

**Uitwijk- Waardhuizen 2007 –
wijzigingsplan Hoefpad - 2014**

Toelichting

Oktober 2015



Titel: Uitwijk- Waardhuizen 2007 –
wijzigingsplan Hoefpad - 2014
Toelichting

Gemeente: Woudrichem
Vastgesteld door het college d.d.: 12 juli 2016
Ontwerp: 19 november 2015
Kenmerk: NL.IMRO.0874.UWWHWP201401-VSG1

Opdrachtgever: Dhr. C.T. van Herwijnen
Waardhuizen 10
4287 LT Waardhuizen

Auteur: Femke Savelkouls
Buro Kours
Versterplein 1
5262 AA Vught

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

Ordito BV
Nieuwstraat 87
5126 ZH Gilze

<u>1.</u>	<u>INLEIDING</u>	<u>7</u>
1.1	AANLEIDING EN DOEL.....	7
1.2	LIGGING EN KADASTRALE BEGRENZING	7
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	9
<u>2.</u>	<u>HET PROJECT</u>	<u>11</u>
2.1	GEBIEDSANALYSE	11
2.2	BESCHRIJVING INITIATIEF	13
<u>3.</u>	<u>BELEID</u>	<u>16</u>
3.1	RIJKSBELEID	16
3.1.1	STRUCTUURVISIE INFRASTRUCTUUR EN RUIMTE.....	16
3.1.2	OVERIG RIJKSBELEID	17
3.2	PROVINCIAAL BELEID	17
3.2.1	STRUCTUURVISIE RUIMTELIJKE ORDENING.....	17
3.2.2	VERORDENING RUIMTE	19
3.2.3	OVERIG PROVINCIAAL BELEID	23
3.3	GEMEENTELIJK EN REGIONAAL BELEID	23
3.3.1	STRUCTUURVISIE LAND VAN HEUSDEN EN ALTENA	23
3.3.2	WOONVISIE	26
3.3.3	LADDER DUURZAME VERSTEDELIJ KING	28
3.3.4	BESTEMMINGSPLAN UITWIJK- WAARDHUIZEN 2007	29
3.3.5	TOETSING VOORWAARDEN BESTEMMINGSPLAN	30
<u>4.</u>	<u>RUIMTELIJKE ASPECTEN</u>	<u>32</u>
4.1	BESCHERMING NATUURGEBIEDEN	32
4.2	SOORTENBESCHERMING	33
4.3	CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE.....	34
4.4	MOBILITEIT EN PARKEREN.....	38
4.5	TECHNISCHE INFRASTRUCTUUR	39

<u>5.</u>	<u>MILIEUASPECTEN.....</u>	<u>40</u>
5.1	BODEM	40
5.2	GELUID	40
5.3	LUCHTKWALITEIT	40
5.4	GEURHINDER.....	41
5.5	EXTERNE VEILIGHEID	43
5.6	DUURZAAM BOUWEN	44
<u>6.</u>	<u>WATERPARAGRAAF</u>	<u>45</u>
6.1	BELEID.....	45
6.2	ALGEMENE WATERHuishoudkundige SITUATIE	45
6.3	BEOOGDE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING	47
6.4	CONCLUSIE	48
<u>7.</u>	<u>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</u>	<u>49</u>
<u>8.</u>	<u>JURIDISCHE PLANOPZET.....</u>	<u>50</u>
8.1	INLEIDING.....	50
8.2	BESTEMMINGEN	50
<u>9.</u>	<u>DE PROCEDURE</u>	<u>51</u>
9.1	REACTIES VOOROVERLEG	51
9.2	PROCEDURE	51
	<u>BIJLAGEN</u>	<u>53</u>
	GEURRAPPORT	
	FLORA- EN FAUNA ONDERZOEK	
	ARCHEOLOGISCH VELDONDERZOEK	
	INRICHTINGSPLAN.....	
	WATERTOETS	
	WATERADVIES	
	RESULTATEN BODEMONDERZOEK 2015	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De initiatiefnemer is voornemens om op een deel van het agrarische perceel aan het Hoefpad ongenummerd te Uitwijk een tweetal (half)vrijstaande woningen met berging te realiseren. De twee nieuwe woningen zullen worden gebouwd voor de huisvesting van familieleden van de initiatiefnemer. Het perceel is momenteel onbebouwd en in gebruik als agrarisch productieperceel.

Om de bestemmingswijziging planologisch mogelijk te maken is medewerking van de gemeente nodig. In het vigerende bestemmingsplan Uitwijk- Waardhuizen uit 2007 is aan het plangebied de bestemming 'Agrarisch gebied met landschapswaarden (AL)' toegekend. Voor een gedeelte van het perceel is reeds een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar wonen (artikel 17.2 bestemmingsplan Uitwijk- Waardhuizen 2007).

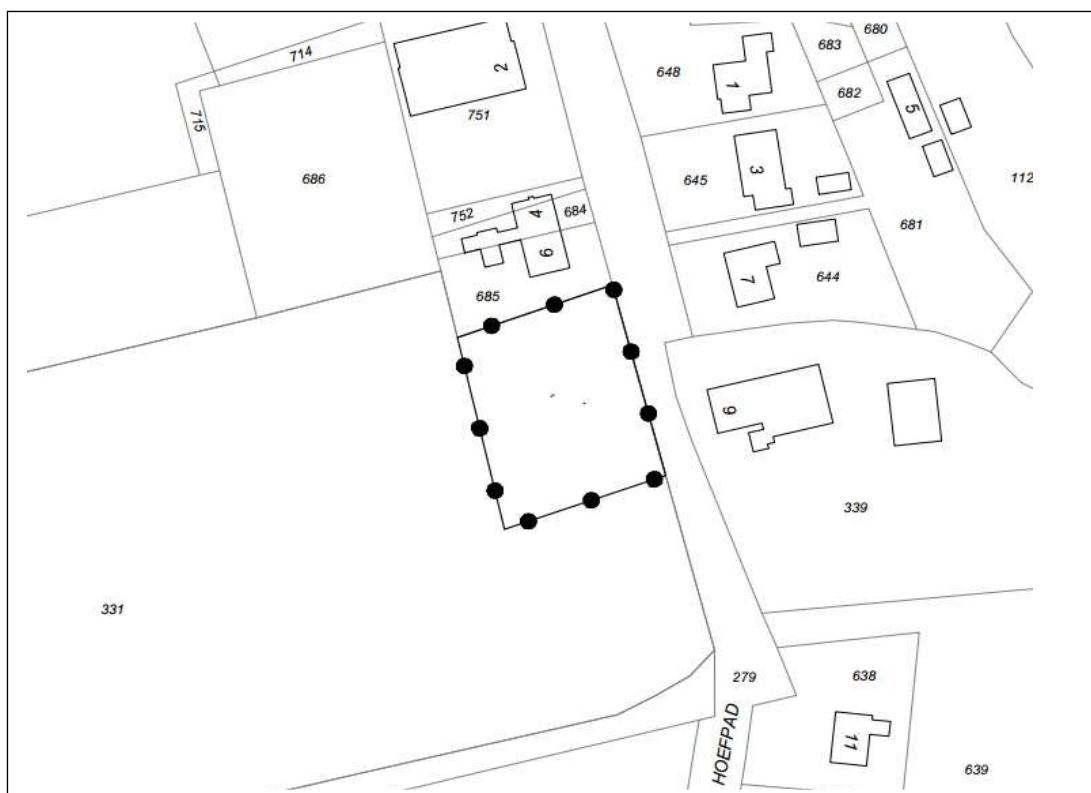
De gemeente heeft in haar schrijven van 6 december 2013 aangegeven in principe en onder voorwaarden bereid te zijn mee te werken aan de bouw van maximaal twee woningen op het gedeelte van het agrarische perceel dat valt binnen het bestemmingsplan Uitwijk- Waardhuizen uit 2007. De mogelijkheden voor woningbouw en het aantal woningen is onder meer afhankelijk van de hindercirkel van het zuidelijk gelegen agrarische bedrijf. Door middel van onderliggende bestemmingsplantoelichting dient te worden aangetoond of de gewenste woningbouw op de locatie ruimtelijk en milieutechnisch inpasbaar is. Hoofdstuk 4 en 5 gaan hier verder op in. Paragraaf 5.4 van deze toelichting gaat uitgebreid in op de geursituatie ter hoogte van het plangebied en de gemeentelijke geurverordening zoals deze sinds 30 september 2014 door de gemeenteraad van Woudrichem is vastgesteld. Het wijzigingsplan volgt de procedure zoals beschreven in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

1.2 Ligging en kadastrale begrenzing

De planlocatie bevindt zich binnen de bebouwde kom van Uitwijk, grenzend aan het buitengebied. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Woudrichem, sectie G, nummer 331. Het plangebied maakt onderdeel uit van bovengenoemd perceel. Op onderstaande kaarten wordt de bestaande situatie van het plangebied en de begrenzing weergegeven.



