objecten mag in beginsel op grond van de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijden. 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.

De planlocatie bevindt zich niet binnen de invloedssfeer van een weg waarvoor een beschermingszone geldt. Nader akoestisch onderzoek naar verkeerslawaaï is hierdoor niet noodzakelijk.

Door het saneren van het agrarische bedrijf ter plaatse, verdwijnen ook de bijbehorende bedrijfsactiviteiten. De geluidsbelasting voor de omgeving neemt hierdoor af. Er zijn geen akoestische belemmeringen voor de bestemmingswijziging naar wonen.

5.3 Luchtkwaliteit

Sinds 2007 zijn de belangrijkste regels voor luchtkwaliteit opgenomen in de Wet milieubeheer (titel 5.2 Wm) en onderliggende AmvB's en Ministeriële regelingen. Op 15 november 2007 is het wetsvoorstel voor de wijziging van de Wet milieubeheer door de Eerste Kamer goedgekeurd. Deze vervangt het Besluit luchtkwaliteit uit 2005. De wijzigingen voorzien onder meer in een gebiedsgerichte aanpak via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen moeten aan luchtkwaliteitsnormen voldoen (artikel 5.16 Wm). 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 Betekenende 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. Voor woningbouw geldt volgens de Regeling NIBM dat met het toevoegen van maximaal 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg met een gelijkmatige verkeersverdeling, per definitie de verslechtering Niet In Betekenende Mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

De wijziging van een agrarisch bedrijf naar een gesplitste burgerwoning leidt niet tot een overschrijding van de grenswaarden voor PM₁₀ en NO₂. Het aantal verkeersbewegingen zal ter plaatse afnemen door het opheffen van het agrarische bedrijf. Dit leidt tot een verbetering van de luchtkwaliteit ter plaatse. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

5.4 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.

Sinds 1 januari 2013 is het gewijzigde Activiteitenbesluit in werking getreden. Met deze wijziging zijn agrarische activiteiten onder de werking van het Activiteitenbesluit komen te vallen. De voorschriften ten opzichte van geurhinder zijn opgenomen in paragraaf 3.5.8 van het Activiteitenbesluit en paragraaf 3.5.8 van de Activiteitenregeling. Voor type- C inrichtingen blijft de Wgv het toetsingskader.

Binnen de toetsingssystematiek van de geurwetgeving wordt onderscheid gemaakt tussen agrarische bedrijven met diersoorten waarvoor een vaste afstand geldt en bedrijven met diersoorten waarvoor emissiecontouren dienen te worden berekend. Door het toepassen van afstandscriteria wordt een directe koppeling gelegd tussen milieuhinder en ruimtelijke ordening. In relatie tot geurhinder van agrarische bedrijven is het van belang dat er voldoende afstand wordt gehouden met de woning.

Dit is enerzijds van belang om te voorkomen dat agrarische bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd en anderzijds om te garanderen dat ter hoogte van de woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Belemmering omliggende bedrijven

Volgens Artikel 14 (tweede lid Wgv of artikel 3.116 lid 1 onder c Activiteitenbesluit) geldt dat de afstand tussen een veehouderij en een woning die op of na 19 maart 2000 is gebouwd:

- a) 'op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij;
- b) in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij; en
- c) in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij, ten minste 100 meter indien de woning binnen de bebouwde kom is gelegen en ten minste 50 meter indien de woning buiten de bebouwde kom is gelegen.'

Bovenstaande is tevens van toepassing op overige geurgevoelige objecten die op dat moment op de kavel aanwezig zijn (artikel 14 derde lid Wgv of artikel 1 tweede lid Activiteitenbesluit).

Voor de voorgenomen bestemmingswijziging wordt aan bovenstaande voorwaarden voldaan. Indien de afstand tussen de woning aan de Oudendijk 92 en omliggende veehouderijen minimaal 50 meter bedraagt, vormt de woning geen belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden van deze bedrijven.

