



Rapportage

Advies bouwplan woning Provincialeweg Noord Almkerk

Gemeente Woudrichem

RAPPORTAGE

Advies bouwplan woning Provincialeweg Noord Almkerk

Gemeente Woudrichem

Projectnummer : 143-017

Profitmanagernummer : P184724

Opdrachtgever : Peter en Gerarda van Breugel

Opsteller : Ir. G. van der Sman

Datum : 31 juli 2018



Pouderoyen Compagnons vormgeving van stad en land is een handelsnaam van Pouderoyen BV

St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ NIJMEGEN
tel: 024-3224579
fax: 024-3241240
e-mail: info@pouderoyen.nl
www.pouderoyen.nl

IBAN NL29 RABO 0154 8198 75
KVK 14 06 66 14
BTW NL 8104.81.996 B01

INHOUD

BLZ

1. INLEIDING.....	0
1.1. Aanleiding	0
1.2. Planlocatie	0
2. RUIMTELIJKE CONTEXT	1
2.1. Landschappelijke context	1
Dijklint.....	1
Omliggend landschap	2
2.2. Bebouwingsconcentraties van het dijklint.....	2
2.3. Bebouwingscluster Provincialeweg Noord	5
Dichtheid	5
Functie.....	6
Aantal bijgebouwen	7
Gebiedsgericht beleid	7
Bebouwingslint	7
2.4. Tussenconclusie	9
3. BESCHOUWING PLANLOCATIE.....	10
3.1. De planlocatie	10
3.2. Realisatie van een woning.....	10
3.3. Conclusie	12

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Bij de gemeente Woudrichem is een aanvraag binnengekomen voor de oprichting van een Ruimte voor Ruimte woning in het buitengebied. Het voornemen betreft de oprichting van een vrijstaande woning op een onbebouwd perceel aan de Provincialeweg Noord, een dijklint ten noorden van de kern Almkerk. Het toevoegen van een woning aan het buitengebied is echter niet zonder meer mogelijk. Ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied dienen bij te dragen aan behoud en/of versterking van de kernkwaliteiten. Het doel is dat de woning een vanzelfsprekende en passende inbedding krijgt in het bestaande landschap, zodat bestaande kernkwaliteiten niet aangetast worden.

Het is van belang om niet alleen een landschappelijk en feitelijk goed bouw- en inrichtingsplan op de locatie te realiseren, maar ook om een woning toe te kunnen voegen die past binnen de beleidsdoelstellingen zoals die gelden voor de toevoeging van woningen in landelijk gebied. Dit betekent onder andere dat de woning deel uit dient te maken van een bebouwingsconcentratie. De planlocatie behoort niet tot een aangewezen bebouwingsconcentratie, zoals verwoord en verbeeld in de 'Visie bebouwingsconcentraties van de gemeente Woudrichem' (2009). Dit wil echter niet zeggen dat de oprichting van de woning op onderhavige locatie per definitie onwenselijk is. Vandaar dat voorliggend document zich richt op de omschrijving van de bestaande landschappelijke en stedenbouwkundige karakteristieken van de omgeving en de effecten daarop door toevoeging van een woning op onderhavige planlocatie.

1.2. Planlocatie

De woning is voorzien op een onbebouwd perceel aan het landelijke dijklint van de Provincialeweg Noord te Almkerk. Het perceel ligt tussen de woonpercelen van de woningen met huisnummers 47 en 49. De Provincialeweg Noord is de doorgaande verbinding tussen de dorpen Almkerk en Werkendam. Hoofdstuk 2 gaat verder in op de karakteristieken van de planlocatie en haar omgeving. Navolgende luchtfoto illustreert de planlocatie.



Ligging planlocatie (Google Maps)

2. RUIMTELIJKE CONTEXT

2.1. Landschappelijke context

De planlocatie ligt aan de Provincialeweg Noord, in het buitengebied van de gemeente Woudrichem. Het omliggende landschap kent voornamelijk een agrarisch gebruik afgewisseld door (dijk-)linten met (agrarische) bedrijfsbebouwing en woningen.