Figuur 1: Plangebied Hoefpad ong. Uitwijk luchtfoto (Google maps 2014)



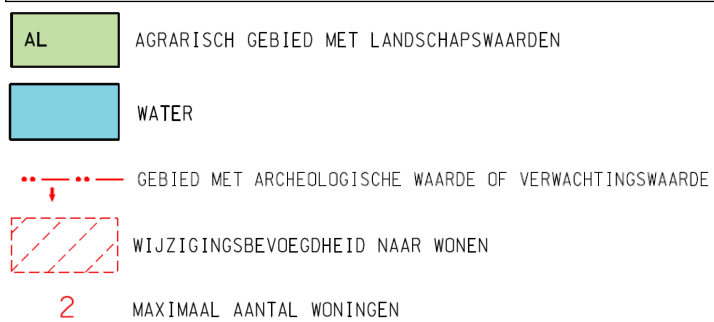
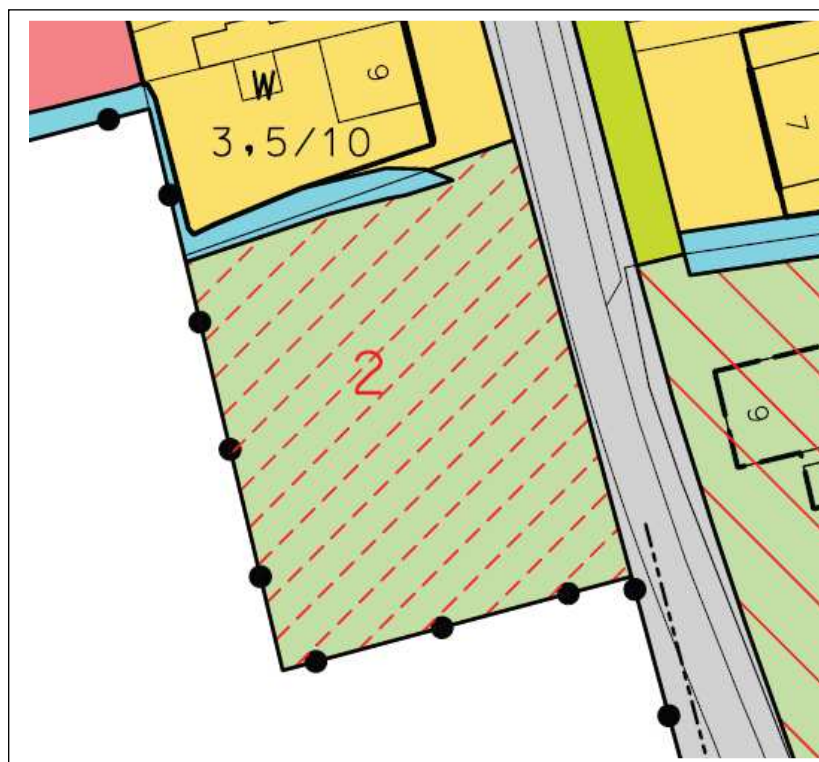
Figuur 2: Perceel plangebied Hoefpad ong., gemeente Woudrichem, sectie G, nummer 331 (Ordito)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op de locatie geldt het bestemmingsplan Uitwijk- Waardhuizen 2007 vastgesteld op 29 januari 2008, onherroepelijk op 1 juli 2008. Voor een gedeelte van het agrarische perceel geldt het bestemmingsplan Buitengebied Woudrichem uit 2011. De gronden die binnen het bestemmingsplan Buitengebied Woudrichem 2011 zijn gelegen, blijven onveranderd en zijn niet opgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Het plangebied voor de bouw van twee woningen is dus gelegen binnen het bestemmingsplan Uitwijk- Waardhuizen uit 2007. De locatie heeft de gebiedsbestemming 'Agrarisch gebied met landschapswaarden'. Binnen deze bestemming zijn de gebieden opgenomen waar de agrarische sector zich kan ontwikkelen. De planlocatie is eveneens voorzien van de functieaanduiding 'wijzigingsgebied naar wonen' met mogelijkheden voor het oprichten van maximaal 2 woningen. Door middel van deze wijzigingsbevoegdheid is op de locatie een functieverandering naar wonen mogelijk. Een gedeelte van het perceel is voorzien van de bestemming 'water'. Binnen deze zone staat de bescherming van waterkundige werken centraal. Het plangebied bevindt zich binnen het gebied met een archeologische waarde of verwachtingswaarde. De planlocatie is in de huidige situatie onbebouwd en beschikt niet over een bouwvlak.

De functiewijziging van agrarisch gebied naar wonen is onder voorwaarden mogelijk middels een algemene wijzigingsbevoegdheid in artikel 17 lid 2. Binnen het perceel zijn maximaal 2 woningen toegestaan.

In hoofdstuk 3 vind een uitgebreide toets aan de bestemmingsplanvoorwaarden uit artikel 17 lid 2 plaats.



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan Uitwijk- Waardhuizen 2007

2. HET PROJECT

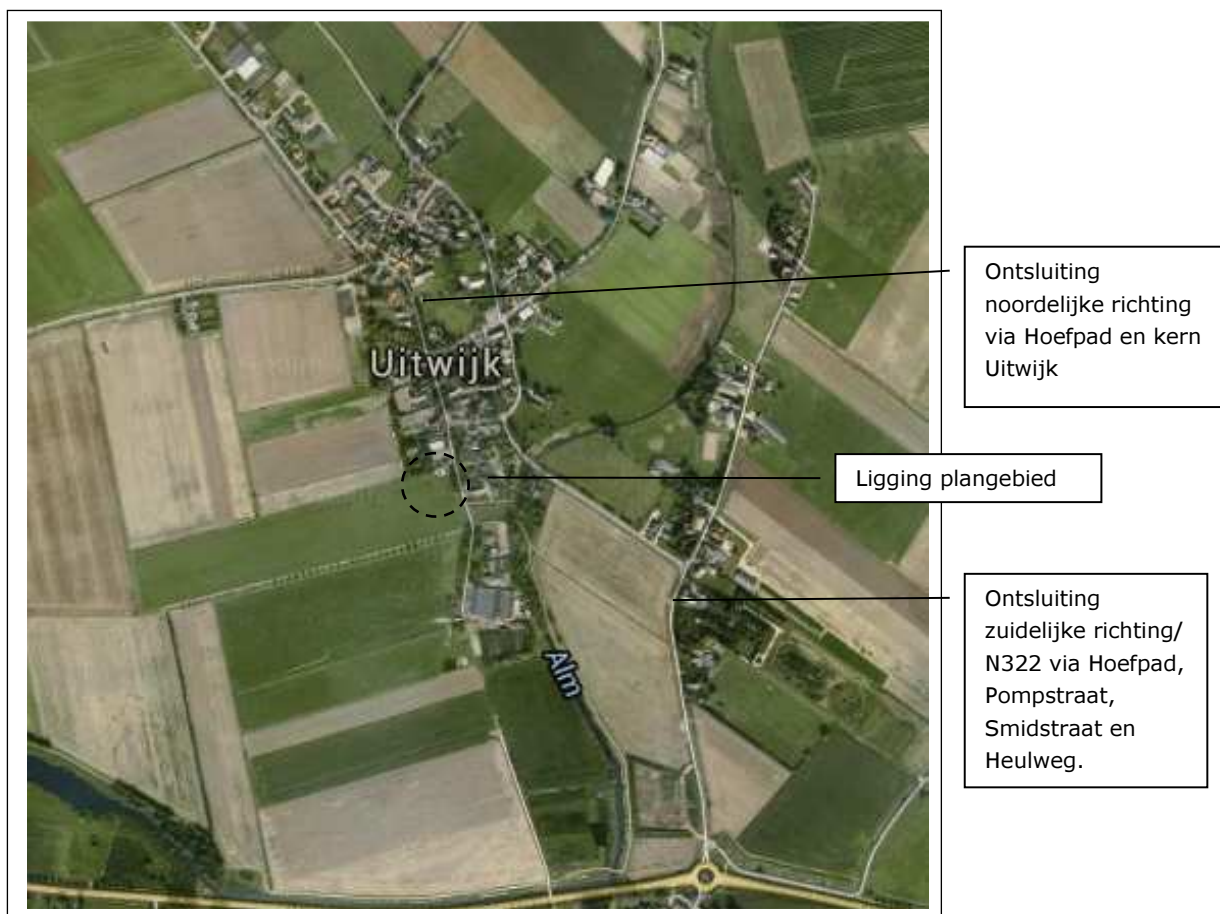
2.1 Gebiedsanalyse

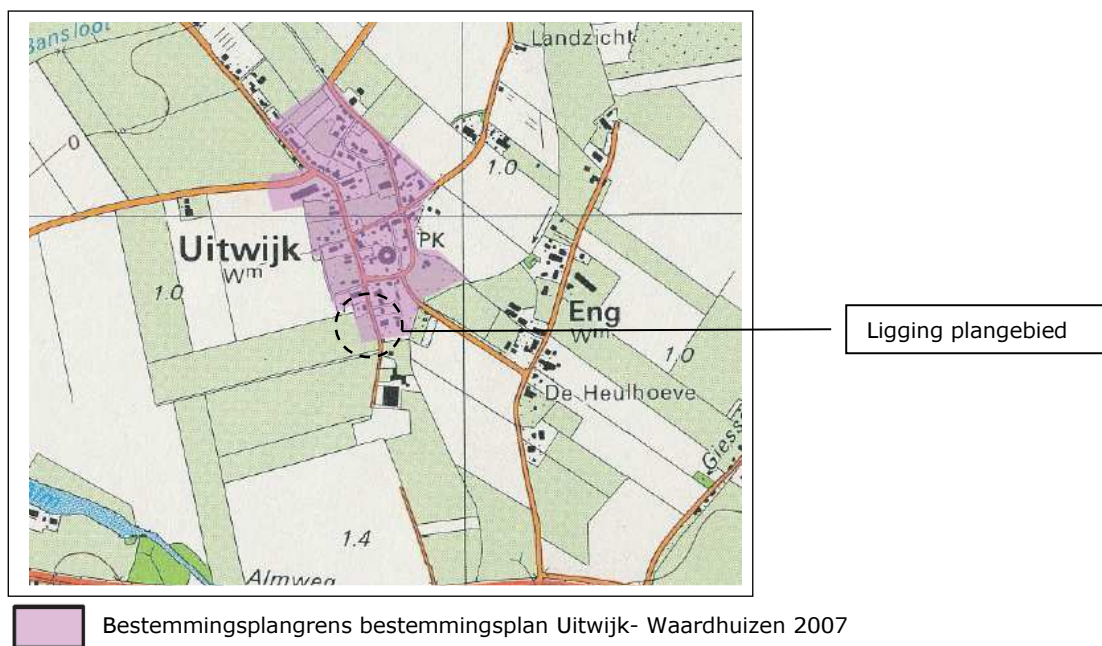
Het plangebied bevindt zich aan de bebouwde kom van Uitwijk, direct ten zuidwesten van de historische kern. Het perceel wordt begrenst door de lokale weg het Hoefpad, agrarische productiepercelen en de woning aan het Hoefpad 6.

Het gebied kenmerkt zich als een gebied met gemengde functies. Door de ligging aan de bebouwde kom van Uitwijk heeft de woonfunctie de overhand. Uitwijk is een klein karakteristiek dorp met een sterk landelijk karakter. De kern van Uitwijk bestaat voor het grootste deel uit lintbebouwing. De bebouwde omgeving bestaat uit een menging van (voormalige) agrarische bebouwing en burgerwoningen. In de kern zijn een beperkt aantal voorzieningen aanwezig. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich behalve burgerwoningen, een gemeenschapscentrum (De Hoogt), een begraafplaats, een hovenier en een melkveebedrijf. Het achterliggende buitengebied is in gebruik als akker of grasland en heeft een zeer open landschappelijke karakteristiek.