De veehouderij aan de Oudendijk 85 is de meest nabij gelegen veehouderij. De woning aan de Oudendijk 92 bevindt zich op circa 55 meter afstand van de rand van het bouwblok van het bedrijf. Hiermee bestaat er voldoende afstand tot het bedrijf.

De bestemmingswijziging naar de bestemming 'Wonen' vormt hierdoor geen belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven.

Woon- en leefklimaat

Om aan een goede ruimtelijke ordening te voldoen dient er sprake te zijn van een aanvaardbare mate van geurbelasting door veehouderijen. De invloed van de uitstoot van een veehouderij (voorgrondbelasting) wordt berekend aan de hand van vastgestelde geuremissiefactoren per diersoort. Hierbij dient ook de in het gebied aanwezige geurbelasting afkomstig van andere veehouderijen te worden bepaald. Dit is de zogenaamde achtergrondbelasting van een gebied. De voorgrondbelasting en achtergrondbelasting samen bepalen het woon-, en leefklimaat.

Door het RIVM is de relatie tussen geurbelasting, geurhinder en milieukwaliteit onderzocht. Op basis van deze dosis- effect relatie zijn advieswaarden geformuleerd voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (bijlage 6 en 7 Handreiking Wgv 2007). Deze staan weergegeven in onderstaande tabel.

Tabel 1 : Relatie tussen hinder en geurbelasting VROM 2007b

Achtergrondbelasting (ou _E /m ³ als 98-percentiel)	Voorgrondbelasting (ou _E /m ³ als 98-percentiel)	Mogelijke kans op geurhinder ¹⁴	Beoordeling leefkli- maat
1-3	<1,5	<5	Zeer goed
4-8	1,5-3	5-10	Goed
9-13	4-6	10-15	Redelijk goed
14-20	7-10	15-20	Matig
21-28	11-14	20-25	Tamelijk slecht
29-38	14-19	25-30	slecht
39-50	20-25	30-35	Zeer slecht
51-65	25-32	35-40	Extreem slecht

De meest nabij gelegen veehouderij is de veehouderij aan de Oudendijk 85. Deze veehouderij heeft een vergunde geuremissie van 35,6 OUE (melkvee en 1 vleesstier).

De intensieve veehouderij aan de Oudendijk 94 bevindt zich op een afstand van circa 250 meter van de planlocatie. Aan dit bedrijf is per 13 januari 2014 een vergunning verleend voor het houden van 225 geiten (>1 jaar: RAV categorie C1) met een bijbehorende vergunde maximale geuremissie van 4230 OUE.

De individuele voorgrondbelasting door beide bedrijven op het plangebied is zeer laag (< 1,0 OUE: zie tevens geurberekeningen in de bijlage). Aangezien het aantal agrarische bedrijven in de directe omgeving van het plangebied zeer beperkt is, is het zeer aannemelijk dat het woon- en leefklimaat ter plaatse voornamelijk wordt bepaald door de voorgrondbelasting van deze bedrijven. Een nader onderzoek naar de achtergrondbelasting ter plaatse is om deze reden niet uitgevoerd. Het woon- en leefklimaat ter plaatse kan op basis van de voorgrondbelasting en te verwachte achtergrondbelasting op basis van bovenstaande RIVM tabel als zeer goed worden ingeschat.

Door het vervallen van de bedrijfsactiviteiten en bijbehorende geuremissie, zal het leefklimaat ter plaatse door de uitvoering van het plan verbeteren.

Geconcludeerd kan worden dat geur geen belemmering vormt voor de bestemmingswijziging naar wonen.

5.5 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.

Er is door de aard van de voorgenomen ontwikkeling geen sprake van activiteiten waarbij sprake is van veiligheidsrisico's voor de omgeving.

Een woning is binnen het externe veiligheidsbeleid aangemerkt als een gevoelige bestemming. Volgens de Risicokaart van de provincie Noord- Brabant bevindt zich op een afstand van meer dan 300 meter ten oosten van het plangebied een ondergrondse buisleiding voor aardgastransport (NEN 3650- leiding kenmerk Z-543-03). Voor deze leiding geldt een planologische beschermingszone van 50 meter. Er zijn geen plaatsgebonden risicocontouren 10^{-6} /jr voor deze leiding vastgesteld. Gezien de grote afstand van de leiding zijn er ten opzichte van externe veiligheid geen beperkingen voor de ontwikkeling.

