

**Ruimtelijke onderbouwing
Burgemeester van der Lelystraat 3
Woudrichem**

Januari 2017

Aanvulling April 2017



Titel: Burgemeester van der Lelystraat 3
Woudrichem

Ruimtelijke onderbouwing
Aanvulling April 2017

Opdrachtgever: Elvebergstaete B.V.
Vloedanker 16
4251 DS Werkendam

Buro Struik & Partners
Kerkstraat 34
4285 BB Woudrichem

Auteur: Femke Savelkouls
Buro Kours
Versterplein 1
5262 AA Vught

1.	INLEIDING	7
1.1	AANLEIDING EN DOEL	7
1.2	LIGGING EN KADASTRALE BEGRENZING	7
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	9
2.	HET PROJECT.....	11
2.1	GEBIEDSANALYSE.....	11
2.2	STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN	13
3.	BELEID	15
3.1	RIJKSBELEID.....	15
3.1.1	STRUCTUURVISIE INFRASTRUCTUUR EN RUIMTE (SVIR).....	15
3.2	PROVINCIAAL BELEID.....	16
3.2.1	STRUCTUURVISIE RUIMTELIJKE ORDENING (SRO)	16
3.2.2	VERORDENING RUIMTE (VR)	17
3.3	GEMEENTELIJK EN REGIONAAL BELEID	20
3.3.1	STRUCTUURVISIE LAND VAN HEUSDEN EN ALTENA.....	20
3.3.2	WOONVISIE.....	24
3.3.3	LADDER DUURZAME VERSTEDELIJING	28
4.	RUIMTELIJKE ASPECTEN	30
4.1	BESCHERMING NATUURGEBIEDEN	30
4.2	SOORTENBESCHERMING	31
4.3	ARCHEOLOGIE.....	33
4.4	CULTUURHISTORIE	33
4.5	MOBILITEIT EN PARKEREN	34
4.6	TECHNISCHE INFRASTRUCTUUR.....	35
4.7	DUURZAAM BOUWEN	35
5.	MILIEUKUNDIGE ASPECTEN	36
5.1	BODEM.....	36
5.2	GELUID	36
5.3	LUCHTKWALITEIT	36
5.4	WATER	37
BIJLAGEN	38	
	INRICHTINGSPLAN	39
	FLORA- EN FAUNAONDERZOEK	40
	AANVULLEND FLORA- EN FAUNAONDERZOEK.....	41
	RESULTATEN DIGITALE WATERTOETS.....	42

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Op de planlocatie aan de Burgemeester van der Lelystraat 3 in Woudrichem bevindt zich momenteel een vrijstaande woning (bungalow) met tuin en bijgebouw. De bungalow is opgericht omstreeks 1970, is bouwkundig verouderd en voldoet niet meer aan de huidige woonwensen. De planlocatie is door de goede ontsluiting en centrale ligging tussen de vestingstad en de uitbreiding van Woudrichem uitermate geschikt als inbreidingslocatie. De initiatiefnemer is voornemens om de huidige bebouwing te slopen en te vervangen voor twee nieuwe levensloopbestendige (half)vrijstaande koopwoningen.

In het vigerende bestemmingsplan 'Kom Woudrichem- Oudendijk' is aan het plangebied de bestemming 'Wonen-1' toegekend. Binnen een bouwvlak kan volgens de regels van het geldende bestemmingsplan in de huidige situatie één woning worden opgericht. Om de oprichting van de twee (half)vrijstaande woningen planologisch mogelijk te maken is medewerking van de gemeente nodig. De gemeente heeft per brief van 23 september 2015 aangegeven dat, ze in principe en onder voorwaarden bereid is, om medewerking te verlenen aan de sloop van de huidige bungalow en de oprichting van twee nieuwe woningen op het planperceel.

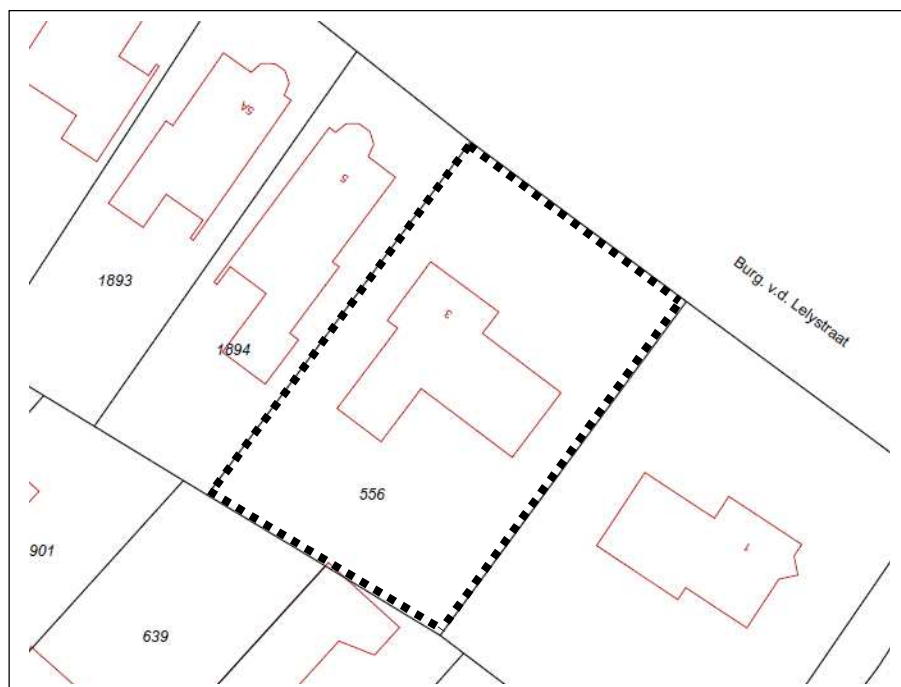
Voor de gewenste ontwikkeling is een omgevingsvergunning aangevraagd. De nieuwe woningen dienen onder meer te passen binnen het regionale volkshuisvestingsbeleid (Woonvisie 2016- 2019) en de ruimtelijke en milieukundige situatie ter plaatse. Door middel van onderliggende ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat de gewenste woningbouw op de locatie ruimtelijk en milieukundig inpasbaar is. De hoofdstukken 3 en 4 gaan hier verder op in.

1.2 Ligging en kadastrale begrenzing

De planlocatie bevindt zich binnen de bebouwde kom van Woudrichem. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Woudrichem, sectie D, nummer 556. Op onderstaande kaarten wordt de bestaande situatie van het plangebied en de kadastrale begrenzing weergegeven.



Figuur 1 Plangebied Burg. van der Lelystraat 3 Woudrichem luchtfoto (Google maps 2016)



Figuur 2 Kadastrale situatie perceel plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op het perceel is een burgerwoning met bijgebouw aanwezig. Volgens het vigerende bestemmingsplan 'Kom Woudrichem- Oudendijk' (vastgesteld op 5 november 2013) is de locatie bestemd als 'Wonen-1' (artikel 17). Aan de op het perceel aanwezige tuin is de enkelbestemming 'Tuin' (artikel 13) toegekend. Het deel van het perceel met de detailbestemming 'Wonen-1' beschikt tevens over een ruim bouwvlak. De gronden binnen de geldende bestemming hebben een woonfunctie. Door middel van een omgevingsvergunningprocedure zijn gebruiksvormen zoals beroepsmatige activiteiten aan huis (>50m²), mantelzorg toegestaan en het oprichten van een Bed & Breakfast toegestaan. De gronden met de bestemming 'Tuin' zijn bestemd voor tuinen, parkeervoorzieningen, waterlopen, bijgebouwen en bij een woning behorende bouwwerken zoals luifels, uitbouwen van de woning en erfafscheidingen.

Voor de maatvoering van woningen binnen deze bestemming gelden de aanduidingen: 'Maatvoering: Maximum bouwhoogte 10m' en 'Maatvoering: Maximum goothoogte 6m'. Aan de locatie is tevens de aanduiding 'Vrijstaand' toegekend. Ten aanzien van de bescherming van de windvang van de molen 'Nooit Gedagt' geldt ter hoogte van de planlocatie de 'Gebiedsaanduiding: Vrijwaringszone- Molenbiotoop' (artikel 29.7). De molen bevindt zich op een afstand van meer dan 335 meter van de planlocatie. Ter hoogte van de planlocatie is geen archeologische dubbelbestemming opgenomen.

Door middel van de Notitie parkeren uit 2011 (bijlage 4 bestemmingsplan 'Kom Woudrichem- Oudendijk') is het aantal parkeerplaatsen dat op eigen terrein moet worden gerealiseerd, binnen de bebouwde kom van Woudrichem in het dure segment, vastgesteld op 2,3 parkeerplaatsen per woning (zie ook artikel 27.4 Bestemmingsplan 'Kom Woudrichem- Oudendijk').

Het oprichten van een tweede woning binnen een bouwvlak is niet mogelijk binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. Om een tweede woning mogelijk te maken, zal het huidige bouwvlak door middel van een omgevingsvergunning buitenplanse afwijking (art. 2.12 lid 1, sub a onder 3 Wabo), van het bestemmingsplan 'Kom Woudrichem- Oudendijk' worden gesplitst in twee bouwvlakken met bijbehorende bouwrechten.

De gemeente heeft per principebesluit van 23 september 2015 aangegeven in principe en onder voorwaarden medewerking te willen verlenen aan het oprichten van een tweede woning.



Figuur 3 Uitsnede bestemmingsplan 'Kom Woudrichem- Oudendijk'

2. HET PROJECT

2.1 Gebiedsanalyse

Het plangebied heeft een woonbestemming met een bouwblok. Binnen het perceel bevindt zich in de huidige situatie een vrijstaande bungalow met garage en omliggende tuin.

De huidige bungalow is opgericht omstreeks 1970. De huidige woning heeft een woonoppervlak van circa 125 m² met een bergruimte van circa 30 m². De woning heeft een plat dak met bitumineuze dakbedekking en beschikt gedeeltelijk over dubbel glas. Op onderstaande foto is de huidige situatie weergegeven. De vormgeving, het leefoppervlak en de bouwkundige staat van de woning voldoen niet meer aan de moderne woonwensen. Met het voorgenomen initiatief vindt op de locatie vervangende nieuwbouw plaats waarbij de huidige bungalow wordt vervangen door 2 geschakelde eengezinswoningen (hogere segment koop) met verdieping, bijgebouw en zolder met kap.

Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van de kern Woudrichem in de uitbreidingswijk Oude Ban. Dit is een vroege uitbreidingswijk van de kern Woudrichem buiten de historische vesting. Tot circa 1950 werden in dit gebied enkele individuele panden gebouwd. In de wijk bevinden zich woningen uit verschillende bouwperiodes met verschillende bouwstijlen. Vanaf de jaren '70 vond er geplande stadsuitbreiding plaats in de vorm van hofverkavelingen met veel groenstructuren en ontstonden er ter hoogte van het plangebied vrijstaande bungalows in een losse bebouwingsstructuur¹. Het merendeel van de oorspronkelijke bungalows zijn in de afgelopen jaren reeds vervangen. Het plangebied bevindt zich op de scheidslijn tussen de recente vervangende nieuwbouw en de overgebleven jaren '70 bungalows.

In westelijke richting van het plangebied bevinden zich (half)vrijstaande eengezinswoningen (overwegend jaren '30 stijl). De vervangende nieuwbouw in de omgeving bestaat uit (half)vrijstaande woningen met verdieping en kap in een bouwstijl die overeenkomt met de jaren '30 stijl.

De huidige bungalow binnen het plangebied is sterk verouderd. In de nieuwe situatie wordt de huidige bungalow gesloopt. Op het perceel zullen twee geschakelde woningen met verdieping, kap, bijgebouw en tuin worden opgericht. Om nieuwbouw van twee woningen mogelijk te maken wordt het huidige perceel gesplitst in twee percelen met bouwblok. De nieuwe woningen worden uitgevoerd in een stijl die aansluit op de stedenbouwkundige karakteristiek van de naastgelegen woningen. De bouwstijl, schaal, situering, materiaalgebruik en maatvoering komen overeen met de woningen in de omgeving.

Het oprichten van twee halfvrijstaande woningen is niet mogelijk binnen de regels van het huidige bestemmingsplan. Om het oprichten van twee woningen planologisch mogelijk te maken wordt een procedure van een omgevingsvergunning buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan Kom Woudrichem- Oudendijk gevolgd. Voor de gewenste situatie heeft de gemeente op d.d. 23 september 2015 reeds een positief principebesluit genomen.

Onderstaande beelden geven de bestaande en de nieuwe situatie weer.

1 Bestemmingsplan 'Kom Woudrichem- Oudendijk' 2013 Toelichting paragraaf 2.2



Figuur 4 Huidige situatie Burg. van der Lelystraat 3.



Figuur 5 Omgeving plangebied Burg. van der lelystraat 3 (Streetview, Google maps 2016).

2.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten

De belangrijkste stedenbouwkundige uitgangspunten voor de 2 geschakelde woningen met berging zijn:

Woningen

- Het initiatief bestaat uit het oprichten van twee geschakelde woningen met bijgebouw (waarvan één herbouw) binnen een bestaand woonperceel;
- Voor de netto toevoeging van één woning wordt het huidige perceel gesplitst in twee bouwvlakken;
- Voor de oprichting van twee woningen is één extra bouwtitel nodig;
- Met de maatvoering van de woningen wordt aangesloten op de regels voor 'Wonen-1' van het bestemmingsplan 'Kom Woudrichem- Oudendijk' uit 2013;
- Nieuwe woningen worden uitgevoerd met een verdieping en een zolder met kap;
- De nieuwe woningen worden beiden via een nieuwe uitrit ontsloten;
- Parkeren vindt plaats op eigen perceel;
- De afstand van de hoofdgebouwen ten opzichte van de (buitenste) zijdelingse perceelgrenzen bedraagt meer dan 3 meter;
- De voorgevelrooilijn is gelijk aan de naastgelegen woningen (nummer 5 en 5a);
- De goothoogte van de woning bedraagt circa 4,0 meter;
- De bouwhoogte van de woning bedraagt circa 8,8 meter.

Bijgebouwen

- De goothoogte van het aangebouwde bijgebouw bedraagt circa 3,0 m;
- De afstand van de bijgebouwen tot aan de voorgevelrooilijn bedraagt meer dan 1 meter;
- De bouwhoogte van een bijgebouw bedraagt circa 3,0 meter.

Stedenbouwkundige karakteristiek

- Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse door de sloop van een verouderde bungalow op een centrale locatie in de bebouwde kom;
- Met het ontwerp van de halfvrijstaande woningen wordt in materiaalgebruik en aanzicht aangesloten op de stedenbouwkundige karakteristiek van de aangrenzende woningen;
- Met de oprichting van twee woningen is sprake van inbreiding in een bestaand bebouwingslint en daarmee het optimaal benutten van de beschikbare ruimte in de bebouwde kom;
- De woningen worden voorzien van een voortuin en een achtertuin. De omgevingskwaliteit (verhouding groen en bebouwing) blijft behouden. Door inbreiding in een bebouwingslint, binnen een bestaand woonperceel, wordt verstening van de openbare ruimte en het buitengebied tegengegaan (zorgvuldig ruimtegebruik).



Figuur 6 Nieuwe situatie Burg. van der Lelystraat 3, Woudrichem (Struik & partners november 2016) (zie bijlage).

3. BELEID

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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).

Ladder voor duurzame verstedelijking

Sinds 1 oktober 2012 maakt de ladder voor duurzame verstedelijking onderdeel uit van de SVIR. Op basis van artikel 3.1 lid 6 Bro dient een nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren op welke wijze er toepassing is gegeven aan de voorwaarde van duurzaam ruimtegebruik. Op deze manier wordt een zorgvuldige en transparante afweging bij ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd en wordt de aanwezige ruimte in stedelijk gebied optimaal benut. Een stedelijke ontwikkeling is gemotiveerd als (artikel 1.1.1 lid 1, aanhef en onder i Bro): 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Uit recente jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak² blijkt dat er door de bouw van 2 woningen (waaronder 1 herbouw) geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening. Er is door de bouw van 2 woningen sprake van een kleinschalige ontwikkeling waarmee wordt bijgedragen aan de leefbaarheid van de kern Woudrichem. De ontwikkeling leidt niet tot een transformatie van landelijk gebied in stedelijk gebied. Door de beoogde inbreiding wordt het bestaande stedelijke gebied optimaal benut. De Ladder voor Duurzame verstedelijking is voor onderhavig project niet van toepassing.

In het kader van goede ruimtelijke ordening dient het initiatief wel te passen binnen de regionale woningbouwafspraken. Deze zijn uitgebreid omschreven in paragraaf 3.3 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Nieuwe Hollandse Waterlinie

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.

Kenmerkend voor De Nieuwe Hollandse Waterlinie is de landschappelijke structuur van de samenhang van dijken, forten, kaden en inundatiekommen, het groene en overwegend rustige karakter en de openheid (artikel 23 lid 2, VR 2014). Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen de bovengenoemde kernkwaliteiten van het gebied te behouden, herstellen of duurzaam te ontwikkelen.

2 zie onder andere ABRS 18 december 2013 (201302867/1/R4), ABRS (Vz) 14 januari 2014 (20138263/2/R4), ABRS (Vz) (201401129/1/R4).

Met de bouw van 2 woningen binnen een bestaand bebouwingslint in de kern Woudrichem wordt aangesloten op de bestaande stedenbouwkundige structuur van de kern Woudrichem. De kleinschalige ontwikkeling past binnen de cultuurhistorische karakteristiek van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Zie tevens paragraaf 3.2.2 van deze ruimtelijke onderbouwing.

De bouw van 2 nieuwe woningen op een bestaand woonperceel binnen de bebouwde kom van Woudrichem past binnen de beleidsuitgangspunten van de SVIR.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SRO)

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 Structuurvisie 2010- partiële 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 Structuurvisie 2010- partiële herziening 2014 is op 19 maart in werking getreden.

Het plangebied bevindt zich volgens de structurenkaart in de Stedelijke structuur van de 'Kernen in het landelijk gebied'. Zie ook onderstaande figuur.

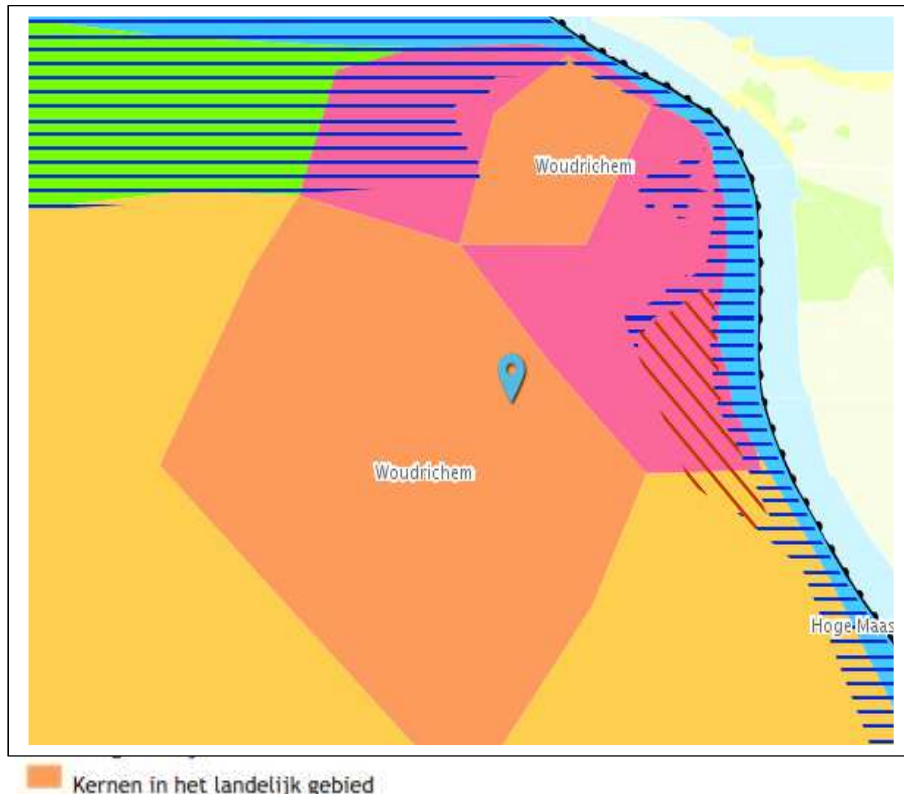
In kernen in het landelijke gebied is het ruimtelijke beleid gericht op het concentreren van verstedelijking. Hiermee wordt het draagvlak van stedelijke gebieden als economisch en cultureel centrum versterkt en wordt de verstening van het landelijke gebied tegengegaan.

