

# MEMO

**Aan** : Gemeente Altena  
**Van** : Buro SRO  
**Datum** : 23 februari 2021  
**Onderwerp** : onderbouwning inpassing twee woningen Oudendijk 70 Oudendijk  
**Projectnr.** : 22.140.02

---

## Aanleiding

Voor de locatie Oudendijk 70 te Oudendijk is een bestemmingsplan in voorbereiding dat de herbouw van een bestaande woning en de realisering van een nieuwe woning mogelijk maakt. Hiervoor is een herbegrenzing van het stedelijk gebied noodzakelijk. Als reactie op het voorontwerpbestemmingsplan heeft de provincie Noord Brabant om een aanvullende onderbouwning gevraagd voor de inpassing van de nieuwe woning. Deze onderbouwning moet aansluiten op de regels van de Omgevingsverordening inzake het principe van diep, rond en breed kijken. Voorliggende memo bevat deze onderbouwning met in het bijzonder aandacht voor de lagen historie, landschap, functies, stedenbouw, ontsluiting en duurzaamheid.



*Ligging van het plangebied van het initiatief in Oudendijk*

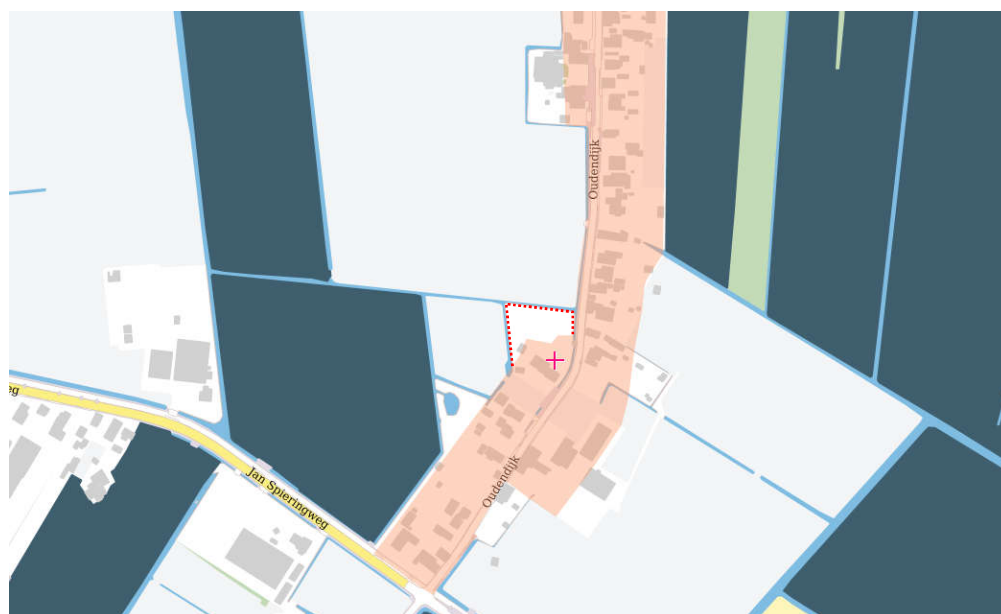
Ter plaatse is het bestemmingsplan 'Kom Woudrichem - Oudendijk' (vastgesteld op 5 november 2013) van toepassing. De planlocatie beschikt over een woonbestemming en een agrarische bestemming met waarden. Binnen de huidige bestemming is het enkel ter plaatse van het bouwvlak mogelijk om een woning op te richten.





*Uitsnede geldend bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)*

Het plangebied is op basis van de Interim Omgevingsverordening Noord- Brabant (IOV) deels gelegen in bestaand stedelijk gebied, het noordelijk deel is onderdeel van het landelijk gebied. Navolgend is een afbeelding opgenomen met de huidige begrenzing van het stedelijk gebied. Deze grens loopt nu willekeurig midden door het plangebied. De benodigde aanpassing van de begrenzing is met een rode stippellijn aangegeven. Daarbij is gekeken naar een logisch vervolg op de aangrenzende lintzone en met name naar de gebiedseigen begrenzing in het landschap welke aanwezig is in de vorm van de watergangen rondom het perceel en de aanwezige boomsingel.