De planlocatie bevindt zich binnen het cultuurhistorisch zeer waardevolle landschap van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Kenmerkende aspecten voor dit landschap zijn: de open structuur van de inundatiegebieden, concentratie van bebouwing in bewoningslinten, dijken, kaden en het groene en open landschap. Uitwijk bevindt zich op een oeverwal van de rivier de Alm. Uitwijk grenst aan de inundatiegebieden van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het aangrenzende buitengebied heeft een zeer open structuur.

De planlocatie wordt aan de oostzijde ontsloten via het Hoefpad. Dit is een lokale doodlopende weg (30 km zone) met alleen bestemmingsverkeer. Het Hoefpad sluit in noordelijke richting via de kern Uitwijk aan op de regionale wegstructuur en de nationale wegenstructuur zoals de A27 richting Utrecht/ Breda en de A2 tussen Utrecht/ Den Bosch. Via de Heulstraat sluit het Hoefpad aan op de Almweg (N322 richting Nieuwendijk/ Zaltbommel) en op de N267 richting Heusden/ Drunen. Zie tevens onderstaande figuur. Langs het Hoefpad bevindt zich, zoals kenmerkend is in Uitwijk, aan weerszijde van de weg een bomenrij. Het wegprofiel heeft geen gescheiden voetpad. Ten oosten van de planlocatie stroomt het riviertje de Alm. De Alm maakt tevens onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur.





Figuur 4: Omgeving plangebied Hoefpad ong. (Toelichting bestemmingsplan Uitwijk- Waardhuizen 2007).

2.2 Beschrijving initiatief

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit het oprichten van twee (half)vrijstaande woningen met berging aan het Hoefpad ongenummerd te Uitwijk. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen noodzakelijk.

Het plangebied is in de huidige situatie onbebouwd, heeft een agrarische bestemming en wordt als zodanig gebruikt. De locatie is vrijwel bouwrijp. De ondergrond van de woningen wordt opgehoogd.

De belangrijkste stedenbouwkundige uitgangspunten voor de twee (half) vrijstaande woningen met berging zijn:

Woningen

- Bebouwing vindt plaats binnen een tweetal nieuw toe te kennen bouwvlakken;
- Toekomstige voorgevel ter hoogte van de aangegeven voorgevellijn of ten hoogste 3 meter achter de voorgevellijn;
- De afstand van de zijgevel van een woning tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal 3 meter;
- De diepte per vrijstaande woning bedraagt maximaal 20 meter vanaf de voorgevel;
- Voor een halfvrijstaande woning bedraagt deze niet meer dan 15 meter vanuit de voorgevel van de woning;
- De maximale goothoogte bedraagt 3,5 meter;
- De maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter;

- De afstand tussen de voorgevel per woning en de naar de weg gekeerde perceelgrens is niet minder dan 5 meter.

Bijgebouwen

- De bijgebouwen worden op ten minste 1 meter achter het verlengde van de voorgevellijn van de betreffende woning gebouwd;
- De maximale goothoogte bedraagt 3 meter;
- De maximale bouwhoogte bedraagt 6 meter.

Landschappelijke karakteristiek

- Met het ontwerp van de woningen wordt in materiaalgebruik en aanzicht aangesloten op de karakteristiek van de kern Uitwijk;
- De bestaande contrasten tussen kern en buitengebied blijven behouden;
- Er wordt aangesloten op bestaande lintbebouwing, wegen, waterlopen en groenstructuren;
- Met de bouw van twee (half)vrijstaande woningen blijven doorzichten naar het achterland vanaf de weg en vanuit omliggende woningen behouden.

De nieuwe woningen passen in het straatbeeld en sluiten aan bij de karakteristiek van het dorp Uitwijk. De woningen worden vrijstaand of halfvrijstaand gebouwd. De voorgevel van de woningen ligt op de voorgevellijn of ten hoogste 3 meter achter de voorgevellijn. Door de situering, ruime erven en open bebouwingsstructuur blijven de doorzichten vanaf de weg naar het achterliggende buitengebied behouden. Ook respecteert het plan de doorzichten vanaf de bestaande woningen aan het Hoefpad naar het buitengebied.

Het aanzicht van de woningen is afgestemd op de karakteristiek van de omgeving. Met de toegepaste kleuren en materialen wordt aangesloten bij de landelijke karakteristiek van het dorp Uitwijk en bij de omliggende woningen. Met de maatvoering van de woningen met bijgebouw wordt aangesloten bij de omgeving conform de bouwvoorschriften en verbeelding van het vigerende bestemmingsplan voor de bestemming wonen.

Op eigen terrein is conform het gemeentelijk parkeerbeleid ruimte aanwezig voor 5 parkeerplaatsen. Onderstaande stedenbouwkundige figuur geeft de nieuwe situatie weer.



Figuur 6: Nieuwe situatie Hoefpad ong. (Struik & partners 2015).

3. BELEID

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

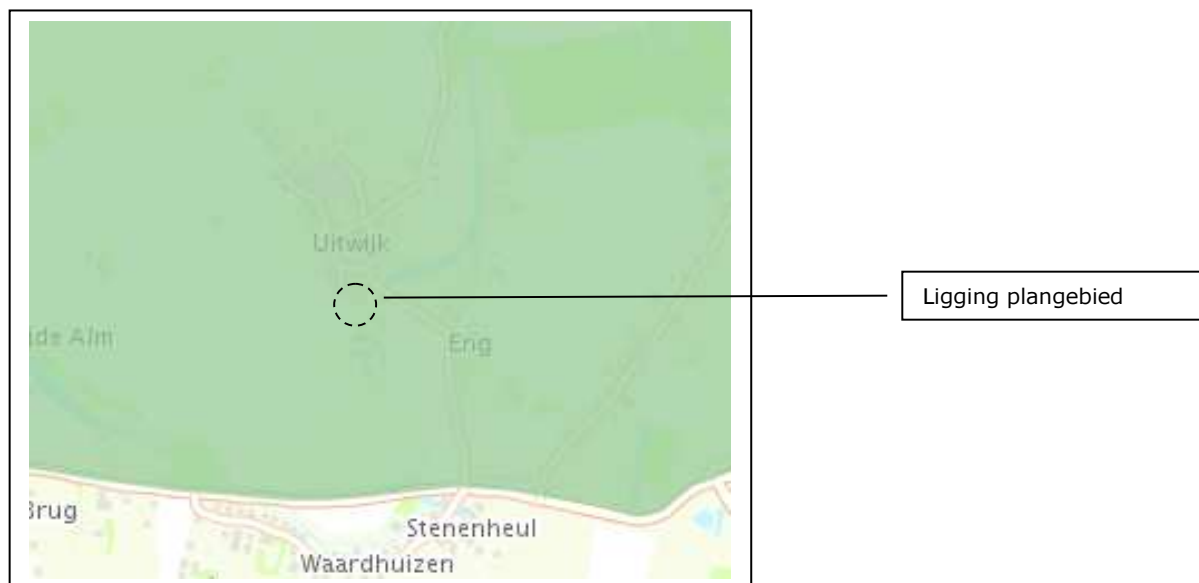
De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is vastgesteld op 13 maart 2012. De SVIR geeft een integraal kader voor de rijksdoelen en de nationale belangen op het gebied van ruimte en mobiliteit en vervangt onder meer de Nota Ruimte. Het beleidskader schetst de doelen, belangen en opgaven van het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

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

Sinds 1 oktober 2012 maakt de ladder voor duurzame verstedelijking onderdeel uit van de SVIR. Door middel van de in artikel 3.1 lid 6 Bro opgenomen ladder dienen decentrale overheden bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten in stedelijk gebied een zorgvuldige motivering te geven over duurzaam ruimtegebruik. Op deze manier wordt beoogd dat de beschikbare ruimte optimaal wordt benut.

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.

De woningen worden binnen bestaand stedelijk gebied en aansluitend aan het huidige bebouwinglint van Uitwijk gerealiseerd. De twee nieuwe woningen zullen worden gebouwd voor de huisvesting van familieleden van de initiatiefnemer. Met de bouw van de twee (half)vrijstaande woningen wordt de kenmerkende stedenbouwkundige structuur van de, hoofdzakelijk uit lintbebouwing bestaande, kern Uitwijk met het achterliggende open landschap versterkt. De toevoeging van de twee woningen past hiermee binnen de cultuurhistorische identiteit van de kern Uitwijk. De bouw van twee eengezinswoningen is afgestemd op de lokale vraag naar duurdere koopwoningen. Door het initiatief wordt het voor de familie van initiatiefnemer mogelijk om zich binnen de kern Uitwijk te vestigen. Hiermee levert het plan een bijdrage aan de langere termijn binding van prioritaire doelgroepen (starters, doorstromers en gezinnen) aan Uitwijk en daarmee aan de leefbaarheid van de kern Uitwijk. De (half)vrijstaande koopwoningen in het dure tot middeldure koopsegment vormen een kwaliteitsverbetering van de bestaande woningvoorraad van Uitwijk. Een meer uitgebreide motivering van het plan op basis van de ladder voor duurzame verstedelijking en de uitgangspunten van het lokale en regionale woonbeleid is opgenomen in paragraaf 3.3 van dit wijzigingsplan.



Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

■ Nieuwe Hollandse Waterlinie

Figuur 7: Uitsnede Barro: Themakaart Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde (www.ruimtelijkeplannen.nl)

3.1.2 Overig Rijksbeleid

Er is geen overig Rijksbeleid van toepassing op het plangebied.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is op 1 oktober 2010 vastgesteld en op 1 januari 2011 in werking getreden. De structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid weer tot 2025. Op 7 februari 2014 hebben Provinciale Staten de Ontwerpstructuurvisie RO 2010- 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 Ontwerpstructuurvisie RO 2010- partiële herziening 2014 is op 19 maart in werking getreden.

Het plangebied bevindt zich volgens de structurenkaart zowel in 'Gemengd landelijk gebied' als in de stedelijke structuur: 'Kernen in het landelijk gebied'.