Geconcludeerd kan worden dat volgens de Risicokaart van de provincie Noord- Brabant zich in de omgeving van het plangebied geen objecten of terreinen met een extern veiligheidsrisico bevinden 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).

5.6 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 gemeente Woudrichem heeft op basis van de richtafstanden uit de VNG handreiking, middels de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' richtafstanden opgenomen in de bijlage van de bestemmingsplantoelichting.

Voor het loonbedrijf aan de Jan Spieringweg 9 is in de Staat van Bedrijfsactiviteiten onder de categorie 'Dienstverlening ten behoeve van de landbouw' een richtafstand van 30 meter opgenomen ten gevolge van de uitstoot van geluid en geur.

Voor het glastuinbouw aan de Jan Spieringweg 1 geldt een maximale richtafstand van 30 meter ten gevolge van de uitstoot van geluid.

Aan beide afstandscriteria wordt voldaan.

6. WATERPARAGRAAF

6.1 Beleid

Ten aanzien van waterbeheer is op verschillende overheidsniveaus beleid geformuleerd. Op Europees niveau zijn de doelstellingen omtrent het duurzaam beheren van ecosystemen en watervoorraden vastgelegd in de Kaderrichtlijn Water (KRW).

De Europese waterrichtlijn is op nationaal niveau geïmplementeerd middels de Waterwet. Sinds 2009 is dit het integrale nationale wettelijke kader op het gebied van waterbeheer. Centraal in het beleid staat de watersysteembenadering. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen: waterkwaliteit en -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, en de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. De Wet legt hiermee directe verbindingen tussen de beleidsterreinen natuur, milieu en ruimtelijke ordening.

In 2009 zijn, onder de werkingssfeer van de Waterwet, het Nationaal Waterplan en het Provinciaal Waterplan vastgesteld voor de periode 2009- 2015. In de plannen worden de doelstellingen van de Waterwet die verband houden met waterveiligheid, droogte en waterschaarste, chemische en ecologische kwaliteit en maatschappelijke functies afgewogen en uitgewerkt. Voor de ruimtelijke aspecten van het Nationaal Waterplan en het Provinciale Waterplan hebben deze de status van structuurvisie op basis van de Wro.

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 Waterbeheerplan 2009-2015 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;
- waterneutraal inrichten.

In paragraaf 6.3 vindt een toets plaats van de beoogde ontwikkeling aan de uitgangspunten van het Waterbeheerplan.

6.2 Algemene waterhuishoudkundige situatie

Het plangebied bevindt zich in het stroomgebied van Alm en Biesbosch. De locatie bevindt zich in intermediair gebied. Dit is een gebied zonder uitgesproken kwel of infiltratie. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen waterwingebieden, boring vrije zones, reserveringsgebieden waterberging of grondwaterbeschermingsgebieden gelegen (Verordening Ruimte 2014).

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. De locatie is omgeven door kavelsloten.

Ten westen van het plangebied bevindt zich een waterloop met een aantal duikers die wordt beschermd door de Keur met een A- status. Deze waterloop is van primair belang voor het waterbeheer en wordt door het waterschap onderhouden. Voor de waterloop geldt een beschermingszone zoals aangegeven op onderstaande kaart. Ten noorden en zuiden van het plangebied bevinden zich waterlopen die op grond van de Keur worden beschermd met een B-status. Deze waterlopen zijn van secundair belang voor het waterschap en dienen door de aangrenzende eigenaar te worden onderhouden. Voor deze waterlopen geldt een beschermingszone van 1 meter aan beide zijden.



Figuur 19 Uitsnede Legger Waterschap Rivierenland

De locatie is aangesloten op het gemengde stelsel van Oudendijk.