*Ligging huidige begrenzing stedelijk gebied (oranje) en herbegrenzing op basis van gebiedseigenschappen (rode stippellijn)*

## Historische groei Oudendijk

Oudendijk is een langgerekt buurtschap met bebouwing die zich concentreert langs de straat Oudendijk. Dit is een oude dijk, die is opgeworpen na de Sint-Elisabethsvloed van 1421. De oorsprong van het lint is agrarisch. Verspreid langs de dijk lagen boerderijen. In de loop der tijd heeft de lintbebouwing zich verder uitgebreid en kwamen er steeds meer woningen tussen de boerderijen en transformeerden de meeste boerderijen ook naar woningen. Afgezien van een basisschool, een bedrijf en een agrarisch bedrijf bestaat Oudendijk nu uit woningen. De ligging van de Oudendijk is in de loop der jaren nauwelijks gewijzigd, ter hoogte van het plangebied heeft zich een meer nadrukkelijke bocht gevormd. In het omliggende landschap hebben de veranderingen voornamelijk plaatsgevonden in kavelindeling en waterlopen.

Kenmerkend is de binding van de bebouwing aan de weg (de dijk) waardoor de karakteristieke langgerekte opzet ontstaan met een diversiteit aan bebouwing. Op een enkele uitzondering na (bij de niet woonfuncties) is er geen bebouwing achter het lint aanwezig. Dit zorgt voor het karakteristieke contrast tussen de besloten delen van het lint en het open landschap in de omgeving. Zowel tussen de woningen door als op enkele open plekken is er vanaf de weg zicht op het open landschap.

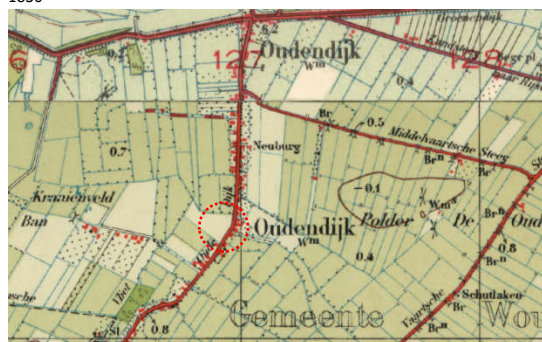
Zoals zichtbaar in onderstaande afbeeldingen is de lintbebouwing geleidelijk gegroeid en zijn er gedeelten met aan weerszijden van de weg bebouwing en enkelzijdige bebouwing. Direct boven het plangebied is een grotere onderbreking van de westelijke lintbebouwing aanwezig die weer begint bij de karakteristieke basisschool. Aansluitend volgt een besloten bebouwing-lint met doorkijkjes tussen de bebouwing door. Deze opzet komt ook zuidelijk van de locatie voor met aan de overzijde van de weg het meer landschappelijk gelegen agrarisch bedrijf. De huidige woning is in 1973 gerealiseerd en heeft een afwijkende oriëntatie met de zijgevel richting de weg. Dit bouwdeel heeft ook meer de uitstraling van een bijgebouw. Het noordelijk plandeel onderscheidt zich in het lint door de aanwezige bomen die samen met waterlopen het perceel duidelijk begrenzen. Met name de noordelijke watergang is van oudsher aanwezig en beplanting is op deze kaarten ook deels terug te zien.