In 'Gemengd landelijk gebied' is het provinciale beleid gericht op het stimuleren van een toenemende menging van functies. In gebieden rondom de steden en dorpen is ruimte voor het ontwikkelen van functies die zijn gericht op de lokale bewoners. Voorwaarde voor ontwikkeling is dat nieuwe ontwikkelingen geen beperkingen dienen te vormen voor reeds aanwezige functies.

Binnen de 'Kernen in het landelijke gebied' is het provinciale beleid gericht op het concentreren van verstedelijking. Door concentratie van verstedelijking wordt het draagvlak van de steden als economisch en cultureel centrum versterkt. Tevens wordt hiermee verdere verdichting van het landelijke gebied tegengegaan.

In gebieden aangemerkt als 'Kernen in het landelijk gebied' kan uitbreiding plaatsvinden mits deze voorziet in de opvang van de lokale behoefte aan verstedelijking op het gebied van wonen, werken en voorzieningen. Op regionaal niveau stellen gemeenten en provincie jaarlijks een regionale agenda voor wonen op. Hierin wordt onder meer de kwantitatieve en kwalitatieve plancapaciteit voor woningbouw bepaald. Het accent van het woningbouwprogramma is door de afnemende bevolkingsgroei in de regio steeds meer op de kwaliteit van de woningvoorraad komen te liggen. In paragraaf 3.3.1 en 3.3.2 wordt nader ingegaan op de regionale en lokale woonagenda volgens de Structuurvisie Land van Heusden en Altena en de Woonvisie 2011- 2015.

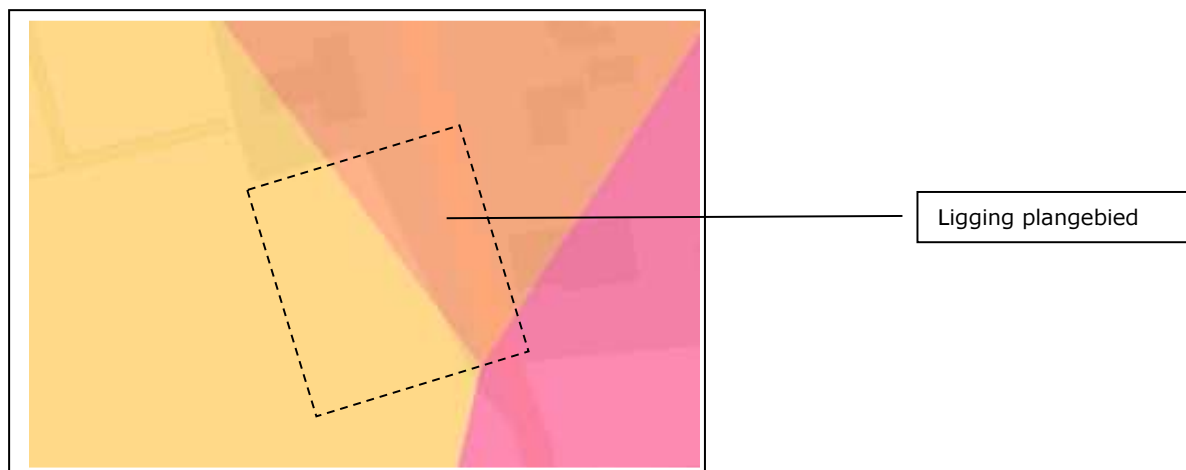
Binnen het plangebied worden op basis van particulier opdrachtgeverschap twee (half)vrijstaande koopwoningen ontwikkeld binnen een bebouwingslint. In het vigerende bestemmingsplan Uitwijk-Waardhuizen uit 2007 is voor de planlocatie aan het Hoefpad (locatie 'Hoefpad- west) een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de bestemmingswijziging van het perceel naar wonen ten behoeve van de bouw van maximaal twee woningen. Zie tevens paragraaf 3.3.4.

Met de bouw van twee (half)vrijstaande woningen met berging op een deel van het agrarische perceel ten zuiden van de bestaande burgerwoningen aan het Hoefpad 4 en 6 wordt aangesloten op de kenmerkende structuur van lintbebouwing van de kern Uitwijk. Met de toevoeging van de twee woningen is sprake van een kleinschalige ontwikkeling en een concentratie van verstedelijking. Verdichting van het buitengebied wordt hiermee tegengegaan. Met de toevoeging van de twee vrijstaande of half vrijstaande woningen blijft de lokale stedenbouwkundige en landschappelijke karakteristiek waaronder het contrast tussen buitengebied en dorpslint, de kleinschaligheid van het landschap en de landschappelijke doorzichten behouden en door de situering van bebouwing en materiaalgebruik wordt aangesloten op de bebouwingskarakteristiek van de omgeving.

De geplande woningbouw past in het regionale uitgangspunt van het 'Bouwen op maat'. De woningen worden gebouwd voor de familie van de initiatiefnemer. Door het initiatief wordt voorkomen dat de lokale bevolking uit Uitwijk wegtrekt door het ontbreken van een passende woning in de bestaande woningvoorraad.

De woningen worden levensloopbestendig gebouwd. Door de bouw van de woningen wordt voorzien in de actuele lokale vraag naar (half) vrijstaande woningen in het hogere koopsegment. De geplande ontwikkeling draagt bij aan een versterking van de lokale woningvoorraad. Door het initiatief wordt tevens bijgedragen aan het behoud van de leefbaarheid en het voorzieningenniveau van de kern Uitwijk. Zie hiervoor tevens paragraaf 3.3.2.

Uit hoofdstuk 5 van deze onderbouwing blijkt dat ter hoogte van de locatie een goed woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd en dat de functiewijziging naar wonen niet leidt tot belemmeringen voor omliggende (agrarische) bedrijven. Het initiatief past hiermee binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie.



- Kernen in het landelijk gebied
- Gemengd landelijk gebied
- Groenblauwe mantel

Figuur 8: Uitsnede Structuurvisie 2010 – partiele herziening 2014: Bestaand stedelijk gebied (www.ruimtelijkeplannen.nl).

3.2.2 Verordening Ruimte

De juridische vertaling van het provinciale beleid vindt plaats in de Verordening Ruimte (VR). Op 7 februari 2014 hebben Provinciale Staten de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld. De Verordening Ruimte 2014 is op 19 maart 2014 in werking getreden.

Volgens de nieuwe verordening bevindt de locatie zich binnen de structuur 'Bestaand stedelijk gebied: kern in landelijk gebied'. Tevens geldt ter hoogte van het plangebied de aanduiding 'Nieuwe Hollandse Waterlinie' (Themakaart cultuurhistorie). Tevens dient er sprake te zijn van zorgvuldig ruimtegebruik.

Bestaand stedelijk gebied

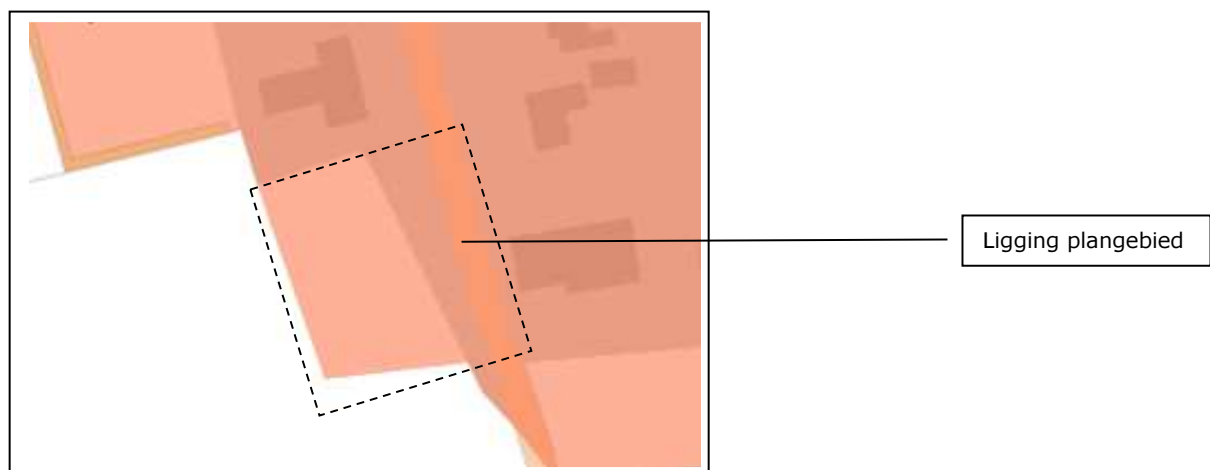
Het plangebied maakt volgens de Verordening Ruimte onderdeel uit van het zogenaamde 'bestaand stedelijk gebied'. Binnen bestaand stedelijk gebied is woningbouw onder voorwaarden toegestaan. In en rondom kernen in het landelijke gebied staat het concentreren van bebouwing centraal. Door woningbouw af te stemmen op de lokale natuurlijke bevolkingsgroei en woonbehoefte, wordt verdichting van het buitengebied en leegstand voorkomen.

Het plangebied waarop de twee nieuwe woningen worden gebouwd is gesitueerd aan het Hoefpad en vormt een uitbreiding van de bestaande lintbebouwing van de kern Uitwijk.

Artikel 4 lid 3 van de verordening stelt regels ten aanzien van de nieuwbouw van woningen in bestaand stedelijk gebied. Nieuwbouw is mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals gesteld in het Regionaal ruimtelijk overleg en de locatie zich verhoudt tot de gemaakte afspraken omtrent de 'harde plancapaciteit' voor woningbouw (artikel 4.3 lid 1 VR). Onder de harde plancapaciteit voor woningbouw wordt volgens artikel 4.3 lid 2 VR de gemeentelijke capaciteit voor nieuw te bouwen woningen verstaan. Deze is uitgedrukt in aantal woningen en opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt (artikel 4.3 lid 2 VR).