Dijklint

De Provincialeweg Noord maakt deel uit van het dijklint dat (van zuid naar noord) vanuit Dussen, via buurtschap Korn naar Almkerk loopt. Vanuit Almkerk loopt het dijklint naar buurtschap Uppel, vervolgens richting snelweg A27 en verder naar Werkendam waar het aansluit op de Bandijk. De planlocatie ligt aan het gedeelte van het dijklint dat van Almkerk naar Uppel loopt. De dijk is een beeldbepalend element in het polderlandschap en vormt van oudsher de grens tussen het oude zeekeilandschap in het westen en het rivierenlandschap in het oosten.



Het dijklint tussen Dussen en Werkendam.



Het dijklint tussen Almkerk en Werkendam op de topografische kaart van 1914.

Het dijklint wordt gekenmerkt door (woon-)bebouwing die van oudsher op het talud van de dijk ligt, en daardoor tegenwoordig dicht op het (verbrede) wegtracé van de dijk staan. De bebouwing staat op ondiepe percelen die vaak evenwijdig aan de dijk liggen. Op veel plaatsen liggen kleine bospercelen of staan solitaire bomen en boomgroepen langs de dijk. De verdichting met bebouwing en opgaand groen vormt een contrast met het veelal open polderlandschap aan weerszijden van de dijk.

Omliggend landschap

Het omliggende landschap wordt aldus gekenmerkt door openheid. Op de plekken langs de dijk waar geen bebouwing of opgaand groen staat, ontvouwt zich het weidse zicht over de grootschalige agrarische percelen. Slechts op enkele plaatsen wordt het weidse zicht onderbroken door kleine bospercelen of (agrarische) erven die op enige afstand van de dijk liggen. De strakke verkaveling en de kaarsrechte sloten tussen de percelen zorgen voor een rechtlijnig agrarisch landschap, waar de dijk met de verspreid liggende bebouwing en erven doorheen slingert.



Het dijklint van de Provincialeweg Noord, de weg Uppelse Hoek (in het oosten) en het omliggend open polderlandschap. De gele pijl geeft de planlocatie aan.

2.2. Bebouwingsconcentraties van het dijklint

Langs het dijklint tussen Werkendam en Dussen is in de loop der tijd verdichting met dijkbebouwing ontstaan. Buurtschappen zoals Korn, Uppel en Schans bestaan voornamelijk uit lintbebouwing aan de dijk. Ook in de grotere plaatsen Almkerk, Dussen en Werkendam maken de oudste en voornaamste straten deel uit van het tracé van de dijk. Vanuit deze straten, zoals de Dorpsstraat in Dussen, zijn de kernen gegroeid in de twintigste eeuw. De dorpen zijn veelal in de polders uitgebreid zodat de straten die deel uitmaakten van het dijklint, nog steeds als zodanig herkenbaar zijn door de verhoogde ligging in het dorp. Aan deze straten zijn vaak ook de belangrijkste voorzieningen van het dorp gevestigd.

Het gedeelte van het dijklint tussen het noorden van buurtschap Korn tot aan het noorden van buurtschap Uppel ligt op het grondgebied van de gemeente Woudrichem. De overige gedeelten (Korn, Dussen en Werkendam) behoren tot de gemeente Werkendam. In de visie bebouwingsconcentraties van de gemeente Woudrichem worden in het buitengebied elf bebouwingsconcentraties aangewezen, waarvan vier deel uitmaken van het dijklint. De vier concentraties liggen aan de Provincialeweg Zuid, Provincialeweg Noord en in buurtschap Uppel. Navolgende illustratie toont de ligging van deze vier concentraties.



De vier bebouwingsconcentraties langs het dijklint volgens de 'Visie bebouwingsconcentraties Gemeente Woudrichem'. 1) Uppel, 2) Provincialeweg Noord, 3) Provincialeweg Zuid Noordelijk deel, en 4) Provincialeweg Zuid Zuidelijk deel. Centraal op de kaart ligt de kern Almkerk.