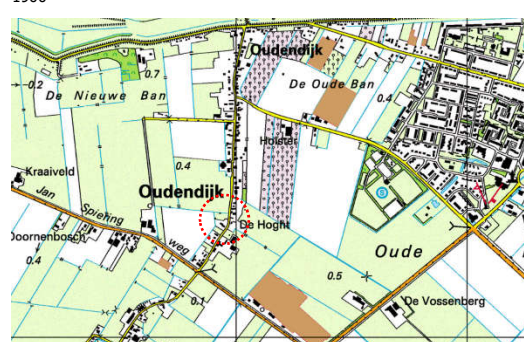
1850



1900



1950



2020

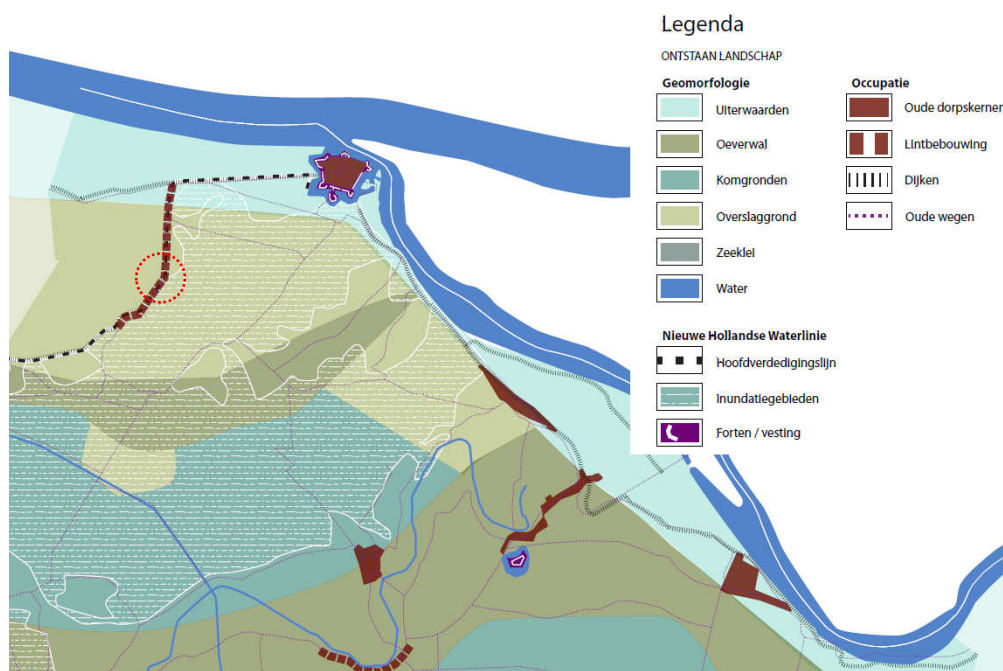


### Uitgangspunten voor nieuwbouw

Het initiatief gaat uit van de herbouw van de bestaand woning op een andere plek en het toevoegen van één vrijstaande woning aan de bestaande lintbebouwing. Om te kunnen spreken van een logische, aanvaardbare stedenbouwkundige opzet en toevoeging op het bestaand stedelijk gebied is het allereerst van belang om aansluitend op de bestaande/historische stedelijke structuur te bouwen. Daarnaast is het stedenbouwkundig van belang dat er niet voorbij 'natuurlijke' grenzen wordt gebouwd (watergangen, infrastructuur, bossages etc.), waardoor een op zich zelf staande woning ontstaat. Tweede uitgangspunt is om hoog gewaardeerde cultuurhistorisch elementen te ontzien, zoals de Oudendijk en de landschappelijke elementen (waterloop). Derde uitgangspunt is dat de functie past bij de functies in de omgeving. Tot slot is een duurzame ontwikkeling van belang en moet de locatie voorzien zijn van een goede ontsluiting.

### Landschap

De Oudendijk is onderdeel van het rivierenlandschap en ligt in een overslagrondengebied langs de rivier. Ten zuiden van de Oudendijk begint de karakteristieke openheid van de komgronden. Het gebied aan weerszijden van de Oudendijk is iets meer besloten met enkele bossen en struweel. De hoofdfunctie is agrarisch.