Uitbreiding van bebouwing in het landelijke gebied kan alleen dan plaatsvinden wanneer deze voorziet in de directe lokale behoefte. De actuele regionale woonbehoefte wordt periodiek door de gemeenten en de provincie vastgesteld. Deze woonbehoefte peilt de kwalitatieve en kwantitatieve plancapaciteit. Door de afnemende bevolkingsgroei in de regio is het accent in het regionale woningbouwbeleid steeds meer op de kwaliteit van de woningvoorraad komen liggen.

Paragraaf 3.3 van deze ruimtelijke onderbouwing gaat verder in op het plan in relatie tot het lokale en regionale woonbeleid zoals opgenomen in de Woonvisie 2016-2019 en de Structuurvisie Land van Heusden en Altena.

Met de bouw van 2 woningen wordt per saldo 1 woning aan de woningvoorraad van de kern Woudrichem toegevoegd. De nieuwe woningen worden uitgevoerd als geschakelde woningen met aangebouwd bijgebouw en tuin. De woningen bevinden zich in het hogere marktsegment. Uit de beschrijving van de lokale en regionale woningmarkttrends in paragraaf 3.3 van deze ruimtelijke onderbouwing, blijkt dat er marktvraag is naar halfvrijstaande woningen met berging.

De bouw van 2 woningen op een bestaand woonperceel past binnen het provinciale beleid zoals opgenomen in de SRO.



Figuur 7 Uitsnede SRO Burg. van der Lelystraat 3, Woudrichem: Stedelijke structuur- Kernen in het landelijke gebied (ruimtelijkeplannen.nl).

3.2.2 Verordening ruimte (Vr)

De juridische vertaling van het provinciale beleid vindt plaats in de Verordening ruimte (Vr). Op 10 juli 2015 hebben Provinciale Staten een nieuwe integrale Verordening ruimte 2014 vastgesteld. De nieuwe Verordening ruimte 2014 is op 15 juli 2015 in werking getreden.

De planlocatie bevindt zich binnen de structuur van het 'Bestaand stedelijk gebied- kern in het landelijk gebied' (artikel 4). Tevens geldt de aanduiding 'Nieuwe Hollandse Waterlinie' ter bescherming van het cultuurhistorisch waardevolle landschap (artikel 23) en dient er bij ruimtelijke ontwikkelingen sprake te zijn van zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.1).

Bestaand stedelijk gebied: kern in landelijk gebied

Binnen bestaand stedelijk gebied is nieuwbouw van woningen onder voorwaarden toegestaan. Het beleid in het stedelijke gebied is gericht op het concentreren van bebouwing en het afstemmen van woningbouw op de lokale natuurlijke bevolkingsgroei.

Volgens artikel 4.3 Vr geldt voor de nieuwbouw van woningen het volgende:

- 1 De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:
 - a. de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 37.4, onder b, worden nagekomen;

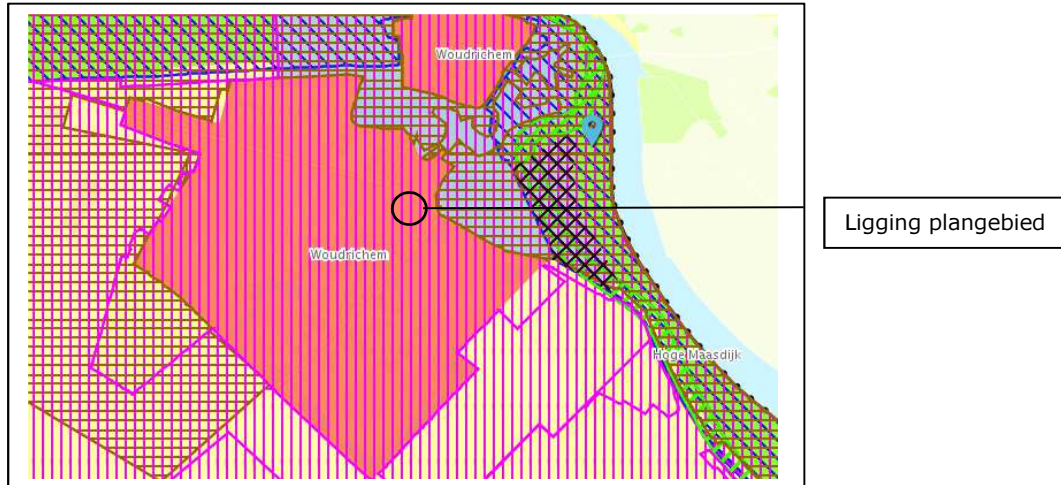
- b. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.
- 2 Onder harde plancapaciteit voor woningbouw als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt, die:
 - a. wordt uitgedrukt in aantallen woningen;
 - b. is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

Binnen het Regionaal Ruimtelijk overleg worden in regionaal verband afspraken gemaakt over de bouw van woningen. De door Gedeputeerde Staten opgestelde bevolkings- en woningbehoefteprognose is richtinggevend voor de regionale bestuurlijke afspraken (artikel 37.6). De regionale bestuurlijke afspraken hebben betrekking op de aantallen te bouwen woningen per gemeente waaronder woningen voor bijzondere doelgroepen en prioritaire locaties. Voor kernen in het landelijke gebied geldt dat er zoveel woningen kunnen worden gebouwd als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei (artikel 37.6 lid 3).

De geplande nieuwbouwwoningen dienen eveneens onderdeel uit te maken van de harde plancapaciteit van de gemeente. De harde plancapaciteit per gemeente wordt vastgesteld op basis van prognoses uit de regionale Woonvisie 2016- 2019.

Met de gewenste ruimtelijke ontwikkeling wordt op het woonperceel een bestaande en verouderde vrijstaande bungalow gesloopt en vervangen door twee geschakelde nieuwbouwwoningen. Door het initiatief wordt netto 1 woning toegevoegd aan de kern Woudrichem.

In het Land van Heusden en Altena is op basis van prognoses in de Woonvisie 2016-2019 sprake van een lange termijn trend van een afnemende bevolkingsgroei. De focus van het regionale woningbouwbeleid verschuift hiermee van kwantiteit naar kwaliteit. Nieuwe woningbouwinitiatieven dienen tevens bij te dragen aan het verbeteren van de kwaliteit van de lokale woningbouwvoorraad. Nieuwe woningbouwontwikkelingen dienen te worden afgestemd op de actuele vraag van specifieke doelgroepen waaronder met name ouderen en starters. Hiermee wordt beoogd om deze doelgroepen via een passend woningbouwaanbod langer vast te kunnen houden in de regio. Met onder meer levensloopbestendige woningen wordt op termijn bijgedragen aan de leefbaarheid van de kernen. Uit de uitgebreide omschrijving van de regionale woningmarktsituatie in paragraaf 3.3.2 van deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat onderliggend initiatief aansluit op de actuele lokale vraag naar woningen. Met het slopen van een verouderde en relatief kleine bungalow en het realiseren van twee nieuwe duurzame (energiezuinige, duurzame bouwmaterialen en levensloopbestendige) en halfvrijstaande woningen met berging die passen in het straatbeeld, wordt de kwaliteit van de lokale woningmarkt verbeterd. De gemeente heeft per brief van d.d. 23 september 2015 aangegeven dat ze in principe en onder voorwaarden bereid is om mee te werken aan het realiseren van de 2 woningen op de planlocatie.



Figuur 8 Uitsnede Verordening ruimte 2014. Geconsolideerde versie 01-01-2016. Hoofdstructuur: Bestaand stedelijk gebied: kern in landelijk gebied (www.ruimtelijkeplannen.nl).

Besluitvlak Werelderfgoed ‘De Hollandse waterlinie’

De planlocatie bevindt zich binnen het cultuurhistorisch waardevolle besluitvlak van ‘Werelderfgoed De Hollandse Waterlinie’. Ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Nieuwe Hollandse Waterlinie dienen bij te dragen aan behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de kernkwaliteiten (artikel 23 lid 1). De kernkwaliteiten van dit gebied zijn binnen de verordening gedefinieerd als: ‘de samenhang van forten, dijken, kaden en inundatiekommen, het groene en overwegend rustige karakter en de openheid’ (artikel 23 lid 2, Vr 2014). Door Gedeputeerde Staten is in de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW viewer 2010) een nadere beschrijving van de kernkwaliteiten voor het gebied opgenomen. Ter aanvulling op de landschappelijke beschrijving uit de CHW zijn voor het gebied tevens doelstellingen opgesteld in het Panorama Kraayenhoff.

De twee woningen worden op een woonperceel binnen de bebouwde kom van Woudrichem in een woonwijk gerealiseerd. De netto toevoeging van één woning binnen de bebouwde kom zorgt voor een versterking van de huidige stedenbouwkundige structuur van de wijk. Het bestaande contrast tussen de bebouwde kom en het open buitengebied blijft behouden. Door de toegepaste bouwvorm, het materiaalgebruik en de situering van de woningen op het perceel wordt aangesloten op de kenmerkende lokale structuur van (half)vrijstaande woningen binnen de bebouwde kom. De open landschappelijke structuur van de inundatiegebieden vormt een belangrijk onderdeel van de kernwaarden van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Deze kernwaarden blijven door het initiatief onveranderd.

Zorgvuldig ruimtegebruik

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen volgens de provincie te voldoen aan zorgvuldig ruimtegebruik. Met de bouw van 2 woningen dient te worden bijgedragen aan het versterken van de lokale stedenbouwkundige en landschappelijke kenmerken en het versterken van het contrast tussen stad en platteland. De beoogde ontwikkeling betreft een inbreidingslocatie in de bebouwde kom in bestaande rijbebouwing. Het gebruik van het bestaande woonperceel wordt hiermee geïntensiveerd. Met het initiatief wordt een verouderde bungalow vervangen door twee op de huidige woonwensen gerichte en energiezuinige eengezinswoningen. De nieuwe woningen passen wat betreft bouwstijl, situering, materiaalgebruik en vormgeving bij de andere woningen in de straat. Met het initiatief wordt voldaan aan het uitgangspunt van zorgvuldig ruimtegebruik.

Conclusie plangebied

De beoogde planontwikkeling past binnen de doelstellingen omtrent het behoud van de aanwezige kenmerken van Werelderfgoed De Nieuwe Hollandse Waterlinie. De aanwezige stedenbouwkundige kwaliteiten en structuren blijven na realisatie van de woningen behouden. De geplande nieuwbouw past binnen de regionale afspraken omtrent woningbouw voor de natuurlijke regionale bevolkingsgroei. Door de beoogde inbreiding van woningen in een bebouwingslint wordt bijgedragen aan zuinig ruimtegebruik. Het plan is inpasbaar in het provinciale ruimtelijke beleid zoals vastgelegd in de Verordening ruimte.