Opvallend aan bovenstaande kaart is dat vrijwel het gehele gedeelte van het Dijklint dat binnen de gemeentegrenzen van Woudrichem ligt, aangewezen is als bebouwingsconcentratie. Enkel een gedeelte van de Provinciale Noord, waar de planlocatie onderdeel van uitmaakt, en een klein gedeelte aan de Provincialeweg Zuid zijn niet aangewezen als concentratie. Ondanks ze niet zijn aangewezen, zijn ook langs deze gedeelten van het dijklint woningen en bedrijven gevestigd.

Bij het aanwijzen van een gebied als bebouwingsconcentratie spelen volgens de visie bebouwingsconcentraties de volgende criteria een rol:

- De **dichtheid** van de bebouwing. Uit het provinciale beleid blijkt dat een cluster van bebouwing bestaande uit bijvoorbeeld vier bestemmingvlakken hier niet onder valt, een cluster van twintig tot dertig bestemmingvlakken wel;
- De **functie** van de bebouwing: in bebouwingslinten met (enkele) volwaardige agrarische bedrijven die ter plaatse nog voldoende toekomstperspectief hebben is een aanwijzing als bebouwingsconcentratie niet aan de orde. Het is immers niet waarschijnlijk dat deze agrarische bedrijfslocaties de komende jaren vrijkomen;
- Het **aantal bijgebouwen**: indien geen sprake is van agrarische bedrijfslocaties maar wel van reeds vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen die op dit moment in gebruik zijn als bijgebouw bij woningen en/of ten behoeve van niet-agrarische bedrijvigheid kan een lint/cluster als bebouwingsconcentratie worden aangewezen;
- Het **gebiedsgerichte beleid** voor het buitengebied: uit (de Nota van Uitgangspunten van) het bestemmingsplan Buitengebied blijkt dat in een aantal gebieden in het buitengebied sprake is van specifieke hoofdfuncties die een aanwijzing als bebouwingsconcentratie niet wenselijk maken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om de doorgroeigebieden voor glastuinbouw.

Afhankelijk van de stedenbouwkundige hoofdstructuur en de begrenzing zijn de bebouwingsconcentraties in het buitengebied vervolgens onder te verdelen in bebouwingslinten, bebouwingsclusters en kernrandzones. Het dijklint is te karakteriseren als een bebouwingslint. De definitie van een bebouwingslint is als volgt:

‘Een lijnvormige verzameling van gebouwen langs een weg in het buitengebied, doorgaans dubbelzijdig aanwezig, met geringe afstanden tussen de bouwkavels, veelal met een historisch gegroeide menging van kleinschalige buitengebied- en niet-buitengebied functies.’

Hierna wordt aan de hand van bovenstaande criteria het gedeelte van de Provincialeweg Noord, dat niet is aangewezen als bebouwingsconcentratie, beschouwd op de landschappelijke en stedenbouwkundige karakteristieken.

2.3. Dijklint Provincialeweg Noord

De Provincialeweg Noord loopt van de kern van Almkerk tot aan de noordzijde van buurtschap Uppel. In de kern Almkerk gaat de weg over in Provincialeweg Zuid, ten noorden van Uppel gaat het over in de weg Tol en verder richting de snelweg A27 en buurtschap Schans. Langs het gehele traject van de weg staat (dijk-)bebouwing, waarbij de gebouwen worden afgewisseld met gedeelten met opgaand groen (zoals kleine bospercelen) en open (onbebouwde en onbeplante) gedeelten. Samen met lintbebouwing langs de weg Uppelse Hoek en enkele insteekwegen vormt de Provincialeweg Noord de enige bebouwingsstructuur in het verder open landschap ten noorden van Almkerk.