De boerderij bevindt zich aan een historisch bewoningscluster gelegen op een dijk. De ondergrond bestaat uit rivierkleigrond (Rn52A) met een diepe grondwaterstand (grondwatertrap VI). Dit is een voedselrijk en vochtig tot nat bodemtype. Gezien de aard van het initiatief en de hogere ligging van de locatie, kan worden geconcludeerd dat de bodem in principe geschikt is voor het nieuwe gebruik.

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 hemelwater dat op daken en erfverharding valt, wordt in de huidige situatie afgevoerd naar omliggende kavelsloten. In de toekomstige situatie blijft dit hetzelfde. Er verdwijnt van het dakoppervlak van de bebouwing geen schoon hemelwater in het riool. Het water dat op de erfverharding valt vloeit af via kolkjes.

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 geen invloed op de waterbergingscapaciteit van het gebied. Door het verdwijnen van bebouwing en erfverharding neemt plaatselijk de infiltratiecapaciteit van de bodem licht toe.

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 ruimtelijke plannen in het buitengebied met een beperkte toename aan verhard oppervlak een vrijstelling van 1500m². Toename aan verhard oppervlak boven de vrijstellingsnorm, moet worden gecompenseerd.

De planlocatie bevindt zich in het buitengebied. De planontwikkeling vindt plaats binnen bestaande bebouwing. Doordat de overtollige bebouwing (melkveestal) en bijbehorende verharding zal worden gesloopt, is er sprake van een netto afname van verhard oppervlak en een positieve hydrologische verandering. Er zijn geen compenserende maatregelen voor waterberging noodzakelijk.

6.4 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van het waterschap voor het duurzaam omgaan met water. Door de netto afname aan verhard oppervlak is het plan hydrologisch positief te noemen. De waterparagraaf is voor advies en ter beoordeling aan waterschap Rivierenland voorgelegd. Het waterschap heeft op 28 augustus 2014 positief geadviseerd over het plan. Het advies is opgenomen in de bijlage.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

Op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro zal 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.

Er is geen reëel zicht op eventuele planschade voor derden als gevolg van dit plan. De bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen zal niet leiden tot planologisch nadelige consequenties voor belanghebbenden. 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.

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 beëindiging van het agrarische bedrijf en het behoud van de voormalige bedrijfswoning als burgerwoning op de locatie Oudendijk 92 te Woudrichem. De huidige agrarische bestemming wordt gewijzigd in een woonbestemming. Het bouwblok wordt verkleind en de aanduiding 'grondgebonden veehouderij' vervalt.

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:

Detailbestemming 'Wonen'

Deze bestemming wordt toegekend aan de voormalige bedrijfswoning met bijgebouw. Hiervoor is tevens een bouwvlak opgenomen.

Aanduiding 'Maximum aantal wooneenheden'

De boerderij zal worden gesplitst in twee wooneenheden.

Aanduiding 'Maximum volume'

De bestaande en maximale inhoud van de gesplitste boerderij bedraagt 1588m³.

Aanduiding 'Maximum goothoogte'

De bestaande en maximale goothoogte van de gesplitste boerderij bedraagt 4,5 meter en de bestaande en maximale goothoogte van de veldschuur bedraagt 4 meter.

Gebiedsbestemming 'Agrarisch -2'

De gronden van het voormalige agrarische bedrijf die niet worden betrokken in de woonbestemming, behouden de agrarische gebiedsbestemming. Op de gronden met deze bestemming wordt de ontwikkeling van een in hoofdzaak gemengde plattelandseconomie nagestreefd.

Dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 2'

Op gronden met deze bestemming worden regels gesteld voor behoud en bescherming van mogelijk aanwezige archeologische resten in de bodem.

Dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 3'

Op gronden met deze bestemming worden regels gesteld voor behoud en bescherming van mogelijk aanwezige archeologische resten in de bodem.

Gebiedsaanduiding 'Wro-zone aanlegvergunning openheid'

Gebieden binnen deze aanduiding zijn gericht op behoud en bescherming van landschappelijke openheid en doorzichten.