Uitsnede afbeelding landschappelijke opbouw Groenstructuurplan Woudrichem 2015

Oudendijk is van oorsprong een dijkdorp (lintdorp) dat is ontstaan nadat de dijk in navolging van de St. Elisabethsvloed in 1421 is opgeworpen als zeewerende dijk. In de afgelopen eeuw is de dijk grotendeels verwijderd en de bebouwing ligt duidelijk lager dan de noordelijk gelegen Merwededijk. In de straat zelf is nauwelijks groen aanwezig. De ruime tuinen en enkele beeldbepalende grotere bomen zorgen toch voor een groene dorpse uitstraling. Ondanks het feit dat de dijk in de loop der tijd steeds dichter is bebouwd zijn tussen de huizen door veel uitzichten richting het landschap.

Water is een belangrijk onderdeel van het gebied. Zowel voor de ontwateringsfunctie als voor de begrenzing van percelen. Bebouwing concentreert zich op de oeverwallen richting de rivieren en langs de provinciale wegen. Oudendijk ligt tussen Sleeuwijk en Woudrichem, twee kernen die langs de rivier op oeverwallen zijn ontstaan. In de tussenliggende ruimte komt slechts verspreid gelegen individuele bebouwing voor. Veel woningen in Oudendijk beschikken over opgaande beplanting ter begrenzing van het erf. Aan de westzijde van het lint hebben nagenoeg alle woningen een kavelsloot langs het achtererf. Deze sloot ontbreekt aan de oostzijde.

Ter hoogte van het plangebied is een boomsingel en zijn enkele waterlopen aanwezig die zorgen voor een landschappelijke begrenzing van de lintbebouwing. Dit betreft het water langs de Oudendijk en de watergangen aan de noord- en westzijde. Samen met de boomsingel biedt dit een heldere begrenzing van de zone met lintbebouwing die ook zuidelijk aanwezig is. Het agrarisch gebied begint buiten deze zone. De boomsingel vormt een boskamer die als verbijzondering binnen het lint de bocht in de Oudendijk markeert. Het vormt ook de beëindiging van het zuidelijk gelegen woonlint waarin nog enkele onderbrekingen voorkomen. Daar tegenover ligt een agrarisch bedrijf met openheid er omheen. Na de boskamer in de bocht klapt het woonlint om naar de overzijde en ligt de openheid juist aan de andere kant.



*Landschappelijke begrenzing van het plangebied*

Met de aanvulling van de lintbebouwing met twee woningen binnen het landschappelijk kader die het plangebied omsluit wordt niet over die natuurlijke grenzen heengegaan. De boomsingel biedt een goede basis voor de inpassing van de noordelijke woning. Van belang is dat deze woning de landschappelijke verbijzondering van de boskamer in de bocht ondersteunt. De zuidelijke woning voegt zich in de lintbebouwing met behoud van de watergang aan de voorzijde en een invulling met lage beplanting om zo de naastgelegen boomsingel goed herkenbaar te houden en doorzichten te bieden naar het landschap. Hoge hagen zoals zuidelijk aanwezig zijn niet toegestaan. Alleen op de grens met de boskamer zouden enkele bomen

kunnen komen ter versterking van deze kamer. Op beide kavels kan door vergroting van de diversiteit van beplanting de biodiversiteit worden versterkt.

Deze inpassing sluit aan op de gebiedskarakteristieken zoals hierboven beschreven en biedt het mogelijkheden om voor kwaliteitsverbetering van het landschap.

### **Functies**

Functioneel komt binnen het bebouwingslint van Oudendijk overwegend de woonfunctie voor. Zuidelijk en noordelijk van de locatie bevinden zich ook woningen in een doorgaande lintbebouwing. Aan de overzijde ligt een agrarisch bedrijf. Het gebied rondom het lint is agrarisch. De herbouw van een bestaande woning en het toevoegen van een woning aan het bebouwingslint sluit aan op de directe omgeving met een overwegende woonfunctie.