Dichtheid

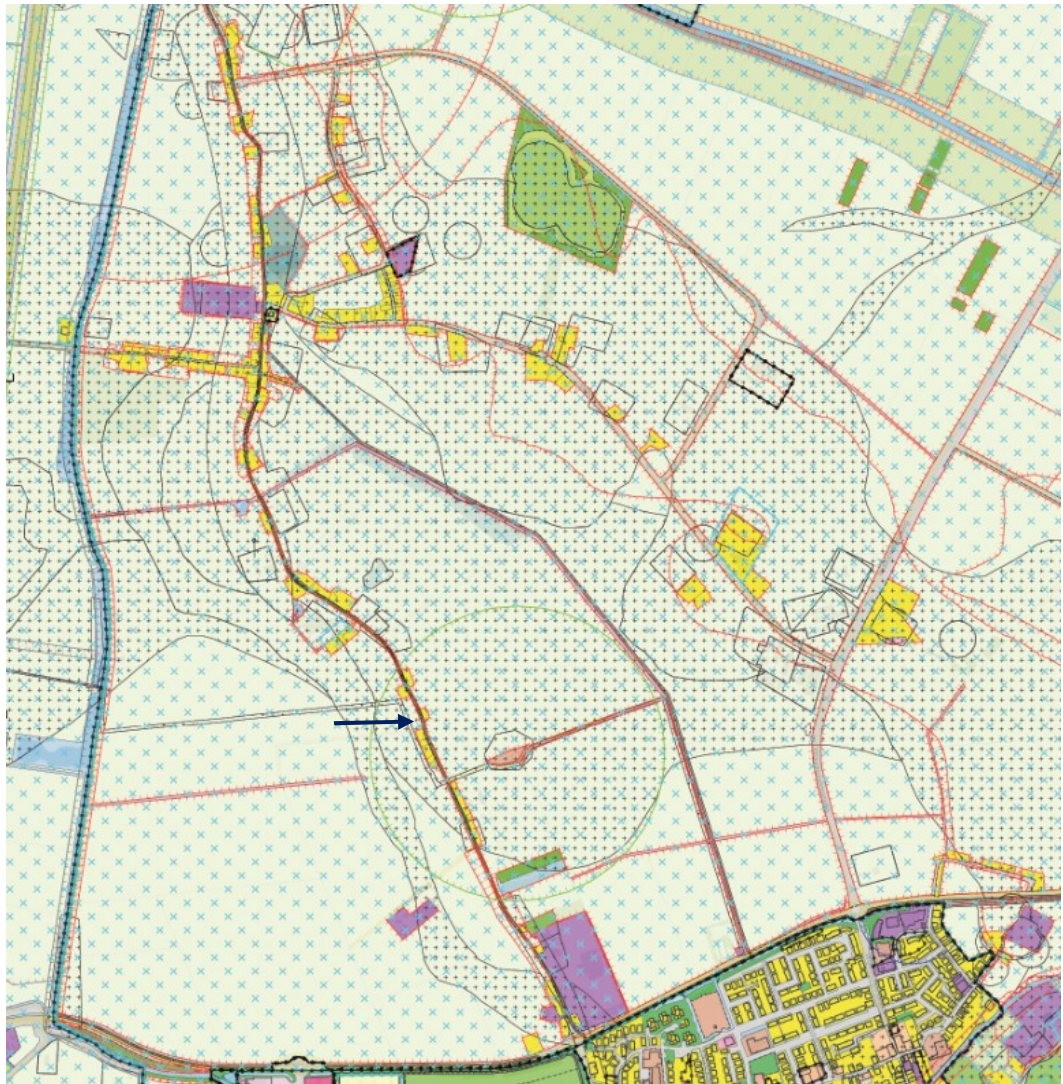
Het aanwijzen van een duidelijk begrensde bebouwingsconcentratie binnen onderhavige bebouwingsstructuur is vanwege de verspreid liggende erven en bebouwing een lastige opgave. Zelfs buurtschap Uppel heeft geen duidelijk afgebakende dorpskern en bestaat derhalve uit verspreid liggende (concentraties van) bebouwing. Van een dichtheid met tientallen aaneengesloten (woon)percelen is (buiten twee korte straten) in Uppel geen sprake. De bebouwing is veelal in relatief kleine clusters geconcentreerd langs het dijklint en omliggende wegen. Slechts op enkele plaatsen heeft bebouwing een solitaire ligging aan de dijk of in het open polderlandschap. Navolgende afbeelding illustreert de te onderscheiden verspreid liggende clusters van bebouwing.



Clusters van bebouwing aan de Provincialeweg Noord en omliggende wegen. De pijl geeft de planlocatie aan.