Gebiedsaanduiding 'Wro-zone persoonsgebonden overgangsrecht'

Voor de maximale oppervlakte van de veldschuur is persoonsgebonden overgangsrecht van toepassing. Hiermee is tijdelijk een maximale oppervlakte van 305 m² toegestaan.

9. DE PROCEDURE

9.1 Overleg andere bestuursorganen/ overlegpartners

Op basis van het ambtelijk voorontwerp is vooroverleg op basis van artikel 3.1.1 Bro gevoerd met de provincie Noord- Brabant en waterschap Rivierenland. De reacties zijn kort weergegeven in paragraaf 9.3 en in zijn geheel toegevoegd in de bijlage van dit wijzigingsplan.

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 geen maatschappelijk draagvlak heeft.

9.2 Procedure

Het ontwerpwijzigingsplan is gedurende 6 weken ter inzage gelegd met bijbehorende stukken. Gedurende de termijn van de terinzagelegging is eenieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen. Het ontwerpwijzigingsplan is gepubliceerd in de Staatscourant, Altena nieuws en op de gemeentelijke website op 27 november 2014. Het ontwerpwijzigingsplan heeft ter inzage gelegen van 28 november 2014 tot en met 8 januari 2015. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ontvangen.

Bij vaststelling is in artikel 11.1.4 een technische verbetering doorgevoerd. Verder is het plan ongewijzigd vastgesteld.

9.3 Reacties vooroverleg

Reactie Provincie Noord- Brabant

De provincie Noord- Brabant heeft op 1 augustus 2014 een reactie gegeven. Ten aanzien van de provinciale belangen zoals beschreven in de Verordening ruimte 2014 heeft de provincie het volgende opgemerkt:

- De voorgenomen ontwikkeling past in principe binnen de kaders van de Verordening ruimte. In het kader van artikel 6.7 van de Verordening dienen de plantoelichting en de planregels te worden aangepast. De specifieke cultuurhistorische waarden van het pand en de manier waarop hiermee wordt omgegaan bij de splitsing dienen uitvoeriger te worden omschreven. Het behoud of herstel van de aanwezige cultuurhistorische waarde dient te worden veiliggesteld. Tevens dienen de sloop- en herbouwmogelijkheden uit de regels te worden verwijderd;
- Op basis van artikel 3.2 uit de Verordening dient nader te worden onderbouwd op welke wijze het landschappelijke inrichtingsplan voldoet aan het regionale afsprakenkader voor kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West- Brabant. Tevens dient de borging van de uitvoering en instandhouding plaats te vinden door middel van een anterieure overeenkomst.

De reactie uit het vooroverleg van de Provincie Noord- Brabant heeft geleid tot een aantal aanpassingen in het ontwerp bestemmingsplan.

- De cultuurhistorische waarden en de wijze waarop hiermee wordt omgegaan tijdens de woningsplitsing zijn uitvoeriger omschreven in de toelichting;

- De cultuurhistorische waarden van het pand worden beschermd in de planregels;
- De sloop- en herbouwmogelijkheid is uit de planregels verwijderd;
- De wijze waarop het opgestelde landschappelijke inrichtingsplan voldoet aan het regionale afspraken kader voor kwaliteitsverbetering van het landschap is verder uitgewerkt;
- Er is een anterieure overeenkomst ondertekend waarbinnen de uitvoering en instandhouding van de maatregelen voor landschappelijke kwaliteitsverbetering zijn geborgd.

Reactie Waterschap Rivierenland

Waterschap Rivierenland heeft op 28 augustus 2014 positief geadviseerd op het plan. Voor het plan is geen compenserende waterberging noodzakelijk.