3.3 Gemeentelijk en regionaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Land van Heusden en Altena

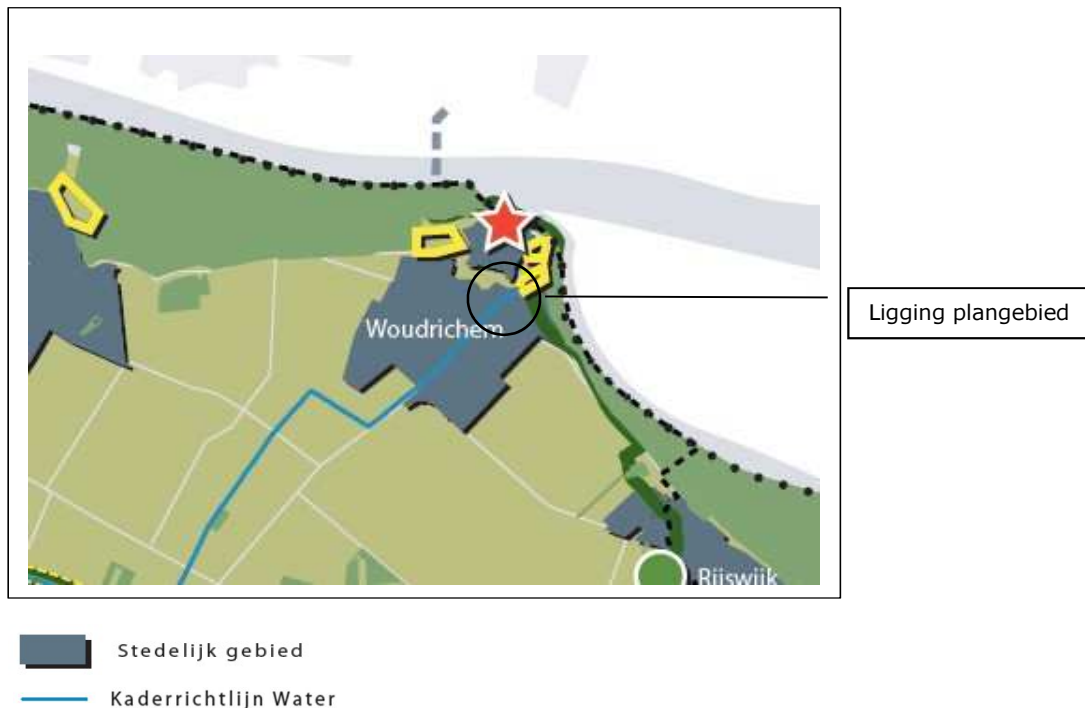
Op 25 juni 2013 heeft de gemeente Woudrichem de Structuurvisie Land van Heusden en Altena vastgesteld. De structuurvisie is gezamenlijk met de gemeenten Werkendam en Aalburg opgesteld. Met dit document leggen de betrokken gemeentebesturen de hoofdlijnen vast van het gewenste ruimtelijke beleid tot 2025. De structuurvisie dient als toetsingskader voor nieuwe ruimtelijke initiatieven en is opgebouwd uit de vijf hoofdthema's wonen, voorzieningen, economie, omgeving en eigenheid en verkeer en mobiliteit.

In het Land van Heusden en Altena is sprake van een afnemend aantal jongeren (ontgroening), een toename van het aantal ouderen (vergrijzing) en een toenemend aantal één- en tweepersoonshuishoudens (huishoudensverdunning).

In het woningbouwbeleid ligt de prioriteit bij woningen en woonomgevingen die het voor jongere huishoudens aantrekkelijk maken in de regio te blijven wonen en levensloopbestendige woningen (MOETEN).

Nieuwe initiatieven dienen bovendien op de lange termijn bij te dragen aan de identiteit en kwaliteit van de omgeving (KUNNEN). De gemeenten binnen het Land van Heusden en Altena hebben in 2016 de ambities voor de woningopgave vast in de vorm van prestatieafspraken vastgelegd.

Tevens zet de regio zich in om het vervallen van de woningvoorraad tegen te gaan (VOORKOMEN). Dit onder meer door behoud van bestaande kwaliteiten en het voorkomen van kwaliteitsverlies van woningen.



Figuur 9 Uitsnede verbeelding Structuurvisie Land van Heusden en Altena 2013

Plangebied

Het plangebied maakt volgens de Structuurvisie onderdeel uit van de zone 'Stedelijk gebied' binnen de kern Woudrichem. In de directe omgeving van het plangebied liggen waterlopen en vijvers die zijn opgenomen in de Kaderrichtlijn Water (waternatuur). In het Provinciaal milieu- en waterplan 2016-2021 zijn de doelstellingen voor waternatuur verder uitgewerkt.

Voor de planlocatie aan de Burg. van der Lelystraat kan de volgende afweging worden gemaakt ten behoeve van het bieden van passende woonruimte voor prioritaire doelgroepen (1) en het levensloopbestendig bouwen (2) (MOETEN):

- 1 Jonge gezinnen zijn een prioritaire doelgroep binnen het regionale woningbouwbeleid. De levensloopbestendige eengezinswoningen dragen bij aan de lange termijn binding van jonge gezinnen aan de kern Woudrichem. Koopkrachtige huishoudens zijn binnen de Woonvisie 2016-2019 tevens aangemerkt als bijzondere doelgroep. De twee vervangende geschakelde eengezinswoningen bevinden zich in het middeldure tot dure koopsegment van de woningmarkt.
- 2 De woningen kunnen in de loop der jaren worden aangepast aan veranderende woonwensen in verschillende levensfasen en woonstijlen (in de vorm van kleinschalige bouwkundige uitbreidingen en gebruiksmogelijkheden zoals mantelzorg of een kantoor/praktijkruimte). De woningen zijn energiezuinig en worden vervaardigd uit duurzame bouwmaterialen.

De structuurvisie bevat een toetsingskader voor woningbouwplannen in de kernen (paragraaf 1.3.2 Structuurvisie). Woningbouwplannen in de kernen worden aanvullend beoordeeld op de bijdrage die wordt geleverd aan de beleidsdoelen uit de regionale structuurvisie (KUNNEN). Voor het plangebied kan de volgende afweging worden gemaakt:

1. Met het initiatief wordt een bijdrage geleverd aan de diversiteit van de opbouw en kwaliteit van de woningvoorraad in de dorpen doordat:
 - De woningen zijn afgestemd op de hedendaagse woonwensen (geschakelde eengezinswoningen met bijgebouw en tuin, in aansprekende bouwstijl in de directe omgeving van maatschappelijke voorzieningen);
 - De nieuwe woningen met bijgebouw dragen bij aan een bouwkundige kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad, zijn energiezuinig en worden vervaardigd uit duurzame bouwmaterialen;
 - Er worden met het initiatief twee koopwoningen in het duurdere segment toegevoegd in de vorm van geschakelde eengezinswoningen in een aansprekende vroeg 20^e eeuwse bouwstijl (materiaalgebruik, vormgeving);
 - De ruime en centraal gelegen woningen zijn levensloopbestendig doordat de bebouwing en het gebruik aanpasbaar zijn aan de woonwensen voor verschillende levensfasen (kleinschalige uitbreidingen, mantelzorg, kantoorruimte). Huishoudens blijven hierdoor voor een langere termijn aan de regio verbonden.
2. Het initiatief levert een bijdrage aan de gewenste verhuisdynamiek in de dorpen doordat:
 - In de meest recente woningmarktanalyse (woonvisie 2016-2019) blijkt dat er geen sprake meer is van een grote mate van goedkoop of duur 'scheefwonen' in de regio (p 24 en 25 Woonvisie 2016-2019). Wel is er behoefte aan zowel woningen voor kleinere huishoudens en meer keuzemogelijkheden voor koopkrachtige huishoudens;
 - Onder meer door verbeteringen van de A27 wordt de regio een aantrekkelijkere vestigingsplaats voor een bovenregionaal publiek, met het plan wordt aangesloten op het aantrekken van koopkrachtige huishoudens door het aanbieden van hoogwaardige woonmilieus;
 - De nieuwe eengezinswoningen zorgen voor doorstroombmogelijkheden voor jonge gezinnen naar een woning in het duurdere segment. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de regionale verhuisdynamiek.
3. Het plan levert een bijdrage aan het stimuleren van de prioritaire doelgroepen (koopkrachtige huishoudens) doordat:
 - Het initiatief met het bieden van luxe woningen tevens een bijdrage levert aan de regionale verhuisdynamiek voor kleinere huishoudens door het bieden van doorstroombmogelijkheden naar goedkopere en middeldure woningen;
 - Het plan levert een bijdrage aan een levensloopbestendige woningvoorraad. De nieuwe woningen worden uitgevoerd als eengezinswoningen met tuin. Ten aanzien van kleinschalige nevenactiviteiten aan huis en mogelijkheden voor mantelzorg kunnen de woningen onder voorwaarden worden aangepast aan veranderende woonbehoeften in levensfasen en andere woonstijlen. Door levensloopbestendig te bouwen, kunnen huishoudens voor een langere periode binnen de kern Woudrichem blijven wonen.