Functie

In bebouwingslinten met (enkele) volwaardige agrarische bedrijven die ter plaatse nog voldoende toekomstperspectief hebben is een aanwijzing als bebouwingsconcentratie niet aan de orde. De Provincialeweg Noord en omliggende wegen kennen op enkele plaatsen concentraties van agrarische bedrijven. Met name aan de weg Uppelse Hoek en de Woudrichemseweg liggen een aantal agrarische bedrijven in elkaars nabijheid. Daarnaast liggen verspreid over het gebied enkele niet-agrarische bedrijven. Aan vrijwel alle wegen zijn echter woonbestemmingen gesitueerd. Navolgende uitsnede van de verbeelding van bestemmingsplan Buitengebied illustreert de woonbestemmingen aan de Provincialeweg Noord en omliggende wegen.



Uitsnede van bestemmingsplan buitengebied gemeente Woudrichem. Langs alle wegen zijn woonbestemmingen te vinden, ook nabij de agrarische bouwvlakken. De pijl geeft de planlocatie aan.

Aantal bijgebouwen

Indien geen sprake is van agrarische bedrijfslocaties maar wel van reeds vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen die op dit moment in gebruik zijn als bijgebouw bij woningen en/of ten behoeve van niet-agrarische bedrijvigheid kan een lint/cluster als bebouwingsconcentratie worden aangewezen. Aan de Provincialeweg Noord en omliggende wegen zijn geen grote concentraties bijgebouwen te vinden. De woonbebouwing staat veelal direct aan het dijklint vanwege ondiepe percelen. Bij de grotere en recenter gerealiseerde erven staan de bijgebouwen vaak onder aan de dijk of liggen dieper op het perceel in de polder.

Gebiedsgericht beleid

Er is in en rondom de planlocatie geen sprake van een specifieke hoofdfunctie die de aanwijzing als bebouwingsconcentratie niet wenselijk maakt. Volgens bestemmingsplan buitengebied van de gemeente gelden uitsluitend enkele gebiedsaanduidingen en een dubbelbestemming archeologische waarde voor de planlocatie.



De planlocatie in bestemmingsplan buitengebied.

Bebouwingslint

Ondanks de verspreide bebouwing langs de Provincialeweg Noord en omliggende wegen, kan men niet overtuigend spreken van een bebouwingslint. Een bebouwingslint wordt namelijk in de Verordening ruimte van Brabant van gedefinieerd als:

‘Een lijnvormige verzameling van gebouwen langs een weg in het buitengebied, doorgaans dubbelzijdig aanwezig, met geringe afstanden tussen de bouwkvavels, veelal met een historisch gegroeide menging van kleinschalige buitengebied- en niet-buitengebied functies.’

De Provincialeweg Noord en omliggende wegen kunnen weliswaar gekarakteriseerd worden als wegen met een lijnvormige verzameling van gebouwen, maar op slechts enkele plaatsen is sprake van een geringe afstand tussen kvavels. De stedenbouwkundige structuur kan beter worden omschreven als een lijnvormige verzameling van kleinschalige bebouwingsclusters. Zoals op de overzichtskaart van pagina 5 te zien is, liggen in het gebied kleine vlakvormige verzamelingen van