BIJLAGE

Bodemonderzoek

Verkennd onderzoek Bodex d.d. 20 februari 2014
(losse bijlage)

Aanvullend verkennend bodemonderzoek

Aanvullend verkennend onderzoek Bodex d.d. 18 juli 2014
(losse bijlage)

Geurberekening voorgrondbelasting

Buro Kours d.d. 10 februari 2014

Gegevens Bronbestand Oudendijk 94
(bron gemeente Woudrichem)

IDNR	X_COORDINAAT	Y_COORDINAAT	EP-hoogte	gemgebhoogte
33578	126393	423879	6	6

EP-diameter	EP-uittree	Evergund	EmaxVergun
0.5	4	4230	4230

Gemeente	Straat	Huisnummer	Postcode	Plaats
Woudrichem	Oudendijk	94	4285WL	WOUDRICHEM

Resultaten berekening voorgrondbelasting locatie Oudendijk 94

Cumulatieve geurbelasting op receptorpunten, zoals berekend

RecepID	X-coor	Y-coor	Geurnorm	Geurbelasting [OU/m3]
1	126585.0	424125.0	5.000	0.552
2	126586.0	424144.0	5.000	0.542
3	126559.0	424107.0	5.000	0.679
4	126515.0	424113.0	5.000	0.847
5	126544.0	424055.0	5.000	0.844
6	126604.0	424122.0	5.000	0.517

Gegevens Bronbestand Oudendijk 85
(bron Bestand veehouderijen Brabant opname: 10 februari 2014)

IDNR	X_COORDINAAT	Y_COORDINAAT	EP-hoogte	gemgebhoogte
33576	126566	424058	6	6

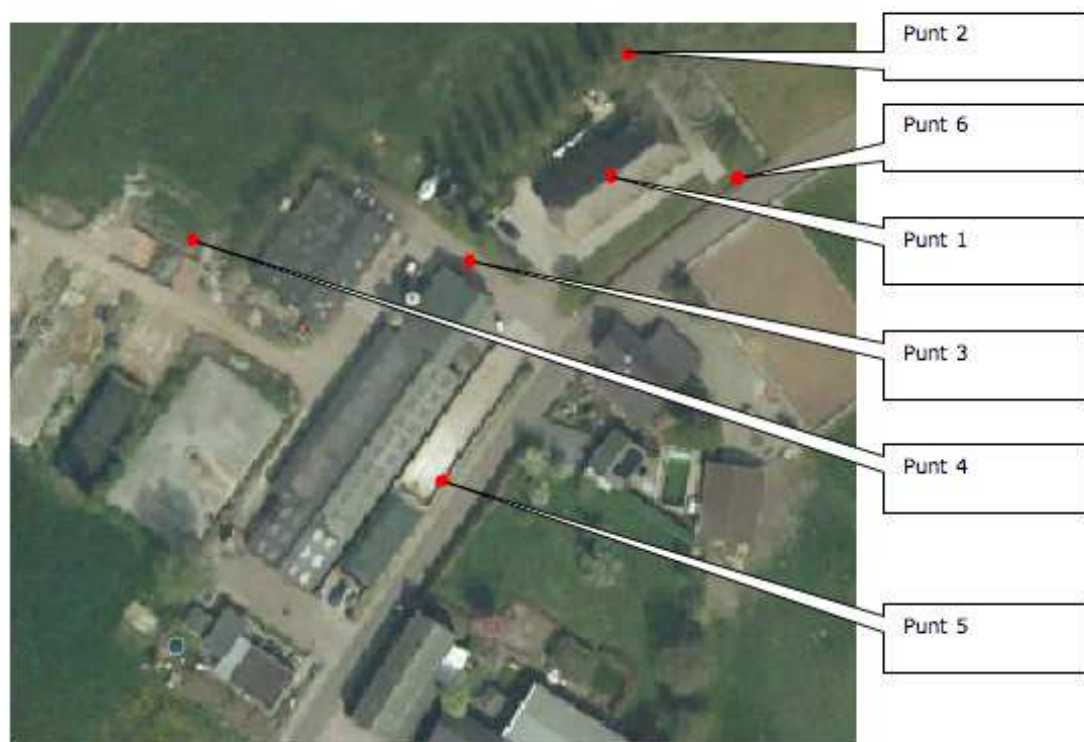
EP-diameter	EP-uittree	Evergund	EmaxVergun
0.5	4	35.6	35.6