4. Het plan draagt bij aan de ruimtelijke karakteristiek en omgevingskwaliteit van de dorpen doordat:
 - De woningen worden uitgevoerd in een bouwstijl, materiaalgebruik en detaillering die aansluit op de reeds in de bebouwingsrij aanwezige stijlen van begin 20^e eeuw;
 - De op het perceel aanwezige, verouderde vrijstaande bungalow uit 1970 wordt gesloopt. In de bebouwingsrij zijn reeds meerdere vrijstaande bungalows uit de uitbreiding van de jaren '70 vervangen door ruime halfvrijstaande eengezinswoningen met verdieping en kap;
 - Met de beoogde nieuwbouw in een bestaande bebouwingsrij, wordt de bebouwingsstructuur verdicht en wordt het contrast tussen besloten kern en open buitengebied vergroot;
 - Door binding van gezinnen aan de kern, wordt de lange termijn vitaliteit en leefbaarheid van de kern Woudrichem vergroot.
5. De wijze waarop rekening is gehouden met duurzaamheidsaspecten (energie, klimaat, materiaalgebruik, parkeren, waterhuishoudkundige aspecten en milieuaspecten):
 - De woningen worden uitgevoerd met duurzame niet-uitlogende materialen en zijn energiezuinig. In het kader van de omgevingsvergunningaanvraag voor het onderdeel bouwen zullen de duurzaamheidsaspecten verder worden uitgewerkt;
 - Parkeren vindt plaats op eigen terrein conform de uitgangspunten van de gemeentelijke parkeernota;
 - De woningen zijn goed ontsloten door middel van de Burgemeester van der Lelystraat;
 - Er vindt door het plan een netto uitbreiding aan verhard oppervlak plaats. Deze is kleiner dan 500 m². Het toepassen van compenserende waterhuishoudkundige maatregelen is volgens de uitgangspunten van Waterschap Rivierenland niet noodzakelijk. Zie tevens hoofdstuk 4 van deze ruimtelijke onderbouwing.
6. De wijze waarop rekening gehouden is met (hoog)waterveiligheid;
 - Het plangebied bevindt zich binnendijs binnen de Maasdijk (primaire waterkering) in een bebouwingsrij in de bebouwde kom. In de omgeving van het plangebied bevinden zich infiltratie- en afwateringsmogelijkheden in de vorm van kavelsloten, vestinggrachten en vijvers. Voor de bebouwde kom van Woudrichem is een rioleringsplan opgesteld voor de afvoer van afvalwater en regenwater;
 - Volgens het nieuwe Nationaal Waterplan 2016- 2021 geldt voor het dijktraject Maasdijk een normspecificatie voor overstromingen van een beschermingsniveau van 1:10.000 per individu per jaar. De kans dat een individu als gevolg van een grote overstroming komt te overlijden is klein (0,01% per jaar). Dit ligt boven de nieuwe na te streven nationale norm van 1:100.000. Voor de Rijn- Maasdelta neemt de regering in de periode tot 2021 extra maatregelen in de vorm van rivierverruiming en dijkversterking om het beschermingsniveau voor het gebied verder te verhogen. Hiermee is de hoogwaterveiligheid voldoende gewaarborgd.
7. De verhouding bebouwing en openbare ruimte (recreatie, spelen, groene ruimte).
 - Het plangebied vormt een inbreidingslocatie aansluitend aan een bestaande bebouwingsrij. Door gebruik te maken van een bestaand perceel, wordt verstening van de omliggende openbare ruimte voorkomen;
 - Het huidige perceel beschikt over een ruime omliggende tuin. De nieuwe percelen zullen eveneens voorzien zijn van een achtertuin en een kleine voortuin;
 - De inbreiding is hiermee stedenbouwkundig inpasbaar en versterkt de stedenbouwkundige gebiedseigen kwaliteit van rijbebouwing in een groene setting ter plaatse.

Met het initiatief wordt een verouderde bungalow in een losse bebouwingsstructuur vervangen door twee op de moderne woonwensen afgestemde eengezinswoningen. Hiermee worden de in het gebied aanwezige stedenbouwkundige kwaliteiten versterkt en vindt een netto verbetering plaats van de lokale kwaliteit van de woningvoorraad. (VOORKOMEN).

De vervangende nieuwbouw van een bungalow door twee halfvrijstaande woningen past binnen de beleidslijn voor nieuwbouw in kernen (MOETEN, KUNNEN, VOORKOMEN) van de Structuurvisie Land van Heusden en Altena.

3.3.2 Woonvisie

De gemeenteraad van Woudrichem heeft op 15 december 2015 de Woonvisie voor het Land van Heusden en Altena vastgesteld. De nieuwe woonvisie beslaat de periode 2016-2019. De Woonvisie vormt een actualisering van de Woonvisie 2006-2009 en borduurt voort op de Toekomstvisie 2020 en het Coalitieakkoord 2014- 2018.

Door demografische trends als vergrijzing en ontgroening, een afnemende bevolkingsomvang, huishoudensverdunding en een toenemende behoefte aan woonkwaliteit is de focus van het woningbeleid van de gemeente verschoven. De huidige focus ligt op woonkwaliteit en doelgroepgericht ontwikkelen.

Het woningbouwprogramma gaat uit van het afstemmen van nieuwbouw op de lokale woonbehoefte en de lokale doelgroep. Bijzondere aandacht gaat uit naar de doelgroepen senioren en starters. Uit de woonvisie blijkt onder meer dat het huidige woningaanbod onvoldoende aansluit bij de vraag van kleinere huishoudens en huishoudens met een lager inkomen. De huidige mogelijkheden binnen de kernen voor doorstroming van kleinere huishoudens naar een passende woning zijn beperkt. Voor koopkrachtige huishoudens is onvoldoende aanbod in de regio. Om de woningvoorraad af te stemmen op de demografische ontwikkelingen zijn in 2016 tussen de gemeenten prestatieafspraken gemaakt over de regionale en lokale plancapaciteit.

In de woonvisie is in bijlage 11 een afwegingskader opgenomen voor woningbouwplannen: de Lokale ladder voor duurzame ontwikkeling. Hierin zijn voorwaarden opgesteld waaraan beleidsvoornemens en plannen worden getoetst. De eerste stap bestaat uit het bepalen van de kwalitatieve en kwantitatieve vraag naar een woningtype. Vervolgens dient inzichtelijk te worden gemaakt hoe het initiatief zich verhoudt tot de richtinggevendende principes (stap 2). Tevens dienen alternatieve locaties te worden onderzocht (stap 3). Tenslotte dienen mogelijke belemmeringen inzichtelijk te worden gemaakt (stap 4) en dient inzicht in het ontwikkelingsproces en samenwerking te worden gegeven (stap 5).

Stap 1 Bepalen kwalitatieve en kwantitatieve vraag

De eerste afweging die voor nieuwe woningbouwplannen wordt gemaakt is de bepaling van de vraag naar woningen en de toets of een nieuwe ontwikkeling een kwalitatieve bijdrage levert aan de lange termijn opbouw van de woningvoorraad

Lokale en regionale woningmarktsituatie:

Het plangebied bevindt zich in de uitbreidingswijk Oude Ban, centraal in de kern Woudrichem. De Oude Ban is een vroege uitbreidingswijk van de historische vestingstad Woudrichem. In het begin van de 20^e eeuw ontstond onder andere langs de Burgemeester van der Lelystraat nieuwe rijbebouwing. Na de jaren '70 werden uitbreidingswijken aangelegd. In het verlengde van de Burgemeester van der Lelystraat ontstond individuele bebouwing in de vorm van onder meer vrijstaande bungalows.

De locatie ligt aan de burgemeester van der Lelystraat. Het planperceel bevindt zich op de scheidslijn van de vroege stadsuitbreiding van de eerste helft van de 20^e eeuw (rijbebouwing) en latere uitbreidingen van bebouwingsclusters omstreeks de jaren '70. In westelijke richting van de straat ten opzichte van het plangebied bevinden zich (half)vrijstaande eengezinswoningen en in oostelijke richting van de straat bevinden zich voornamelijk vrijstaande bungalows op een ruim perceel met omliggende tuin.

Huishoudenskenmerken

Binnen de kern Woudrichem bestaan relatief grote plaatselijke verschillen in koopkracht van huishoudens. De bewoners van de historische vesting hebben in regionaal opzicht een boven gemiddelde koopkracht. In de westelijke helft van Woudrichem zijn huishoudens gevestigd met een relatief lage koopkracht en aan de oostzijde met name ter hoogte van jongere uitbreidingswijken zijn huishoudens gevestigd met een gemiddelde tot hogere koopkracht³.

In regionaal verband is de koopkracht binnen de dorpskernen relatief laag, aan de randen van de plaatsen en in het landelijk gebied is de koopkracht hoger.

De zuidoostelijke helft van Woudrichem kenmerkt zich door een zogenaamde blauwe leefstijl. Dit is een leefstijl die wordt gekenmerkt door een prestatiegerichte, carrièregerichte en individualistische levenshouding waarbij ook de status van de woning belangrijk wordt gevonden⁴.

De regio heeft een sterke groepsgerichte identiteit. Veel mensen verhuizen binnen de regio (20 tot 30 kilometer verhuisafstand). De kern Woudrichem (met name de historische vesting) en de kern Uitwijk trekken relatief veel mensen van buiten de regio⁵.

Kenmerken woningvoorraad

De vraagprijs/ m² voor (half)vrijstaande eengezinswoningen in de gemeente Woudrichem is hoog vergeleken met de vraagprijs voor vergelijkbare woningen in de andere gemeenten in het Land van Heusden en Altena. De WOZ-waarde per m² in de kern Woudrichem is met circa 2400 euro/m² ongeveer vergelijkbaar met de omliggende kernen⁶.

Op basis van de woningdichtheid, woningtype en de bevolkingskarakteristiek zijn de wijken te typeren als verschillende woonmilieus. Het plangebied behoort als een wijk met veel (half)vrijstaande ruime woningen, ruime percelen, veel groen, bevolkingssamenstelling met koopkrachtige huishoudens en goede voorzieningen tot de luxe woonwijken. Dit type woonwijk komt in de regio alleen voor in de kern Woudrichem en in Sleeuwijk⁷.

De recentere uitbreidingswijken van de kern Woudrichem waaronder de woningen in de directe omgeving van het plangebied zijn relatief nieuw en energiezuinig. De oudere en historische woningen (begin 20^e eeuw) hebben een lagere energieklassse. Binnen de gemeente Woudrichem is het merendeel van de woningvoorraad niet energiezuinig met een energieklassse van D of lager. Met name historische woningen en woningen in het buitengebied zijn weinig energiezuinig. De corporaties hebben een beleid ingezet om in 2023 een aandeel van 80% van de woningen tot energieklassse C of hogere te laten behoren⁸.