Binnen het regionaal ruimtelijk overleg worden onder meer afspraken gemaakt over de programmering en planologische voorbereiding van de bouw van woningen. De door Gedeputeerde Staten opgestelde bevolkings- en woningbehoefteprognose is richtinggevend voor de regionale afspraken (artikel 37.6 VR). Deze afspraken hebben onder meer betrekking op het aantal te bouwen woningen per gemeente waaronder woningen voor bijzondere doelgroepen. De afspraken geven een prioritering van locaties voor woningbouw aan en gaan uit van zorgvuldig ruimtegebruik. Voor de kernen in het landelijke gebied geldt dat er zoveel woningen mogen worden gebouwd als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei (artikel 37.6 lid 3).

Mede op basis van de provinciale prognose van de toekomstige regionale bevolkingsontwikkeling is de Woonvisie 2011 – 2015 opgesteld. Hieruit blijkt dat er in de regio van het Land van Heusden en Altena op langere termijn (tot 2030) sprake zal zijn van een afnemende bevolkingsgroei. In de huidige woningbouwplannen is er sprake van overcapaciteit. De focus van het regionale woningbouwbeleid verschuift van kwantiteit naar kwaliteit. Door woningbouw af te stemmen op de actuele vraag van specifieke doelgroepen zoals gezinnen, doorstromers en starters wordt beoogd deze doelgroepen vast te kunnen houden en daarmee op de langere termijn de leefbaarheid in de kernen te kunnen behouden. Nieuwe plannen dienen tevens bij te dragen aan de kwaliteit van de lokale woningvoorraad. Zie tevens paragraaf 3.3.2.



Figuur 9: Uitsnede Verordening ruimte 2014: Bestaand stedelijk gebied (www.ruimtelijkeplannen.nl).

Cultuurhistorie

De planlocatie bevindt zich binnen het cultuurhistorisch waardevolle besluitvak van 'Werelderfgoed De Hollandse Waterlinie'. 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. Tevens wordt verwezen naar de doelstellingen voor het gebied zoals geformuleerd in het Panorama Kraayenhoff.

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

Tevens is er ter hoogte van de planlocatie sprake van het aardkundig waardevolle rivierlandschap van de Alm. Volgens artikel 21 van de Verordening dient een ruimtelijke ontwikkeling bij te dragen aan behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van deze waarden. De aardkundige waarden en kenmerken zijn verder omschreven in de aardkundige waardenkaart van de provincie.

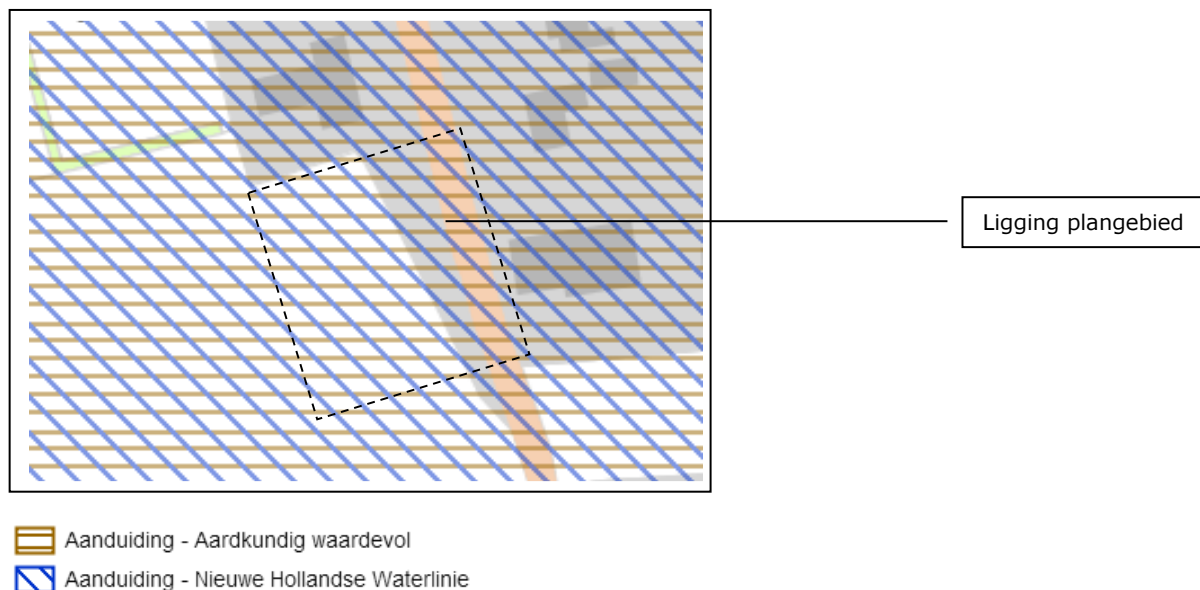
Kernwaarden van het aardkundige landschap zijn de duidelijke stroomruggen, restgeulen, oeverwallen, kronkelwaardruggen en komgronden.

Planlocatie Hoefpad

Het plan voorziet in het toevoegen van twee (middel)dure koopwoningen in bestaand stedelijk gebied. In het vigerende bestemmingsplan Uitwijk- Waardhuizen uit 2007 is voor de planlocatie aan het Hoefpad (locatie 'Hoefpad- west) een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de bestemmingswijziging van het perceel naar wonen ten behoeve van de bouw van maximaal twee woningen. Mits voldaan wordt aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid, is de gemeente bereid om medewerking te verlenen aan het realiseren van maximaal 2 woningen. Zie tevens paragraaf 3.3.4.

De twee woningen worden gebouwd in particulier opdrachtgeverschap en bevinden zich in het middelhoge tot hoge koopsegment. De woningen zijn (half)vrijstaand en via de regels van het bestemmingsplan zijn flexibiliteitsbepalingen opgenomen ten behoeve van kleinschalige aanpassingen aan en bij de woningen zoals bijbouwen en praktijkruimten. Hiermee sluiten de woningen ook in de toekomst aan op verschillende woonbehoeften in verschillende levensfasen en woonstijlen en is er sprake van 'levensloopbestendige woningen'. Beide woningen worden gebouwd voor de familie van de initiatiefnemer. De woningbouw sluit aan op de woningbehoefte van de actuele natuurlijke bevolkingsgroei en draagt op lange termijn bij aan de binding van de lokale bevolking aan de kern Uitwijk en daarmee aan het behoud van de leefbaarheid. Zie ook paragraaf 3.3.2.

De twee woningen worden aansluitend aan de bestaande lintbebouwing van Uitwijk binnen een oeverwalgebied gerealiseerd. De hoger gelegen oeverwalgebieden worden van oudsher bewoond. De toevoeging van twee (half)vrijstaande woningen aan het Hoefpad ten zuiden van Uitwijk zorgt voor een versterking van de kenmerkende lintvormige stedenbouwkundige structuur van de kern Uitwijk. Het contrast met het open buitengebied blijft behouden. Door bouwvorm, het materiaalgebruik en de situering van de woningen op het perceel wordt aangesloten op de kenmerkende lokale structuur van kleinschalige lintbebouwing met doorzichten naar het achterliggende open landschap.



Figuur 10: Uitsnede Verordening ruimte 2014: Themakaart cultuurhistorie (www.ruimtelijkeplannen.nl).

Zorgvuldig ruimtegebruik

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient tevens sprake te zijn van een zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 3.1). Hierin wordt voorzien door aan te sluiten bij de ruimtelijke en landschappelijke kenmerken van het gebied. De twee woningen worden geconcentreerd gebouwd aansluitend aan het bestaande bebouwingslint aan de zuidzijde van de kern Uitwijk. De maatvoering, situering en bouwstijl van de woningen passen in de omgevingskarakteristiek van kleinschaligheid, lintbebouwing, ruime voortuinen en landschappelijke doorzichten. De bouw van de woningen voorziet in de regionale vraag naar eengezinswoningen.

De gevolgen van het plan voor de naaste omgeving (waaronder water, cultuurhistorie, ecologie, archeologie, bodem, verkeersafwikkeling en water) worden beschreven in de hoofdstukken 4, 5 en 6 van deze onderbouwing. Door de geplande woningbouw worden omliggende bedrijven niet beperkt in de bedrijfsvoering (zie tevens hoofdstuk 5 van deze onderbouwing).

Conclusie

Het plan voorziet in de particuliere ontwikkeling van twee (half)vrijstaande koopwoningen in het middeldure tot duurdere koopsegment ten zuiden van de burgerwoningen aan het Hoefpad 4 en 6. De twee woningen zullen worden gebouwd voor de familie van de initiatiefnemer.

De geplande woningen voorzien in de lokale behoefte aan levensloopbestendige koopwoningen met planologische flexibiliteit voor kleine aanpassingen. Door de kleinschalige uitbreiding van de kern Uitwijk met twee woningen wordt voor de langere termijn bijgedragen aan de aantrekkelijkheid van Uitwijk voor geprioriteerde doelgroepen (vasthouden van de lokale bevolking) en daarmee aan het behoud van de leefbaarheid van de kern. Door situering, maatvoering en materiaalgebruik en de ligging in het bebouwingslint is de ontwikkeling passend binnen de lokale cultuurhistorische en landschappelijke omgeving.

De bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen voldoet aan de regels voor nieuwbouw van woningen in bestaand stedelijk gebied van de Verordening ruimte 2014. Het initiatief past binnen de regels ter bescherming van werelderfgoed De Hollandse Waterlinie en aardkundig waardevolle gebieden en voldoet aan de eisen die worden gesteld voor de bevordering van ruimtelijke kwaliteit.

3.2.3 Overig Provinciaal beleid

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

3.3 Gemeentelijk en regionaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Land van Heusden en Altena

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

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

Thema Wonen

Actuele bevolkingsprognoses geven een verschuiving weer van de leeftijdsopbouw van de bevolking van de regio. Er is sprake van een afnemend aantal jongeren (ontgroening), een toename van het aantal ouderen (vergrijzing) en een toenemend aantal één- en tweepersoonshuishoudens (huishoudensverdunning). De prioriteit in het regionale woonbeleid (MOETEN) is het doelgroepgericht aanpassen van de woningvoorraad aan de lokale vraag naar woningen en woonmilieus. Het aantrekkelijk maken van woningen en woonomgevingen voor huishoudens in de regio en het bieden van mogelijkheden om de woning aan te passen aan wensen in latere levensfasen (levensloopbestendig wonen) hebben hierbij prioriteit. De regionale woonopgave verschuift van kwantiteit naar de kwaliteit van de woningvoorraad. De juiste woningen van de juiste kwaliteit bepalen de woon- en leefkwaliteit van de regio. Nieuwe initiatieven dienen bovendien op de lange termijn bij te dragen aan de identiteit en kwaliteit van de omgeving.