Gemeente	Straat	Huisnummer	Postcode	Plaats
Woudrichem	Oudendijk	85	4285WJ	WOUDRICHEM

Resultaten berekening voorgrondbelasting locatie Oudendijk 85

Cumulatieve geurbelasting op receptorpunten, zoals berekend

RecepID	X-coor	Y-coor	Geurnorm	Geurbelasting [OU/m3]
1	126585.0	424125.0	5.000	0.043
2	126586.0	424144.0	5.000	0.032
3	126559.0	424107.0	5.000	0.055
4	126515.0	424113.0	5.000	0.030
5	126544.0	424055.0	5.000	0.084
6	126604.0	424122.0	5.000	0.043



Figuur 1: Verdeling immissiepunten planlocatie

Flora- en fauna onderzoek

Miecon d.d. 26 februari 2014
(losse bijlage)

Landschappelijk inrichtingsplan

Werkend Landschap d.d.27 februari 2014
(losse bijlage)

Reactie vooroverleg Provincie Noord- Brabant

d.d. 1 augustus 2014

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

04/08/2014



14.0009230

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



VERZONDEN 01 AUG. 2014

Onderwerp

Vooroverlegreactie voorontwerp-bestemmingsplan 'Buitengebied
Woudrichem - Oudendijk 92'

Datum

1 augustus 2014

Ons kenmerk

C2150967/3649415

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

G.A.M. v.d. Broek

Cluster

Ruimte

Telefoon

(073) 681 27 83

Fax

(073) 680 76 45

Bijlage(n)

-

E-mail

gvdbroek@brabant.nl

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Buitengebied Woudrichem - Oudendijk 92'.

In onderstaande reactie beperken wij ons tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

Planbeschrijving

Het plan voorziet in de omzetting van een agrarisch bouwblok van ca. 1,1 hectare in een woonbestemming met een omvang van ca. 3350 m², splitsing van de boerderij in twee woningen, de sloop van een voormalige stal van ca. 775 m² en het verwijderen van verharding. Een schuur van 305 m² blijft staan en dient als bijgebouw voor de twee woningen. Voorzien wordt in een landschappelijke inpassing. De locatie is gesitueerd in het dijklint aan de Oudendijk met intensieve bebouwing.

Provinciaal beleidskader

Provinciale Staten hebben de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen in de Verordening ruimte 2014 (hierna: Verordening). Voor de inhoudelijke afweging of het plan voldoende rekening houdt met de provinciale belangen, baseren wij ons op deze documenten.

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.

Provinciale belangen

In de Verordening zijn voorschriften opgenomen voor de borging en bescherming van de provinciale belangen. Deze provinciale belangen zijn onderverdeeld in algemene regels, structuren, aanduidingen en rechtstreeks werkende regels. Ten aanzien van het onderhavige voorontwerp hebben wij de volgende opmerkingen.

Datum

1 augustus 2014

Ons kenmerk

C2150967/3649415

Bestemming wonen en boerderijsplitsing

De omzetting van het agrarisch bouwblok naar een beperkte woonbestemming, zoals aangegeven in de planbeschrijving, past in principe binnen de kaders van artikel 6 Verordening. Ook de (in pandige) splitsing van de boerderij in twee woningen behoort volgens artikel 6.7, lid 3, Verordening tot de mogelijkheden in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing indien dit is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing. Wij zijn van mening dat in de plantoelichting nog onvoldoende wordt beschreven welke specifieke cultuurhistorische waarden het pand heeft en hoe met die waarden bij de splitsing wordt omgegaan. Ook is in de planregels het behoud of herstel van de cultuurhistorische waarden niet veiliggesteld en behoort sloop/herbouw van de boerderij tot de mogelijkheden. Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 6.7 Verordening verzoeken wij u de plantoelichting aan te vullen en artikel 4 van de planvoorschriften in die zin aan te passen dat het behoud of herstel van de cultuurhistorische waarden wordt veiliggesteld en dat de sloop- en herbouwmogelijkheid (artikel 4.3.2) wordt verwijderd.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Het plan voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling die ingevolge artikel 3.2 Verordening gelijktijdig gepaard dient te gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Zowel de uitvoering als de instandhouding dient te zijn geborgd. Voor de kwaliteitsverbetering sluit uw gemeente aan bij het regionale afsprakenkader (RRO-afspraken) 'toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant'.