3 Bijlage 2 koopkracht van de bevolking Woonvisie 2016-2019

4 Bijlage 1 leefstijlen van de bevolking Woonvisie 2016-2019

5 Bijlage 5 Verhuisafstand Woonvisie 2016-2019

6 Bijlage 3 WOZ-waarde/ m² Woonvisie 2016-2019

7 Bijlage 4 Woonmilieu Woonvisie 2016-2019

8 Bijlage 6 Energielabel Woonvisie 2016-2019

Benodigde woningcapaciteit

De effectieve vraag naar nieuwbouwwoningen in de periode 2009- 2013 bestond in de hele regio uit ongeveer 210 woningen per jaar. De effectieve vraag naar nieuwbouwwoningen in de periode 2009-2013 bestond uit ongeveer 210 woningen per jaar. De harde plancapaciteit voor de gemeente Woudrichem voor de periode 2015-2024 is vastgesteld op 456 woningen, waarvan 87 eengezinswoningen (koop) in het middeldure segment (200.000-300.000 euro) en 122 eengezinswoningen (koop) in het dure segment (> 300.000 euro). Onder de harde plancapaciteit vallen de projecten die planologisch zijn vastgesteld of een onherroepelijke status hebben. De vraag naar woningen in de gemeente Woudrichem bestaat op basis van de bepaling van de effectieve vraag en de provinciale prognose over de groei van het aantal huishoudens en de groei van de woningvoorraad uit een bandbreedte van 583 tot 585 woningen.

De benodigde woningcapaciteit naast de harde plancapaciteit voor de komende 10 jaar bestaat in de gemeente Woudrichem uit 127 tot 129 nieuwbouwwoningen⁹.

Kwantitatieve en kwalitatieve vraag ten opzichte van plan

Er bestaat een regionale vraag naar (half)vrijstaande eengezinswoningen (koopwoningen) in de kern Woudrichem. De nieuwe woningen passen in een wijk met luxe woningtypes met een relatief hoge WOZ waarde. Het woningtype (luxe woning) sluit aan bij de omliggende woningtypologie.

Een verouderde bungalow wordt vervangen door twee geschakelde eengezinswoningen met tuin. Door de bouw van de twee woningen op de planlocatie wordt de kwaliteit van de lokale woningvoorraad versterkt. Door het initiatief worden twee energiezuinige woningen van een goede bouwkundige kwaliteit aan de woningvoorraad toegevoegd.

Door de nieuwbouw, wordt de doorstroming van huishoudens binnen de regionale woningmarkt bevorderd. Hierdoor wonen mensen in een woning die aansluit op het inkomen. Eigen woningbezit wordt door het initiatief gestimuleerd.

Stap 2: Richtinggevende principes

De nieuwe woonvisie heeft in hoofdstuk 4 een aantal richtinggevende principes voor een bestendige woningvoorraad opgesteld op basis waarvan beleidsvoornemens en plannen worden getoetst. Met de voorgenomen vervangende nieuwbouw van een bungalow door twee geschakelde koopwoningen wordt op de volgende wijze invulling gegeven aan de richtinggevende principes waarbij de volgorde van belang is weergegeven (1 meest belangrijk):

- 1 Wij bouwen waar de bevolking nu en straks behoefte aan heeft (1).
 - er is regionale behoefte naar halfvrijstaande koopwoningen (eengezinswoningen) in een omgeving met goede voorzieningen;
 - de gemiddelde WOZ waarde van woningen in de omgeving van het plangebied is ten opzichte van de omliggende regio relatief hoog.
- 2 Wij benutten de mogelijkheden in de bestaande voorraad (1)
 - de bestaande bungalow heeft een klein leefoppervlak, is niet energiezuinig, is bouwkundig verouderd en voldoet niet meer aan de huidige woonwensen en wordt vervangen;
 - Het bestaande perceel wordt hergebruikt voor twee woningen, waardoor de aanwezige stedelijke ruimte optimaal wordt benut.

- 3 Wij hebben oog voor eigen identiteit en authenticiteit (2)
 - de nieuwe woningen versterken de stedenbouwkundige structuur van rijbebouwing in een uitvoering en materiaalgebruik die overeenkomt met een vroeg 20^e eeuwse bouwstijl;
 - vormgeving en materiaalgebruik sluiten aan op andere in de omgeving aanwezige woningen.
- 4 Wij sturen vanuit organische ontwikkeling (3)
 - tot de doelgroep behoort de natuurlijke regionale bevolking uit het Land van Heusden en Altena.
- 5 Wij koesteren ondernemerschap en eigen initiatief. (2)
 - het betreft een kleinschalige herontwikkelingslocatie, ontwikkeld door een vastgoedontwikkelaar uit de regio.
- 6 Wij geven ruimte aan innovatie en experimenten (3)
 - er is gekozen voor eigentijds materiaalgebruik en een vormgeving die overeenkomt met bouwstijlen zoals die begin 20^e eeuw werden toegepast.
- 7 Wij hebben oog voor de onderkant en geven ruimte aan de bovenkant (1): er is druk op de onderkant van de woningmarkt met kleinere huishoudens met een lager inkomen. Tevens streeft de regio na om meer mogelijkheden te bieden voor huishoudens met een hogere koopkracht in een hoogwaardig woon- en leefklimaat:
 - de woningen sluiten aan bij de woonwensen van koopkrachtige huishoudens in de zogenaamde 'blauwe' leefstijl;
 - door bevordering van het doorstromen op de woningmarkt, komen woningen in een goedkopere wooncategorie beschikbaar voor starters op de woningmarkt.
- 8 Wij zullen de woningvoorraad verder verduurzamen (2)
 - de nieuwe woningen zijn energiezuinig en hebben een goede bouwkundige kwaliteit.
- 9 Wij faciliteren het 'zorgen voor elkaar' (2)
 - regionale woningmarkt trekt huishoudens die zich identificeren met de regionale identiteit van een hechte gemeenschap;
 - lange termijn binding van jonge huishoudens aan de kern zorgt voor vitaliteit en leefbaarheid.
- 10 Wij dragen bij aan het 'zorgeloos grijs worden' (1)
 - De woningen kunnen worden aangepast aan veranderende levensfasen en woonstijlen. Er is sprake van levensloopbestendige woningen (kleinschalige uitbreidingen, mantelzorg, kantoor aan huis).

Stap 3 Alternatieve locaties

Afweging of gezien vanuit de voorzieningen in de omgeving en mogelijke oplossingen in de bestaande woningvoorraad alternatieve locaties gevonden kunnen worden. Indien er alternatieve locaties voorhanden zijn, dient te worden onderzocht of deze beter scoren op de richtinggevende principes uit stap 2.

De huidige bungalow aan de Burgemeester van der Lelystraat is verouderd. Door middel van vervangende nieuwbouw op de locatie, levert het initiatief een bijdrage aan:

- efficiënt gebruik van de ruimte,
- de kwalitatieve bouwkundige verbetering en verduurzaming van de woningvoorraad,
- en een vergroting van de diversiteit van de regionale woningvoorraad (toevoeging van luxe woningen).

De sloop van de verouderde woning op de planlocatie hangt samen met het realiseren van de twee nieuwe woningen. Alternatieve locaties zijn hierdoor niet voorhanden.

Stap 4 Mogelijke belemmeringen

Uit de milieukundige en planologische vooronderzoeken zijn geen belemmeringen gebleken die de ontwikkeling van de nieuwbouwwoningen belemmeren. Tevens zijn er geen economische of maatschappelijke belemmeringen gebleken. Zie tevens hoofdstuk 4 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Stap 5 Proces en samenwerking

welk proces en samenwerking is nodig om het initiatief tot ontwikkeling te laten komen (wie, wat wanneer). Om de bouw van de woningen mogelijk te maken zal de procedure van een omgevingsvergunning buitenplanse afwijking (art. 2.12 lid 1, sub a onder 3 Wabo), van het bestemmingsplan Kom Woudrichem- Oudendijk worden gevolgd. Hiervoor is medewerking nodig van de gemeente Woudrichem.

3.3.3 Ladder duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Sinds 1 oktober 2012 moet een nieuwe stedelijke ontwikkeling op basis van artikel 3.1.6 Bro motiveren dat er een noodzaak voor de ontwikkeling op basis van een actuele regionale vraag bestaat en dat de beschikbare ruimte optimaal wordt benut. Artikel 3.1.6 lid 2 Bro geeft aan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet voldoen aan de volgende voorwaarden:

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

Afweging planlocatie

Gezien de kleinschaligheid van het plan en op basis van recente jurisprudentie van de Raad van State is er in dit geval geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling volgens artikel 1.1.1 lid 1 sub i Bro waardoor ook de verplichting tot het doorlopen van de Ladder voor duurzame verstedelijking op basis van artikel 3.1.6 lid 2 Bro niet noodzakelijk is. Wel dient de behoefte aan de mogelijk gemaakte woningen binnen de planperiode in het kader van de uitvoerbaarheid van het plan en de regionale woningbouwafspraken te worden onderbouwd. Zie ook recente jurisprudentie¹⁰.

¹⁰ zie onder meer AbRvS 5 november 2014, nr. 201402621/1/R2

Met de lokale ladder voor duurzame ontwikkeling zoals opgenomen in paragraaf 3.3.3 van onderliggend document wordt tevens invulling gegeven aan de Ladder voor duurzame verstedelijking uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) op basis van artikel 3.1.6 Bro. De Ladder voor duurzame verstedelijking verzet zich niet tegen de voorgenomen ontwikkeling. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een actuele lokale behoefte binnen bestaand stedelijk gebied met voldoende bestaande infrastructurele ontsluiting.

4. RUIMTELIJKE ASPECTEN

4.1 Bescherming natuurgebieden

De bescherming van natuurgebieden is sinds 1 januari 2017 vastgelegd in de Wet Natuurbescherming. Bovengenoemde wet regelt de bescherming van de in Europees verband vastgelegde Natura 2000- gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden) en de op nationaal niveau beschermde natuurgebieden. De bescherming van de Ecologische Hoofdstructuur (thans Natuur Netwerk Nederland) vindt plaats via lokaal en regionaal beleid.

Ruimtelijke ontwikkelingen dienen aan te tonen dat ze geen significant negatieve effecten op de lange termijn instandhouding van de natuurgebieden veroorzaken.