### **Stedenbouw en ontsluiting**

Binnen het bebouwingslint van de Oudendijk bevinden zich overwegend vrijstaande landelijke woningen. Door de organisch gegroeide perceelsgewijze ontwikkeling hebben de woningen een grote variatie in bouwstijl, vorm, massa, schaal en detaillering. De afstand van het hoofdgebouw ten opzichte van de weg varieert sterk. Kenmerkend aan het lint is de afwisseling tussen zowel grootschalige als kleinschalige bebouwing waaronder vrijstaande woonboerderijen, landarbeidershuisjes, villa's en eenvoudige burgerwoningen.

De bebouwingsstructuur aan de Oudendijk verschilt. Het noordelijk deel van het lint richting de Merwededijk is tweezijdig bebouwd en wat dichter van structuur. Vanaf de basisschool is in zuidelijke richting sprake van een enkelzijdig lint, eerst aan de oostzijde en ter hoogte van het plangebied (en de bocht) klapt dit om naar de westzijde. Aan de oostzijde bevindt zich hier een agrarisch bedrijf. Op enkele open plekken na zij de woonlinten doorgaand bebouwd met vrijwel uitsluitend (vrijstaande) burgerwoningen in een traditionele vormgeving met een kaprichting die haaks op de weg staat. Er is sprake van een eenduidige kaveldiepte tot ongeveer het Eerste Steegje. Daarboven, richting de Merwededijk, wisselen de kaveldiepten. Aan het lint bevinden zich geen aaneengesloten bebouwingswanden waardoor vanuit het lint zicht is op het achterliggende agrarische gebied.

In het lint komen enkele stedenbouwkundige verbijzonderingen voor, waaronder de basisschool en het agrarisch bedrijf tegenover het plangebied. De oorspronkelijke school heeft een monumentaal karakter en verder onderscheiden de verbijzonderingen zich door de grotere volumes dan de individuele woningbouw.

Het bebouwingslint aan de westzijde van de Oudendijk waar het plangebied onderdeel van uit maakt biedt ruimte voor kleinschalige verdichting van vrijstaande woningen op ruime kavels. De bouw van de beoogde woningen volgt de organische ontwikkeling van het lint. Met de herbouw van de woning binnen de boskamer kan een meer aansprekende woning worden gerealiseerd die ook past bij de landschappelijke verbijzondering van de boskamer in de bocht. De tweede woning zuidelijk van de boskamer is een logische aanvulling op het lint (opvullen van een onderbreking). Omdat het bebouwingslint niet een eenduidige uitstraling of typologie aan bebouwing heeft, kan de nieuwbouw zich makkelijk voegen in het gevarieerde beeld. Tevens sluit de ontwikkeling aan op de aansluitende kavels met een variërende breedtemaat.

Vanuit cultuurhistorie en stedenbouw is het plan dus goed te verantwoorden. Het plan voegt zich binnen het bestaande bebouwingslint. Er ontstaan dus niet op zich zelf staande woningen en er worden geen 'natuurlijke' grenzen overschreden (watergangen/infrastructuur etc.). De woning in de boskamer heeft daarbij een extra functie binnen het lint als ondersteuning van de landschappelijke verbijzondering in de bocht en als scharnierpunt binnen het totale lint.



*De nieuwe woning als vervolg van het lint en de herbouw van de woning in boskamer als scharnierpunt*

Voor wat betreft de ontsluiting sluiten de nieuwe woningen via bestaande inritten aan op de Oudendijk en zijn daarmee goed ontsloten.