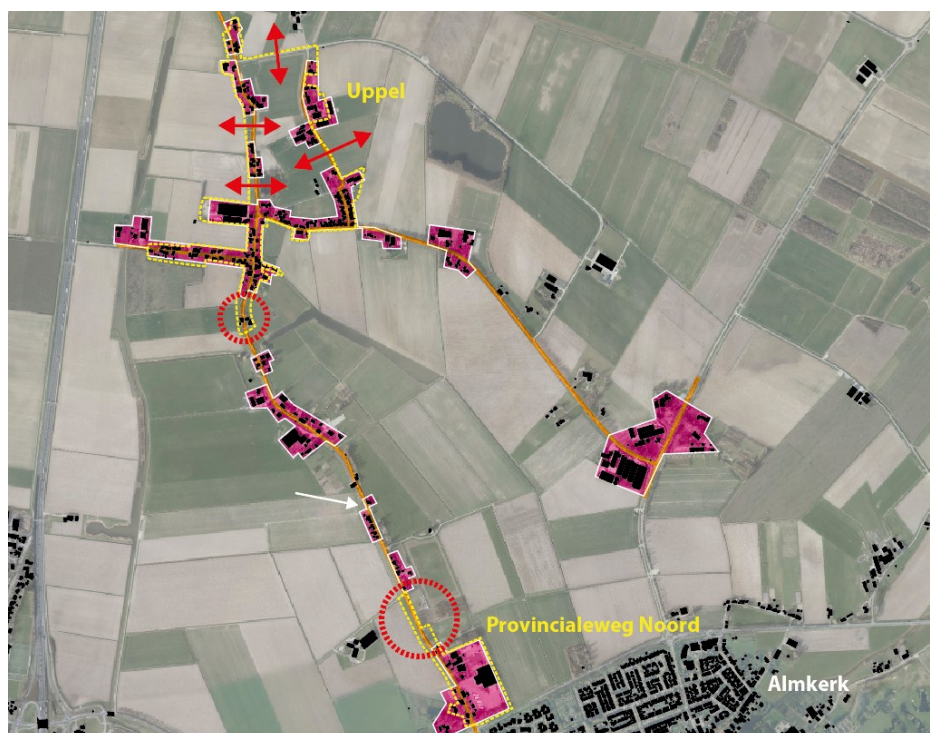
gebouwen, langs doorgaande wegen. De planlocatie maakt deel uit van zo een verzameling, bestaande uit een rij van vijf aanaangesloten woonkavels en een woonkavel aan de overzijde van het plangebied. Ten zuiden ervan ligt een vergelijkbaar cluster met een rij met woonkavels. Navolgende uitsnede van de overzichtskaart toont deze clusters aan het dijklint.



Kleinschalige bebouwingsclusters aan de Provincialeweg Noord. De pijl geeft de planlocatie aan.

Als we naar de criteria voor het aanwijzen van bebouwingsconcentraties kijken, voldoen de twee aangewezen bebouwingsconcentraties in het gebied hieraan. De concentraties Provincialeweg Noord en Uppel hebben een relatief hoge dichtheid, bestaan voornamelijk uit woonkavels, hebben een beperkt aantal (agrarische) bijgebouwen en er is geen specifieke afwijkende hoofdfunctie voor de gebieden aangegeven.

Desondanks is het onduidelijk waarop de begrenzing van de clusters zijn gebaseerd. In buurtschap Uppel wordt bijvoorbeeld het open gebied tussen de twee hoofdwegen van het buurtschap meegerekend tot de concentratie, terwijl ook op deze plek de (weliswaar kleinschaligere) openheid als kwaliteit zou kunnen worden aangemerkt. In het bebouwingscluster Provincialeweg Noord is een relatief groot gedeelte als cluster aangewezen terwijl hier geen bebouwing staat. Dat hier ooit dijkwoningen hebben gestaan doet hier niets aan af. De begrenzing eindigt vervolgens bij het woningcluster nabij de molen terwijl deze woningen volgens de visie geen deel uitmaken van het aangewezen bebouwingscluster. Navolgende afbeelding toont de knelpunten in de begrenzing van de bebouwingsclusters.



De bebouwingsconcentraties volgens de visie (geel) en de knelpunten in de begrenzing van de concentraties (rood).

2.4. Tussenconclusie

Samenvattend kan gesteld worden dat het aanwijzen van ruimtelijk duidelijk afgebakende bebouwingsclusters aan het dijklint een lastige opgave is. De bebouwingsstructuur van het buitengebied ten noorden van Almkerk wordt gekenmerkt door verspreid liggende clusters aan bebouwing langs het dijklint van de Provincialeweg Noord en omliggende wegen. De grenzen van de twee aangewezen bebouwingsconcentraties in het gebied, zoals verwoord en verbeeld in de visie bebouwingsconcentratie van de gemeente Woudrichem, zijn niet overal navolgbaar. Waardevolle open gebieden en locaties met karakteristieke doorzichten naar het polderlandschap liggen soms binnen de begrenzing, terwijl aaneengesloten en van oudsher aanwezige woningclusters er soms net buitenvallen. Ook zijn er locaties buiten de begrenzing denkbaar waar een woning kan worden toegevoegd zonder dat deze afbreuk doen aan de kernkwaliteiten van het gebied.