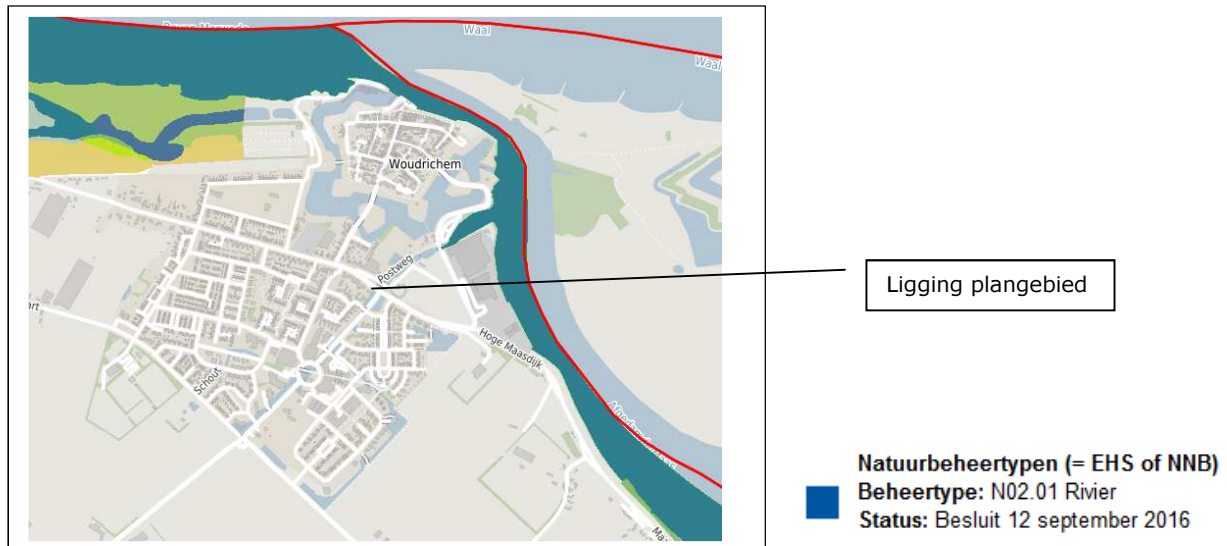
Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied is het Habitatrichtlijngebied Loevestein, Pompveld en Kornsche Boezem op een afstand van circa 600 meter. Op circa 7 kilometer afstand van het plangebied bevindt zich Vogelrichtlijn- en Habitatgebied De Biesbosch. Het plangebied staat niet in verbinding met een Natura 2000 gebied. Gezien de aard van de bestemmingswijziging, zijn er voor de beschermde gebieden geen significante negatieve effecten te verwachten op de instandhoudingsdoelstellingen van beschermde soorten als gevolg van het plan.

Het Netwerk Nationale Natuur (NNN) is een netwerk van bestaande en nieuwe natuurgebieden (de voormalige Ecologische Hoofdstructuur). Het Natuurnetwerk Brabant maakt onderdeel uit van het NNN. 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. Binnen het NNB geldt het 'nee- tenzij principe'. Natuurontwikkeling heeft voorrang tenzij zwaarwegende maatschappelijke belangen gelden.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich verschillende gebieden die deel uitmaken van het NNB/ de Ecologische Hoofdstructuur. Het meest nabij gelegen gebied dat onderdeel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur zijn de uiterwaarden van de Waal op circa 300 meter afstand.

Ecologische verbindingzones (EVZ/ NNB) bestaan meestal uit lijnvormige landschapselementen zoals bosjes, houtsingels of poelen veelal gelegen langs waterlopen of (spoor)wegen. De landschapselementen gezamenlijk zorgen voor de verbinding tussen natuurgebieden. De Uiterwaarden van de Waal verbindt de natuurgebieden Loevestein, Pompveld en Kornsche Boezem.

In de huidige situatie is de planlocatie in gebruik als woning met tuin binnen de bebouwde kom van Woudrichem. In de nieuwe situatie zullen op het perceel twee woningen met tuin worden opgericht. De toevoeging van een woning binnen de bebouwde kom op een woonperceel heeft geen invloed op de omliggende natuurgebieden. Zie tevens verkennend flora- en faunaonderzoek d.d. 18 januari 2017 (zie bijlage).



Figuur 10 Uitsnede Natuurbeheerplan 2016 Ambitiekaart
<http://kaartbank.brabant.nl/viewer/app/natuurbeheerplan>

4.2 Soortenbescherming

De soortenbescherming is in Nederland sinds 1 januari 2017 geregeld in de Wet Natuurbescherming, voorheen de Flora- en Faunawet. Deze heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende beschermde diersoorten, planten en houtopstanden.

Een ruimtelijke ontwikkeling dient inzichtelijk te maken of er door het plan mogelijke effecten kunnen optreden. Activiteiten die een schadelijk effect kunnen hebben op beschermde natuurwaarden zijn in principe verboden. Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen geldt een algemene zorgplicht. Schade aan flora en fauna dient zoveel mogelijk voorkomen te worden. Voor alle vogelsoorten geldt een aanvullend verbod op handelingen die nesten of eieren opzettelijk beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. Van dit verbod kan onder voorwaarden worden afgeweken met een ontheffing of een vrijstelling.

Binnen het plangebied is een verouderde onbewoonde woning aanwezig en de achterliggende tuin in sterk verruigd. In de nieuwe situatie wordt deze woning gesloopt en met de tuin vervangen door twee nieuwe woningen met tuin. Aangezien er sloopwerkzaamheden plaatsvinden van bebouwing waarbinnen zich mogelijk vleermuizen bevinden en bestaande beplanting wordt gerooid, zal voorafgaand aan de sloop van de woning een verkennend Flora- en faunaonderzoek worden uitgevoerd.

Resultaten Flora- en faunaonderzoek

Op 18 januari 2017 is door ecologisch adviesbureau Miecon B.V. een verkennend flora- en faunaonderzoek uitgevoerd. Het hele perceel (woning en tuin) is onderzocht op de aanwezigheid van beschermde diersoorten en plantsoorten.

In de tuin van de woning bevinden zich aangeplante plantsoorten. Deze cultivars zijn niet beschermd. Door de aanwezigheid van loslopende huisdieren in de tuin, is de aanwezigheid van beschermde plantsoorten nihil. Negatieve gevolgen op (groeiplaatsen van) strikt beschermde plantensoorten kunnen worden uitgesloten.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich voldoende beplantingselementen die als oriëntatiepunt voor foeragerende vleermuizen kunnen dienen. Binnen het plangebied staan geen bomen die geschikt zijn voor vleermuizen. De aanwezigheid van boombewonende vleermuizen binnen het plangebied kan worden uitgesloten. De huidige woning biedt diverse verblijfsmogelijkheden voor gebouwbewonende vleermuizen door middel van onder meer stootvoegen en boeiboorden. Aangezien de aanwezigheid van gebouwbewonende vleermuizen op voorhand niet is uit te sluiten, is een nader onderzoek noodzakelijk.

Voor het plangebied geldt door de aanwezigheid van zoogdieren een hoge verstoringsgraad. Hierdoor kunnen alleen kleine grondgebonden zoogdieren voorkomen. Dit zijn algemeen voorkomende soorten waarvoor bij een ruimtelijke ingreep een vrijstelling geldt.

Binnen het plangebied bevinden zich diverse broedplaatsen van vogels. De sloopwerkzaamheden en rooiwerkzaamheden zullen buiten het broedseizoen (maart- juli) plaats moeten vinden.

Het plangebied is door de aanwezigheid van water en ruigte geschikt als leefgebied voor amfibieën. Er kan niet worden uitgesloten dat de werkzaamheden negatieve effecten op amfibieën hebben. Vervolgonderzoek naar de aanwezigheid van amfibieën is noodzakelijk.

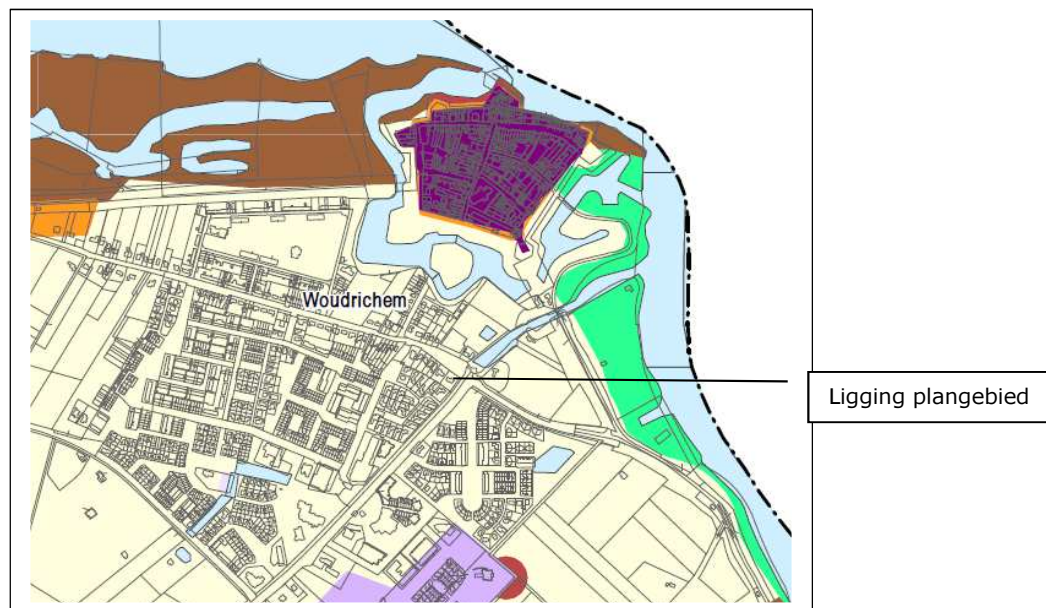
Het plangebied is niet geschikt als leefgebied voor reptielen, beschermde ongewervelden en beschermde vissoorten.

Resultaten aanvulling verkennend flora- en faunaonderzoek PM

4.3 Archeologie

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

De gemeente Woudrichem heeft op 27 maart 2012 de 'Erfgoedverordening Woudrichem' vastgesteld. De beleidskaart maakt onderscheid in 17 archeologische verwachtingswaarden. Per categorie is aangegeven vanaf welke oppervlakte en bewerkingsdiepte een vergunningsplicht geldt. Het plangebied bevindt zich in een uitbreidingswijk van de historische stad Woudrichem. In de regionale Archeologische beleidskaart is aan het plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde toegekend. Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is hierdoor niet noodzakelijk.



Figuur 11 Uitsnede Archeologische beleidskaart gemeente Aalburg, Werkendam en Woudrichem

4.4 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 projectgebied bevindt zich volgens de Cultuurhistorische waardenkaart van de Provincie en het bestemmingsplan Kom Woudrichem- Oudendijk binnen de molenbiotoop van de molen 'Nooit Gedagt'. Ten aanzien van de bescherming van de windvang van de molen geldt ter hoogte van de planlocatie de 'Gebiedsaanduiding: Vrijwaringszone- Molenbiotoop' (artikel 29.7). De molen bevindt zich op een afstand van meer dan 335 meter van de planlocatie. Het oprichten van een woning binnen een woonwijk, tussen omringende bebouwing en in een straat met hoog opgaande beplanting, leidt niet tot vermindering van de windvang van de molen.