In de plantoelichting wordt weliswaar aangegeven dat voldaan wordt aan het afsprakenkader, doch dit is niet nader onderbouwd. Verder wordt aangegeven dat de borging van de kwaliteitsverbetering (uitvoering en instandhouding) plaats zal vinden middels een anterieure overeenkomst.

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.2 Verordening verzoeken wij u om de verantwoording van de kwaliteitsverbetering in de plantoelichting aan te vullen en in het vervolg van de procedure een getekende anterieure overeenkomst aan ons te overleggen.

Conclusie

Op basis van de aangeboden gegevens constateren wij alsnog strijdigheid met de Verordening op de hiervoor genoemde punten. Wij vragen u het bestemmingsplan aan te vullen dan wel te wijzigen en daarbij nadrukkelijk rekening te houden met hetgeen hierboven is verwoord.

Datum

1 augustus 2014

Ons kenmerk

C2150967/3649415

Cluster Ruimte,
namens deze,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P.M.A. van Beek', with a stylized flourish at the end.

P.M.A. van Beek,
hoofd van de afdeling Toezicht Ruimtelijke Ontwikkeling.

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.

Advies Waterschap Rivierenland

d.d. 28 augustus 2014

datum 28-8-2014
dossiercode 20140828-9-9485

Standaard wateradvies

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 (www.dewatertoets.nl).

Uit de ingevoerde gegevens volgt dat er sprake is van een ruimtelijk plan dat een geringe invloed heeft op de taken en belangen van het waterschap. In deze fase van de planvorming (bestemmingsplan) kan volgens het waterschap worden volstaan met dit automatisch gegenereerd wateradvies.

Algemene projectgegevens

Projectomschrijving: Bestemmingsplan Buitengebied, wijzigingsplan Oudendijk 92
Oppervlakte plangebied: 1099
Adres: Oudendijk 92, Woudrichem
Gemeente: Woudrichem
Het plan is ingediend door: Irene Quakkelaar Gemeente Woudrichem

Beleid van Waterschap Rivierenland

Met ingang van 22 december 2009 is het Waterbeheerplan 2010-2015 "Werken aan een veilig en schoon Rivierenland" bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit, wegen en waterketen.

Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Waterberging

Voor het ruimtelijk plan is geen compenserende waterberging nodig.

Conclusie

Wij adviseren positief over het plan, onder de voorwaarde dat er voldoende rekening wordt gehouden met bovengenoemde aandachtspunten (indien van toepassing). Het ruimtelijk plan hoeft in het kader van de watertoets niet meer toegestuurd te worden aan Waterschap Rivierenland.

Vervolgens kunt u het ruimtelijk plan nader uitwerken tot op het niveau van een aanvraag watervergunning of melding (indien van toepassing). Voorwaarde hierbij is dat het op te stellen bestemmingsplan niet conflicteert met deze nadere uitwerking. Dit is uw eigen verantwoordelijkheid.

Vervolg

Voor de uitvoering van het plan kan, afhankelijk van de bovengenoemde aandachtspunten, een watervergunning of melding bij het waterschap vereist zijn. In deze watervergunning of melding kunnen nadere technische eisen aan uw plan gesteld worden. U kunt hiervoor contact opnemen met het secretariaat van de afdeling Vergunningen. Zij zijn bereikbaar via e-mailadres secretariaat-afdelingvergunningen@wsrl.nl en telefoonnummer (0344) 64 94 94.

Wij adviseren u om uw aanvraag of melding vooraf te bespreken met medewerkers van de Afdeling Vergunningen. Dit automatisch gegenereerd wateradvies kan hierbij nuttig zijn. Voor meer informatie over vergunningen en melding kunt u ook terecht op: www.waterschaprivierenland.nl/vergunningen

© 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.