De gemeenten binnen het Land van Heusden en Altena hebben de ambities (WILLEN) voor de woningopgave vastgelegd in de vorm van prestatieafspraken. Kernpunten zijn: het aantrekkelijk maken en houden van de woningvoorraad in bestaand stedelijk gebied (herstructurering), het bieden van (in de omgeving passende) mogelijkheden voor het aanpassen van de particuliere woning aan veranderende woonwensen en het ondersteunen van woonwensen van bijzondere doelgroepen.

De gemeenten uit de regio zien tevens kansen (KUNNEN) voor de regionale woningmarkt op het gebied van het inspelen op de toenemende vraag naar extramuralisering.

De gemeente streeft ernaar om het bestaand stedelijk gebied optimaal te benutten. Nieuwe initiatieven moeten bijdragen aan de woonkwaliteit van de omgeving. De structuurvisie bevat een toetsingskader voor woningbouwplannen in de kernen (paragraaf 1.3.2 Structuurvisie).

Woningbouwplannen worden beoordeeld op:

- de bijdrage aan de diversiteit van de opbouw van de woningvoorraad in de dorpen;
- de bijdrage aan de gewenste verhuisdynamiek (doorstroming, terugkeer oud- inwoners) in de dorpen;
- de bijdrage aan gewenste stimulering van prioritaire doelgroepen (starters, gezinnen en doorstromers en het zo lang mogelijk zelfstandig kunnen laten wonen van senioren);
- de bijdrage aan de ruimtelijke karakteristiek en omgevingskwaliteit van de dorpen;
- de wijze waarop rekening is gehouden met duurzaamheidsaspecten (energie, klimaat, materiaalgebruik, parkeren, waterhuishoudkundige aspecten en milieuaspecten);
- de wijze waarop rekening gehouden is met (hoog)waterveiligheid;
- de verhouding bebouwing en openbare ruimte (recreatie, spelen, groene ruimte).

Tevens zet de regio zich in om verval van de woningvoorraad en de woonomgeving tegen te gaan (VOORKOMEN) onder meer door zich in te zetten voor het behoud van bestaande sociaal-maatschappelijke kwaliteiten en voorkomen van kwaliteitsverlies van woningen.

Hoefpad

Het plangebied is volgens de Structuurvisie binnen de zone 'Gemengde plattelandseconomie' op de grens van de kern Uitwijk gelegen. De locatie Hoefpad vormt een uitbreiding van de bestaande kern van Uitwijk en maakt op basis van de Verordening ruimte 2014 reeds deel uit van het bestaand stedelijk gebied van Uitwijk.

Afweging op basis van de bijdrage van het plan aan het realiseren van voldoende passende woonruimte voor diverse doelgroepen (MOETEN):

- De twee (half)vrijstaande eengezinswoningen bevinden zich in het middeldure tot dure koopsegment van de woningmarkt. De woningen zijn bestemd voor de familie van de initiatiefnemer en dragen bij aan de lange termijn binding van huishoudens aan de kern;
- Via flexibiliteitsbepalingen in de regels van het bestemmingsplan is het onder voorwaarden mogelijk om de woningen aan te passen (in de vorm van een aanbouw en praktijkruimte) aan veranderende woonwensen door levensfasen en woonstijlen;
- Door de toevoeging van twee (half)vrijstaande woningen aansluitend aan het bebouwingslint Hoefpad, blijven de bestaande contrasten tussen dorp en buitengebied en de bestaande doorzichten naar het buitengebied behouden. De woningen zijn inpasbaar in de bestaande stedenbouwkundige en landschappelijke structuur van lintbebouwing, wegen, waterlopen en groenstructuren. De omvang en vorm van de kavel en de ordening van gebouwen op het perceel passen binnen de omgevingskarakteristiek van de locatie. Op inrichtingsniveau wordt aangesloten op de kwaliteit van de omgeving door onder meer materiaalgebruik, erfinrichting, groen en vormgeving.

Afweging op basis van het toetsingskader (KUNNEN) voor de bijdrage aan de kwaliteit van de woonbuurt en het bouwen voor kwetsbare doelgroepen. Zie tevens paragraaf 3.3.2.

- De woningvoorraad in kern Uitwijk dateert overwegend uit de periode van na 1960. Het grootste deel van de woningvoorraad in de kern bestaat uit duurdere koopwoningen. Het overige deel van de woningvoorraad bestaat uit relatief goedkope particulieren en sociale huurwoningen. Binnen de kern zijn weinig voorzieningen aanwezig. Er zijn beperkte keuzemogelijkheden voor lokale bewoners op de woningmarkt. De toevoeging van twee op de huidige woonwensen afgestemde (half)vrijstaande eengezinswoningen in het dure tot middeldure koopsegment levert een bijdrage aan de kwaliteit van de woningvoorraad in Uitwijk;

- Het plan levert een bijdrage aan de gewenste verhuisdynamiek in Uitwijk. De twee woningen zijn bestemd voor familie van de initiatiefnemer en zorgen hiermee voor de sociale binding van huishoudens aan de kern Uitwijk;
- De lokale bevolking (starters, doorstromers en gezinnen) is een prioritaire doelgroep binnen het regionale beleid. De (half)vrijstaande koopwoningen lenen zich voor het op termijn aanpassen van de woning aan veranderende woonwensen. Hierdoor blijven woningen op lange termijn geschikt voor de bewoners;
- De toevoeging van de woningen draagt bij aan de ruimtelijke karakteristiek en omgevingskwaliteit van Uitwijk door de ligging aan het karakteristieke bebouwingslint, situering op het perceel, materiaalgebruik en bijdrage aan de langere termijn leefbaarheid van de kern Uitwijk. De woningen passen in de cultuurhistorische identiteit en landschappelijke kenmerken van Uitwijk en de stedenbouwkundige structuur van lintbebouwing;
- De samenwerkende gemeenten en woningcorporaties in het Land van Heusden en Altena hebben in 2007 het manifest 'Nieuw Altena's Peil' ondertekend om verder vorm te geven aan het aspect duurzaam bouwen. Dit betekent dat gebruik wordt gemaakt van duurzame materialen en energiebesparende maatregelen worden toegepast. De woningen worden vervaardigd uit duurzame niet- uitlogende materialen die passen in de omgevingskarakteristiek. De twee woningen worden hydrologisch neutraal gerealiseerd, bestaande omliggende waterlopen blijven onaangetast en er is geen wateroverlast van derden te verwachten. Op eigen perceel is voldoende ruimte voor in totaal 5 parkeerplaatsen. Er is op basis van milieuaspecten zoals geurhinder sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse (zie ook hoofdstuk 4, 5 en 6);
- Het bouwperceel zal overeenkomstig de naastgelegen percelen worden opgehoogd. De woningen worden aansluitend aan de bebouwde kom gerealiseerd. Er is sprake van (hoog)waterveiligheid;
- De twee woningen worden zodanig binnen het perceel gesitueerd dat de doorzichten naar het achterliggende open landschap behouden blijven. De woningen zijn voorzien van een voortuin en achtertuin. De ligging van de voorgevellijn is afgestemd op de omliggende woningen en vastgelegd in de verbeelding van het bestemmingsplan. Het plan heeft geen gevolgen voor de bestaande en voor de kern kenmerkende rijbeplanting langs het Hoefpad. In de regels van het bestemmingsplan zijn maximale maten, percentages en voorwaarden opgenomen voor onder meer goot- en bouwhoogte en het realiseren van aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen en praktijkruimten.

Conclusie

Door de toevoeging van twee (half) vrijstaande woningen aan het bebouwingslint van de kern Uitwijk in bestaand stedelijk gebied, wordt de beschikbare ruimte binnen de kern Uitwijk optimaal benut. Door de toevoeging van twee woningen aan de woningvoorraad van Uitwijk wordt aangesloten bij de lokale vraag naar eengezinswoningen in het duurdere (half)vrijstaande koopsegment. De woningen passen binnen het doelgroepenbeleid van de gemeente (gezinnen, starters en doorstromers).

De woningen zijn levensloopbestendig. Binnen de regels van het bestemmingsplan worden via wijzigingsbevoegdheden mogelijkheden geboden voor het aanpassen van de woningen om deze ook in de toekomst aan te kunnen laten sluiten bij de woningvraag. Dit onder voorwaarde dat de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten aan huis en uitbreidingsmogelijkheden inpasbaar zijn in de omgeving.

Het initiatief sluit aan bij de lokale ruimtelijke karakteristiek door materiaalkeuze en bouwvorm en doordat de woningen worden gebouwd aansluitend aan het bestaande bebouwingslint aan het Hoefpad.

Door de ligging op een hoger gelegen oeverwal en ophoging van het perceel, is er geen hoogwateroverlast te verwachten. Ter plaatse is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Het initiatief past binnen de beleidslijn van de Structuurvisie Land van Heusden en Altena.



Figuur 11: Uitsnede verbeelding Structuurvisie Land van Heusden en Altena 2013

3.3.2 Woonvisie

De gemeenteraad van Woudrichem heeft op 17 mei 2011 de Woonvisie Woudrichem 2011-2015 vastgesteld. De Woonvisie vormt een actualisering van de Woonvisie 2006-2009 en borduurt voort op de Toekomstvisie 2020 en het Coalitieakkoord 2010- 2014. Door demografische trends als vergrijzing en ontgroening, een afnemende bevolkingsomvang 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. Dit vertaalt zich door in de volgende beleidshoofdlijnen voor het doelgroepgericht ontwikkelen:

- Vergroten aanbod en keuzevrijheid voor starters. Het behoud van jongere huishoudens is belangrijk voor een evenwichtige bevolkingsopbouw;
- Focus op doorstroming door het aanbieden van een gedifferentieerd aanbod waaronder levensloopbestendige woningen;
- Voldoende gedifferentieerd aanbod voor toenemende groep ouderen door levensloopbestendige woningen;

- Voldoende betaalbare woningen voor huishoudens met een laag inkomen. Dit is reeds in voldoende mate aanwezig in de regio.