Het plangebied bevindt zich binnen de cultuurhistorische regio van het Land van Heusden en Altena en specifiek binnen de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Kenmerkend voor De Nieuwe Hollandse Waterlinie is de landschappelijke structuur van de samenhang van dijken, forten, kaden en inundatiekommen, het groene en overwegend rustige karakter en de openheid (artikel 23 lid 2, VR 2014). Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen de bovengenoemde kernkwaliteiten van het gebied te behouden, herstellen of duurzaam te ontwikkelen.

Met de bouw van 2 woningen binnen een bestaand bebouwingslint in de kern Woudrichem wordt aangesloten op de bestaande stedenbouwkundige structuur van de kern Woudrichem. De kleinschalige ontwikkeling past binnen de cultuurhistorische karakteristiek van de omgeving.

4.5 Mobiliteit en parkeren

De locatie wordt ontsloten via de Burgemeester van der Lelystraat. Dit is een lokale weg die alleen voor bestemmingsverkeer voor de kern Woudrichem en vesting Woudrichem wordt gebruikt. Voor de Burgemeester van der Lelystraat geldt een maximumsnelheid van 30 km/ uur. De weg sluit in westelijke richting via de kern Woudrichem en de Merwededijk en Oudendijk aan op de regionale wegenstructuur (richting Sleeuwijk/ Werkendam). In zuidelijke en oostelijke richting wordt via de Maasdijk en de kern Rijswijk/ Giessen en via de Almkerkseweg aangesloten op de Almweg (N322) richting Nieuwendijk/ Zaltbommel, de N267 richting Heusden/ Drunen en de A27 richting Utrecht/ Breda.

Door de netto toevoeging van één woning, zal de verkeersintensiteit ter plaatse licht toenemen. Voor een gezinswoning kan volgens kengetallen van het CROW een gemiddelde verkeersgeneratie van 5 verkeersbewegingen motorvoertuigen per dag worden aangehouden. De lichte toename van verkeersbewegingen door de extra woning zijn inpasbaar in het lokale verkeersbeeld. Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Conform de Notitie Parkeren uit 2011 zijn de parkeerkencijfers voor de bebouwde kom van Woudrichem vastgesteld op 2,3 per woning (dure woningen). Per woning worden 2 parkeerplaatsen op eigen terrein uitgevoerd voor de bewoners (lange oprit en garage). De garage is geschikt voor het parkeren van 1 auto. De beide opritten hebben een afmeting van ruim 10 m (diep) x 4,7 m (breed). De opritten grenzen aan de perceelgrens. Aansluitend aan de inritten en garages bevinden zich de hoofdentrees van de woningen. Volgens de parkeernotitie kan hiervoor een berekeningsaantal van 1,3 per woning worden aangehouden.

Parkeerbehoefteberekening voor 2 dure woningen met lange oprit en garage in bebouwde kom:

- Theoretisch aantal parkeerplaatsen: $2 \times 2,3 = 4,6$ parkeerplaatsen
- Parkeerplaatsen eigen terrein: $2 \times 1,3 = 2,6$ parkeerplaatsen
- Openbare ruimte: $4,6$ (parkeerbehoefte) $- 2,6$ (eigen terrein) $= 2$
- Voor bezoekers benodigd aantal: $2 \times 0,4 = 0,8$ parkeerplaatsen

Ondanks de beschikbare ruimte op eigen terrein is er behoefte aan 2 extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte voor bezoekers. Ter hoogte van de nieuwe woningen aan de Burgemeester van der Lelystraat is voldoende ruimte voor het parkeren van 2 voertuigen. Voor de ontsluiting van de woningen wordt een extra inrit op de Burgemeester van der Lelystraat toegevoegd. De breedte van de inritten ter hoogte van de Burgemeester van der Lelystraat bedraagt 3 meter. Voor de nieuwe inrit zal een omgevingsvergunning worden aangevraagd.

4.6 Technische infrastructuur

De omgeving is aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur zoals riolering en andere nutsvoorzieningen (gas, water, elektra). De woningen worden aangesloten op de bestaande infrastructuur. Voor de nieuwe aansluitingen hoeven geen structurele aanpassingen plaats te vinden. Bij de aanleg van de nieuwe aansluitingen zal worden voldaan aan alle bouwtechnische en gemeentelijke regelgeving zoals het Bouwbesluit en de gemeentelijke Verordening riolering 2013.

Beide woningen worden van een eigen aansluiting op het gemeentelijke rioleringsstelsel voorzien. Voor de nieuwe aansluiting wordt in samenhang met de omgevingsvergunningaanvraag voor het onderdeel bouwen een aanvraag gedaan bij de gemeente. De kosten voor de extra aansluiting komen voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente hanteert een gescheiden hemelwaterafvoersysteem (afkoppelsysteem). De leidingen voor DWA en HWA dienen aan de perceelgrens te worden aangeboden.

In de achtertuin van de woningen bevindt zich een leiding die onderdeel uitmaakt van het gemeentelijke drainagestelsel. Van deze leiding dient de werking tijdens en na de werkzaamheden gewaarborgd te blijven.

In de omgeving zijn geen overige zakelijke rechtsstroken gesitueerd in verband met de aanwezigheid van (ondergrondse) kabels en/of leidingen die planologische bescherming behoeven. Voor aanvang van de werkzaamheden zal een KLIC melding worden gedaan. Tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden dient zorgvuldig te worden omgegaan met de aanwezige voorzieningen (straat, berm, groen). Bouwmaterialen dienen binnen het eigen terrein te worden opgeslagen.

4.7 Duurzaam bouwen

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

Het bouwkundig ontwerp voor de nieuwbouw voldoet aan het Bouwbesluit. Hiermee is duurzaam bouwen gewaarborgd.

5. MILIEUKUNDIGE ASPECTEN

5.1 Bodem

In het kader van de geplande ontwikkeling, dient inzichtelijk gemaakt te worden of de milieu hygiënische gesteldheid van de bodem ter plaatse geschikt is voor het beoogde gebruik. De Woningwet (artikel 8) staat niet toe dat er gebouwd wordt op verontreinigde grond.

Het planperceel bevindt zich binnen een woongebied en is in de huidige situatie bestemd voor wonen. Op het perceel is reeds een woning aanwezig. Er zijn geen historische bodembedreigende activiteiten op de locatie bekend. In de nieuwe situatie blijft de bestaande woonfunctie behouden. De bodem is hiermee geschikt voor een woonfunctie.

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.

5.3 Luchtkwaliteit

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

Voor bepaalde projecten is vastgesteld dat deze Niet In Betekenende Mate (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Wanneer een project minder dan 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2) uitstoot, mag het zonder verdere toetsing aan de grenswaarden worden uitgevoerd. De 3% grens komt overeen met 1,2 microgram/ m^3 voor zowel PM_{10} als NO_2 .

De oprichting van een woning valt binnen de drempelwaarde van de Regeling NIBM en leidt niet tot een overschrijding van de grenswaarden voor PM_{10} en NO_2 . Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

5.4 Water

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

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

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

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

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

Het perceel bevindt zich binnen de bebouwde kom van Woudrichem in een woonwijk. Op het plangebied is reeds een woning aanwezig met ruime omliggende tuin. Het hemelwater kan in de huidige situatie ter hoogte van de tuin in de bodem infiltreren. In de nieuwe situatie zal de huidige woning worden vervangen door twee geschakelde woningen met aangebouwd bijgebouw en tuin. Het areaal aan verhard oppervlak neemt door het initiatief licht toe. Doordat er sprake is van een zeer kleine toename aan verhard oppervlak ($< 500\text{m}^2$) en het hemelwater ook in de nieuwe situatie ter hoogte van de tuin direct in de bodem kan infiltreren, is sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling.

Indien de waterberging op eigen terrein onvoldoende blijkt, kan worden aangesloten op het HWA systeem aan de Burgemeester van der Lelystraat. De kosten voor aansluiting op het gemeentelijke rioleringssysteem zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Voor het initiatief is een digitale watertoets uitgevoerd. Op basis van de ingevoerde planuitgangspunten adviseert het waterschap positief over het plan. Er zijn geen compenserende maatregelen voor waterberging noodzakelijk. Het wateradvies is opgenomen in de bijlage.

BIJLAGEN

Inrichtingsplan

Struik & Partners d.d. november 2016
(losse bijlage)

Flora- en faunaonderzoek

Miecon d.d. 18 januari 2017
(zie losse bijlage)

Aanvulling verkennend Flora- en faunaonderzoek

Miecon d.d. mei 2017

(zie losse bijlage)

PM

Resultaten digitale watertoets

Buro Kours d.d. 25 april 2017

datum 25-4-2017
dossiercode 20170425-9-15124

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 gegeneerd wateradvies.

Algemene projectgegevens

Projectomschrijving: Toevoeging woning
Oppervlakte plangebied: 900
Adres: Burgemeester van der Lelystraat 3, Woudrichem
Gemeente: Woudrichem
Het plan is ingediend door: Femke Savelkouls Buro Kours

Beleid van Waterschap Rivierenland

Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 Koers houden, kansen benutten bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit, 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 dit plan is de toename van het verhard oppervlak kleiner dan 500 m² in het stedelijk gebied of kleiner dan 1500 m² in het landelijk gebied. Eventueel kan gebruik worden gemaakt van een eenmalige vrijstelling. Hiervoor kunt u contact opnemen met de afdeling vergunningen van het waterschap. In alle andere gevallen dient u compenserende maatregelen te treffen.

De benodigde ruimte voor waterberging wordt berekend op basis van maatgevende regenbuien, de toename aan verhard oppervlak en de maximaal toelaatbare peilstijging in de watergangen. Voor plannen met een toename aan verharding kan de vuistregel van 436 m³ per hectare verharding worden gebruikt bij bui T=10+10% en 664 m³ bij bui T=100+10%, mits er geen complicerende zaken als kwel aan de orde zijn.

De maximaal toelaatbare peilstijging bij bui T=10+10% bedraagt 0,30 meter in het beheergebied van Waterschap Rivierenland. Alleen in het gebied Alblasserwaard en Vijfheerenlanden geldt een maximaal toelaatbare peilstijging van 0,20 meter vanwege de beperkte drooglegging in het gebied. Bij een bui T=100+10% mag geen inundatie optreden. De maatgevende afvoer is 1,5 l/s/ha.

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.

De WaterToets 2014