De planlocatie grenst aan zo een cluster van woonbebouwing. Dit cluster maakt echter geen deel uit van de twee aangewezen bebouwingsclusters in dit gebied. Toch zal het toevoegen van een woning op de planlocatie aan de Provincialeweg Noord geen afbreuk doen aan de verschijningsvorm van het dijklint en het omliggend landschap. De woning kan juist een bijdrage leveren aan de herkenbaarheid van de bijzondere karakteristieken en kernkwaliteiten van het landelijke dijklint. Daarbij zal de toevoeging van één woning in combinatie met de relatief grote onbebouwde ruimte aan weerszijden van de woning ertoe leiden dat de samenhang tussen bebouwing en (groene) erfinrichting, doorzichten naar het achterliggend open landschap en de algehele landelijke uitstraling gerespecteerd worden. In het volgend hoofdstuk wordt hier verder op ingegaan.

3. BESCHOUWING PLANLOCATIE

3.1. De planlocatie

De planlocatie aan de Provincialeweg Noord bestaat uit drie aaneengesloten percelen ten noorden van de woning met huisnummer 47. Aan de zuidzijde grenst de locatie aan een toegangsweg van de achterliggende agrarische percelen. Aan de noordzijde ligt het woonperceel van Provincialeweg Noord 49. Aan de westzijde ligt een sloot en het open agrarisch landschap van de polders. De planlocatie sluit met de zuidzijde aan op een aaneengesloten rij woonpercelen. Aan de andere zijde van de dijk ligt eveneens een woonperceel. Het meest opvallende element in de directe omgeving is de Oude Doornse molen die op een verhoging in het lager gelegen polderlandschap staat. De molen is echter niet overal zichtbaar vanwege het opgaande groen langs de Provincialeweg Noord.



De planlocatie voor de beoogde woning.

3.2. Realisatie van een woning

De planlocatie is momenteel in gebruik voor de kleinschalige teelt van (naald)bomen en groenten. Aan de weg staat momenteel een kleine tuinbouwkas en langs de weg een geschoren haag van circa een meter hoog. Het geheel maakt een enigszins rommelige indruk. Het plangebied is te klein om nog te worden voorzien van een volwaardige agrarische functie. Aan de westzijde ligt een watergang waardoor het perceel niet kan worden betrokken bij de naastgelegen akker. Dit zou vanuit landschappelijk en cultuurhistorisch oogpunt ook niet wenselijk zijn.

De belangrijkste kwaliteit van het perceel is de bijdrage aan het zicht naar het open landschap ten westen van het dijklint. Vanaf de Provincialeweg Noord op het hogere gelegen dijklichaam heb je zicht over de agrarische percelen tot aan de snelweg A27 en het bedrijventerrein van Nieuwendijk. Een doorzicht naar het open landschap is aan deze zijde van het dijklint echter niet uniek; over een lengte van ruim een kilometer verhinderd slechts het eerder genoemde wooncluster en enkele bomen het verder weidse zicht. Het toevoegen van een woning op deze locatie zal derhalve nauwelijks afbreuk doen aan het open landschap. Tevens heeft het perceel een wegbreedte van circa 60 meter, waardoor aan weerszijden van de woning ruime doorzichten naar het landschap kunnen blijven behouden.

In de visie staan randvoorwaarden en richtlijnen beschreven voor het toevoegen van een woning in één van de vier bebouwingsconcentraties aan het dijklint. Bij eventuele realisatie van een woning op onderhavige planlocatie dienen ook deze eisen te worden meegenomen in de planvorming. Hierna worden de eisen toegelicht en beschouwd in relatie tot de planvorming op de planlocatie.

- De woning dient voor de achterste rooilijn van de woningen in de omgeving te worden geplaatst. Het ophogen van het volledige perceel is daarbij niet toegestaan.