### **Duurzaamheid**

In een duurzame leefomgeving wordt bewust omgegaan met energie, klimaat, grondstoffen, ruimte, water en groen. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn een logisch moment om de verschillende aspecten van duurzame stedenbouw vanaf het begin in de planvorming mee te nemen

Het Bouwbesluit stelt eisen aan energiezuinigheid van nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen. De maat voor energiezuinigheid heet Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Vanaf 2020 moeten alle nieuwe gebouwen voldoen aan de BENG-eisen. Dit is rijksbeleid, waarbij BENG staat voor Bijna EnergieNeutrale Gebouwen. Bij de herinrichting van een perceel en bij nieuwbouw liggen kansen om duurzaamheid te verbeteren. Het energieneutraal maken van een gebouw kan beter bij de bouw dan achteraf. Nieuwbouw biedt de kans om meteen voor een duurzame wijze van verwarming te kiezen, maar ook andere duurzaamheidsaspecten zijn bij nieuwbouw relatief eenvoudig te realiseren, zoals het opwekken van duurzame energie. Het is van belang de kansen voor het opwekken van duurzame energie te benutten om de gestelde toename van duurzaam opgewerkte energie te behalen.

Sinds 01-07-2018 moeten nieuwe woningen gasloos worden gebouwd. Daarnaast kan bij de inrichting van de buitenruimte rekening worden gehouden met water- en hittestress. Het aanplanten van groen is goed voor de klimaatbestendigheid, omdat het bijdraagt aan het verminderen van de hittestress en het verbeteren van het watervasthoudend vermogen van het gebied. Verder kunnen nieuwe woningen bijdragen aan het versterken van draagvlak voor voorzieningen en daarmee de mogelijkheid voor ontmoeting en zorg voor elkaar.



De nieuwe woningen zullen voldoen aan de nieuwe eisen van energie en conform het Bouwbesluit gasloos worden gebouwd. De landschappelijke inpassing betekent een behoud en een versterking van het groen in Oudendijk en mogelijk voor wat betreft de biodiversiteit door meer diversiteit in beplanting. Met de vestiging van nieuwe bewoners wordt tenslotte een bijdrage geleverd aan de versterking van de dorpsgemeenschap.

### **Conclusie**

Al enkele eeuwen heeft langs de Oudendijk kleinschalige nieuwbouw plaats gevonden wat in de loop de tijd geleid heeft tot de vorming van het karakteristieke lintdorp. De organische groei komt ook tot uitdrukking in het huidige gevarieerde beeld van de woningen dat gaandeweg is ontstaan. Onderhavig plan sluit hier goed op aan zonder dat de cultuurhistorische waarden worden aangetast. Er blijven op de locatie doorzichten naar het omliggende landschap, waardoor geen sprake is van aantasting van bestaande landschappelijke waarden. Er worden geen natuurlijke grenzen overschreden en waardevolle landschappelijke elementen (boomsingel, waterlopen) blijven behouden en worden versterkt. De aanwezige boomsingel vormt een boskamer die als verbijzondering binnen het lint een markering is van de bocht in de Oudendijk ter hoogte van het plangebied. De boskamer vormt ook de beëindiging van het zuidelijk gelegen woonlint.

Functioneel gezien sluit woningbouw op deze locatie aan op de overwegende woonfunctie van het bebouwingslint. De locatie is via bestaande inritten goed ontsloten en stedenbouwkundig zo ingepast dat het naadloos aansluit op het naastgelegen bebouwingslint. Met de herbouw van de woning binnen de boskamer kan bovendien een meer aansprekende woning worden gerealiseerd die ook past bij de landschappelijke verbijzondering van de boskamer in de bocht bij het plangebied. Tenslotte is sprake van een duurzame ontwikkeling in de vorm van een energiezuinige woningen met versterking van de biodiversiteit en de dorpsgemeenschap.

Met het voorgestelde plan is dus sprake van een passende aanvulling op het bebouwingslint Oudendijk en wordt de huidige onlogische ligging van het stedelijk gebied aangepast naar een logische gebiedseigen begrenzing. De voorliggende memo toont aan dat het initiatief stedenbouwkundig goed te verantwoorden is en sprake is van een vanzelfsprekende, aanvaardbare stedenbouwkundige opzet die past in de structuur van de lintbebouwing van Oudendijk.