De woning dient op enige afstand van de weg gepositioneerd te worden vanwege de geluidsbelasting van het verkeer op de gevel. Uit een eerste geluidsberekening blijkt dat de gevel op minimaal 10 meter uit het hart van de weg dient te komen. Dit is ruimtelijk aanvaardbaar mits de woning met een langgevel wordt uitgevoerd en de diepte daardoor beperkt blijft. Dit sluit tevens aan op de karakteristieken van de gebouwde omgeving, waar vrijwel uitsluitend langgevels zijn toegepast. Daarnaast dwingt de beperkte diepte van het perceel tot de realisatie van een ondiepe woning. Een ongewenste plaatsing van de woning of bijgebouw achter het dijktaalud 'in de polder' is hierdoor uitgesloten.

- Breedte nieuwe bebouwingsfronten maximaal de helft van de huidige breedte van een open plek.

De huidige open plek waarbinnen de planlocatie ligt heeft een breedte van circa 115 meter. Aan deze voorwaarde kan dus ruimschoots tegemoet worden gekomen.

- Maatvoering nieuwe bebouwing moet aansluiten bij bouwvolumes omringende bebouwing (maximaal één bouwlaag met kap vanaf de kruin van de dijk); hoofdrichting kap evenwijdig aan de dijk; geen tent- of schilddaken; materialen overwegend traditionele kleuren.

Aan deze voorwaarden kan worden voldaan. Een woning die past bij de architectonische en stedenbouwkundige karakteristieken van de omgeving zou het uitgangspunt moeten zijn. De bouwhoogte dient ook te worden beperkt als gevolg van de ligging in de molenbiotoop. Een evenwijdige kap is, zoals hiervoor beschreven, ook aan te bevelen vanwege de beperkte diepte van de woonpercelen. Een bijgebouw staat achter de voorgevelrooilijn van de woning en is in massa ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

3.3. Conclusie

Door de aansluiting op het kleinschalige bebouwingscluster ten zuiden van de planlocatie en de karakteristieken van het dijklint is het niet onlogisch om op dit perceel aan de Provincialeweg Noord een woning te realiseren. De woning doet namelijk geen afbreuk aan bestaande landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteiten van het dijklint en voegt zich naar de reeds aanwezige stedenbouwkundige structuur en bouwdichtheid aan het lint. Met de juiste inrichtingsmaatregelen zou het zelfs een welkome bijdrage kunnen leveren aan het karakter en de herkenbaarheid van de bebouwingsstructuur van het dijklint in het verder open polderlandschap.

Het plangebied heeft geen agrarische of natuurlijke betekenis meer en een recreatieve of bedrijfsmatige invulling zou geen logische of wenselijke ontwikkeling zijn. Het toevoegen van een woning op deze locatie zal daarnaast nauwelijks afbreuk doen aan het zicht op het open landschap. De onbebouwde of onbeplante ruimte aan deze zijde van het dijklint is dermate groot, dat over een grote lengte zicht is op het open landschap. Het toevoegen van een woning zal daarom weinig verschil geven. Een woning met samenhangende erfinrichting doet geen afbreuk maar kan juist bijdragen aan het zichtbaar maken van de organische groei van het dijklint. Het unieke karakter van het bewoonde dijklint met haar kleinschalige 'kralensnoer' van dijkwoningen verhoogt tevens het contrast met het open omliggende polderlandschap.

In lijn met het provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid, wordt met dit initiatief als volgt invulling gegeven aan de doelstellingen van kwaliteit en ontwikkeling in bebouwingsconcentraties:

- de stedenbouwkundige structuur van het dijklint en dijkwoningen wordt gerespecteerd: de schaal, maat en korrel die ontstaat bij de beoogde inrichting past in de omgeving;
- de balans tussen rood (de woning) en landschap (een tuininrichting waar de woning deel van uitmaakt) leiden tot een ruimtelijk positieve toevoeging aan het dijklint;
- met de ontwikkeling wordt invulling gegeven aan een perceel waar de (agrarische) betekenis is afgenomen, zonder dat de agrarische gebruikswaarde van de omgeving hierdoor wordt beperkt;
- doorzichten naar het landschap worden gerespecteerd en de transparantie van het dijklint worden ondersteund door voldoende open ruimte te behouden.