Om de woningvoorraad af te stemmen op de demografische ontwikkelingen wordt binnen het woningbouwprogramma gekozen voor:

- Nieuwbouwproductie naar behoefte (Bouwen op maat). Er is sprake van een dalende behoefte aan nieuwbouw ten opzichte van eerdere planperioden;
- Regionale afstemming door middel van prestatieafspraken voor de periode 2011- 2015;
- Aandacht voor kwaliteit van het wonen en duurzaamheid.

Bouwen op maat

Het woningbouwprogramma dat volgt op de uitgangspunten uit de woonvisie gaat uit van het afstemmen van nieuwbouw op de lokale woonbehoefte en doelgroep. Bijzondere aandacht gaat uit naar de doelgroepen senioren, starters en bewoners met een hoger inkomen. Uit de woonvisie blijkt onder meer dat het huidige woningaanbod onvoldoende aansluit bij de vraag van huishoudens in een latere stap van de wooncarrière. De huidige mogelijkheden binnen de kernen voor doorstroming van huishoudens met een hoger inkomen naar een duurdere woning zijn beperkt. Hierdoor blijven huishoudens te lang in goedkopere woningen wonen: het zogenaamde 'scheefwonen'.

Om de kleine kernen leefbaar te houden wordt ingezet op differentiatie binnen en tussen de kernen en het op peil houden van het voorzieningenniveau. Voor een maatschappelijk en ruimtelijk leefbare kern is een evenwichtige bevolkingsopbouw noodzakelijk. Door een gedifferentieerd woningaanbod in type en prijsklasse en het aanbieden van verschillende woonmilieus blijven kleine kernen vitaal en aantrekkelijk voor verschillende bevolkingsgroepen.

Woningmarktsituatie in Uitwijk¹

Uitwijk is één van de kleinste kernen van Woudrichem. De kernen Uitwijk en Waardhuizen huisvesten samen circa 5% van het totale inwoneraantal van de gemeente². De bevolking in Uitwijk is in vergelijking met de rest van de gemeente relatief jong. Het aantal inwoners in de kernen Uitwijk en Waardhuizen is in de periode tussen 2003 en 2009 gedaald van 627 naar 609. In de hele gemeente Woudrichem is met name sprake van het vertrekken van personen tussen de 15 tot 25 jaar en 50 tot 65 jaar. De mogelijkheden voor starters, gezinnen en doorstromers op de lokale woningmarkt zijn beperkt.

Het grootste deel van de woningvoorraad in de kern bestaat uit duurdere koopwoningen. Het overige deel van de woningvoorraad bestaat uit relatief goedkope particulieren en sociale huurwoningen (veelal eengezinswoningen). De woningvoorraad in kern Uitwijk dateert overwegend uit de periode van na 1960. De bebouwing van Uitwijk bevindt zich voornamelijk in bebouwingslinten.

Binnen de kern zijn weinig voorzieningen aanwezig. Tussen 2006 en 2009 zijn er in totaal 4 woningen aan de woningvoorraad in Uitwijk toegevoegd.

¹

Zie woningmarktanalyse door Atrivé opgenomen in bijlage 1 van de Woonvisie 2011-2015

² Zie ook Bestemmingsplantoelichting Uitwijk- Waardhuizen 2007 p24

Conclusie

De nieuwe locatie bestaat uit de ontwikkeling van twee (half)vrijstaande eengezinswoning aan de rand van het bestaand stedelijk gebied aansluitend aan een bebouwingslint. De woningen bevinden zich in het middeldure tot dure koopsegment en worden door middel van particulier opdrachtgeverschap gerealiseerd. Door de nieuwe woningen wordt het lokale keuzeaanbod voor starters, doorstromers en gezinnen in het hogere segment vergroot. Door het initiatief wordt particulier woningbezit gestimuleerd. De twee woningen zijn bestemd voor de familie van de initiatiefnemer. Met het toevoegen van de twee woningen wordt ingespeeld op de lokale vraag naar woningen.

De woningen worden ontworpen op basis van de wensen van hedendaagse huishoudens en zijn in de loop der tijd aan te passen aan veranderende woonwensen en behoeften. Met de situering, materiaalgebruik en vormgeving van de woningen wordt aangesloten op de omliggende stedenbouwkundige en landschappelijke karakteristiek van de omgeving. Het plan is in overeenstemming met de beleidslijn uit de Woonvisie.

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 bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt 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 bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt 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 Hoefpad

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 te worden onderbouwd. Zie ook recente jurisprudentie ³.

Er is binnen de gemeente Woudrichem sprake van een afname van het aandeel jongere personen (tot 35 jaar) en vergrijzing van de lokale bevolking. De kern Uitwijk is een kleine kern met een beperkt voorzieningenaanbod. Het behoud van de leefbaarheid van de kern door het binden van huishoudens (starters, gezinnen en doorstromers) en het geschikt houden van de huidige woningvoorraad aan veranderende woonwensen zijn belangrijke beleidsdoelstellingen (zie tevens paragraaf 3.3.1. en 3.3.2).

³ zie onder meer AbRvS 5 november 2014, nr. 201402621/1/R2

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan op de actuele lokale behoefte naar woningen. De woningen zijn geschikt om in de loop der tijd aan te passen aan veranderende woonwensen.

Er is sprake van een kleinschalige ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. De planlocatie wordt ontsloten via het Hoefpad. Dit is een lokale doodlopende weg die de planlocatie via de kern Uitwijk verbindt met de lokale en regionale wegenstructuur.

Middels de notitie prioritering woningbouwplannen Woudrichem uit 2011 heeft het college van B&W van Woudrichem besloten om vanaf 2011 een woningbouwcapaciteit van maximaal 5 woningen per jaar voor de ontwikkeling van woningen door particulieren en andere kleinschalige woningbouwprojecten te reserveren. De geplande woningen aan het Hoefpad maken onderdeel uit van de gereserveerde plancapaciteit voor 2015.

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.

3.3.4 Bestemmingsplan Uitwijk- Waardhuizen 2007

Uitwijk en Waardhuizen zijn met ca. 180 woningen de kleinste kernen van de gemeente. De woningbouwvoorraad van de kernen Uitwijk en Waardhuizen bestaat voor ca. 85% uit koopwoningen. De overige woningen zijn relatief goedkope sociale en particuliere huurwoningen.

In het bestemmingsplan zijn mogelijkheden opgenomen voor kleinschalige woningbouwontwikkelingen. De gemeente is bereid om aan deze wijzigingsbevoegdheid medewerking te verlenen indien aan alle voorwaarden wordt voldaan. Aan de locatie Hoefpad-West is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen met een gezamenlijke oppervlakte van ca. 1500m² met ruimte voor twee vrijstaande of halfvrijstaande woningen. Voor de locatie is aangegeven dat rekening dient te worden gehouden met de milieuhindercirkel van het agrarische bedrijf aan het Hoefpad 11 ten zuiden van het perceel. De nieuwe woningen kunnen uitsluitend buiten de hindercirkel worden gerealiseerd en dienen omgekeerd de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven niet te beperken. Tevens dient de afstand van de woningen tot het agrarische bedrijf aan het Hoefpad 11a op basis van externe veiligheid minimaal 40 meter te bedragen. In de planvoorschriften van het vigerende bestemmingsplan is in de wijzigingsbevoegdheid de bindende voorwaarde opgenomen dat de milieutechnische uitvoerbaarheid aangetoond dient te worden. De milieuaspecten komen in deze bestemmingsplantoelichting aan bod in hoofdstuk 5. Hieruit blijkt dat er geen milieutechnische belemmeringen bestaan voor de voorgenomen ontwikkeling.



Figuur 12: Uitsnede toelichting bestemmingsplan Uitwijk- Waardhuizen 2007

3.3.5 Toetsing voorwaarden bestemmingsplan

Volgens het vigerende bestemmingsplan Uitwijk- Waardhuizen 2007 (vastgesteld op 29 januari 2008) is de locatie bestemd als 'Agrarisch Gebied met Landschapswaarden'. Middels een algemene wijzigingsbevoegdheid (artikel 17 lid 2) is voor het perceel onder voorwaarden een bestemmingswijziging naar wonen mogelijk.

De gestelde voorwaarden zijn als volgt:

2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd voor zover het betreft de gronden met op de plankaart de aanduiding "wijzigingsbevoegdheid naar wonen", de plankaart te wijzigen zodanig dat ter hoogte van een dergelijke aanduiding:

- a. de bestemming van de gronden wordt gewijzigd in de bestemming als bedoeld in artikel 4 (Wonen), en
- b. op de gronden met de bestemming als bedoeld in artikel 4 (Wonen) een bebouwingsvlak en een voorgevellijn worden aangeduid.

Aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan.

Voor het wijzigen gelden de volgende bepalingen:

1. het aantal woningen mag per op de plankaart voorkomende aanduiding niet meer bedragen dan daarin op de plankaart is aangegeven. *Er worden maximaal 2 woningen gerealiseerd;*
2. de goothoogte en hoogte van de woningen dienen aan te sluiten bij de goothoogte en hoogte van de aangrenzende bebouwing en mogen in ieder geval niet meer bedragen dan respectievelijk 3,5 m en 10 m. *Aan deze voorwaarde wordt voldaan;*
3. de afstand van de voorgevel van de woningen tot de naar de weg gekeerde perceelgrens mag niet minder dan 5 m bedragen. *Aan deze voorwaarde wordt voldaan;*
4. het bouwen van woningen mag uitsluitend zodanig geschieden dat op geen van de gevels van de woningen, bij voltooiing, de geluidsbelasting de ter plaatse toegestane grenswaarde of vastgestelde hogere waarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijdt, vanwege:

- een weg, of
 - een bedrijf dat is aangewezen als inrichting die in belangrijke mate geluidhinder kan veroorzaken, krachtens artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer, zoals dat laatstelijk is gewijzigd (*inmiddels art 4.5 Mor*). *De planlocatie is gelegen aan een gedezoneerde weg. In de directe omgeving zijn geen inrichtingen gelegen waarvoor op grond van art 4.5 Mor een hoge geluidsbelasting kan worden verwacht. Akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk;*
5. de nieuw te bouwen woningen dienen te passen in het door Gedeputeerde Staten vastgestelde planningsgetal voor woningbouw binnen de gemeente Woudrichem. *Op basis van de provinciale prognose van de bevolkingsontwikkeling en woningbehoefte is regionaal en lokaal woonbeleid opgesteld. De twee (half)vrijstaande woningen passen binnen de uitgangspunten van het lokale en regionale woonbeleid: de Woonvisie en de Structuurvisie van het Land van Heusden en Altena. Zie tevens paragraaf 3.3.1 en 3.3.2;*
 6. het wijzigen mag slechts geschieden indien vaststaat dat er betreffende geluidhinder, luchtkwaliteit, externe veiligheid, archeologie en bodemkwaliteit geen belemmeringen bestaan voor de ontwikkeling van de woonbestemming. *De bouw van de woningen kan plaatsvinden binnen de geldende milieuregelgeving zie tevens hoofdstuk 5 van deze onderbouwing;*
 7. door het wijzigen mogen de agrarische gebruiksmogelijkheden en bedrijfsvoering binnen omliggende agrarische bouwpercelen niet onevenredig worden aangetast. *Door de bouw van de woningen worden omliggende bedrijven niet verder beperkt in de bedrijfsvoering. Zie tevens hoofdstuk 5 van deze onderbouwing;*
 8. bij nieuwe verhardingen zal het verlies aan bergend vermogen in de bodem worden gecompenseerd door per ha nieuw verhard oppervlak ruimte te bieden voor waterberging van maximaal 436 m³, waarbij de maximale peilstijging in het betreffende oppervlaktewater niet meer mag bedragen dan 0,3 m. In alle gevallen wordt het waterschap geraadpleegd over de wijze waarop de compensatie wordt gerealiseerd. *Bij een toename van verhard oppervlak tot 500m² worden door waterschap Rivierenland geen aanvullende eisen gesteld voor compenserende maatregelen voor waterberging. De waterparagraaf is voor advies en beoordeling voorgelegd aan het waterschap. Het waterschap heeft een positief wateradvies gegeven.*

Aan alle voorwaarden voor de beoogde bestemmingswijziging kan worden voldaan.

4. RUIMTELIJKE ASPECTEN

4.1 Bescherming natuurgebieden

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

Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied is het Habitatrichtlijngebied Boezem van Brakel, Pompveld en Kornsche Boezem op een afstand van circa 1,6 kilometer. 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 functieverandering, zijn er voor de beschermde gebieden geen significante negatieve effecten te verwachten op de instandhoudingsdoelstellingen van beschermde soorten als gevolg van het plan.

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

In de omgeving van het plangebied bevinden zich verschillende gebieden die deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur. Het meest nabij gelegen gebied dat onderdeel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur is de rivier de Alm op een afstand van circa 100 meter ten oosten van de locatie. Direct om de Alm bevindt zich een Ecologische Verbindingszone (zie tevens onderstaande kaarten). De Alm verbindt de natuurgebieden Pompveld, Uitwijkse Veld en Kornsche Boezem. Dit gebied behoort zowel tot de EHS als de EVZ. Ecologische verbindingzones (EVZ) 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. Langs de Alm wordt gestreefd naar de ontwikkeling van natte natuur door middel van de aanleg van een natuurvriendelijke oever van tenminste 25 meter aan één zijde.

Tussen de planlocatie en de EHS bevindt zich bebouwing. Het toevoegen van twee woningen met berging aansluitend aan bestaand bebouwd gebied leidt niet tot aantasting van natuurgebieden (versnippering) of anderszins tot negatieve effecten (verstoring). Bij het bouwen van de woningen zullen de bestaande bomen worden gehandhaafd.



Figuur 13: Uitsnede Themakaart natuur en landschap Verordening Ruimte 2014: Ecologische verbindingzone (www.ruimtelijkeplannen.nl)



Figuur 14: Uitsnede Themakaart natuur en landschap Verordening Ruimte 2014: Ecologische Hoofdstructuur (www.ruimtelijkeplannen.nl)

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

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

De nieuwe AmvB maakt onderscheid in drie beschermingsniveaus:

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

- beschermingsniveau 3: de streng beschermde soorten waarvoor geen algemene vrijstelling kan worden gegeven en waarvoor een ontheffingsaanvraag noodzakelijk is.

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

Voor de planontwikkeling is een verkennend ecologisch onderzoek uitgevoerd dd. 20 april 2014. Gedurende het veldonderzoek zijn er binnen het plangebied geen sporen gevonden van soorten waarvoor een ontheffing op grond van de Flora- en Faunawet dient te worden aangevraagd. De bijbehorende rapportage is opgenomen in de bijlage. Bij ecologisch relevante wijzigingen van de planuitgangspunten, zal het onderdeel flora en fauna opnieuw beoordeeld, en mogelijk op onderdelen aangevuld moeten worden.

Voor alle werkzaamheden geldt een algemene zorgplicht. Tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden zal zorgvuldig worden omgegaan met het aanwezige omliggende groen. Bestaande bomen blijven gehandhaafd. De uitvoering van werkzaamheden dient buiten het broedseizoen plaats te vinden (april tot half juli). Indien aan de algemene zorgplicht wordt voldaan, vindt er geen overtreding plaats van de Flora- en faunawet. Het aanvragen van een ontheffing is niet aan de orde. Er zal geen overtreding van de Flora en Faunawet plaatsvinden. Door de aanleg van nieuwe beplantingselementen in de te ontwikkelen tuin van de woningen, vindt er plaatselijk een verbetering plaats van het woon- en leefgebied van de in de omgeving voorkomende soorten.

4.3 Cultuurhistorie en archeologie

Archeologie

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

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

De gemeente Woudrichem heeft op 27 maart 2012 de 'Erfgoedverordening Woudrichem' vastgesteld. De beleidskaart maakt onderscheid in 17 archeologische verwachtingswaarden. Per categorie is aangegeven vanaf welke oppervlakte en bewerkingsdiepte een vergunningsplicht geldt. Het vigerende bestemmingsplan dateert uit 2007.

De verwachtingswaarden uit de Erfgoedverordening zijn vertaald in het huidige bestemmingsplan. In het huidige bestemmingsplan Uitwijk- Waardhuizen uit 2007 is het perceel aangeduid als gebied met een hoge archeologische waarde of verwachtingswaarde.



Figuur 15: Uitsnede Archeologische beleidskaart gemeente Aalburg, Werkendam en Woudrichem

Het plangebied is gelegen binnen de historische kern van Uitwijk. Binnen dit gebied geldt een hoge trefkans voor archeologische relictten. Binnen artikel 14 van het bestemmingsplan is via het aanlegvergunningstelsel bepaald voor welke werkzaamheden een vergunningplicht geldt. Voor grondwerkzaamheden met een bewerkingsdiepte vanaf 0,3 meter onder peil, de aanleg van diepwortelende beplanting en voor het ophogen en egaliseren van de bodem geldt een vergunningplicht.

Door initiatiefnemer is in 2010 een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksverslag is opgenomen in de bijlage van deze toelichting. Uit het onderzoek is gebleken dat het plangebied op de stroomwal van de Alm is gelegen. Gedurende de reeds uitgevoerde proefboringen zijn geen archeologische resten aangetroffen. De aanwezigheid van archeologische resten kan door de aanwezige ondergrond echter niet uitgesloten worden.

In het kader van de omgevingsvergunningaanvraag voor de bouw van de twee woningen zal nader archeologisch veldonderzoek plaatsvinden. Hierdoor worden mogelijk in de bodem aanwezige archeologische relictten veiliggesteld.

Cultuurhistorie

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

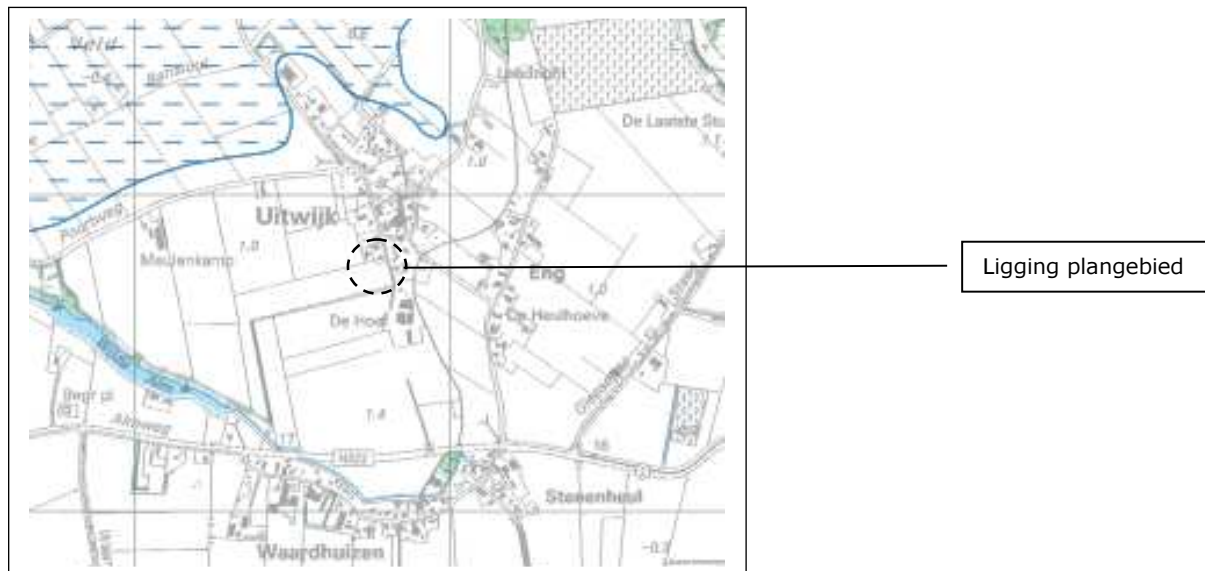
Het plangebied bevindt zich binnen het cultuurhistorische landschap van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De Nieuwe Hollandse Waterlinie wordt via de Verordening ruimte rechtstreeks beschermd middels een besluitvlak met de aanduiding 'Nieuwe Hollandse Waterlinie'. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen het gebied dienen de kernkwaliteiten van het gebied te behouden, herstellen of duurzaam te ontwikkelen. Deze kernkwaliteiten staan nader omschreven in de CHW viewer van de Provincie.

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

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

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

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



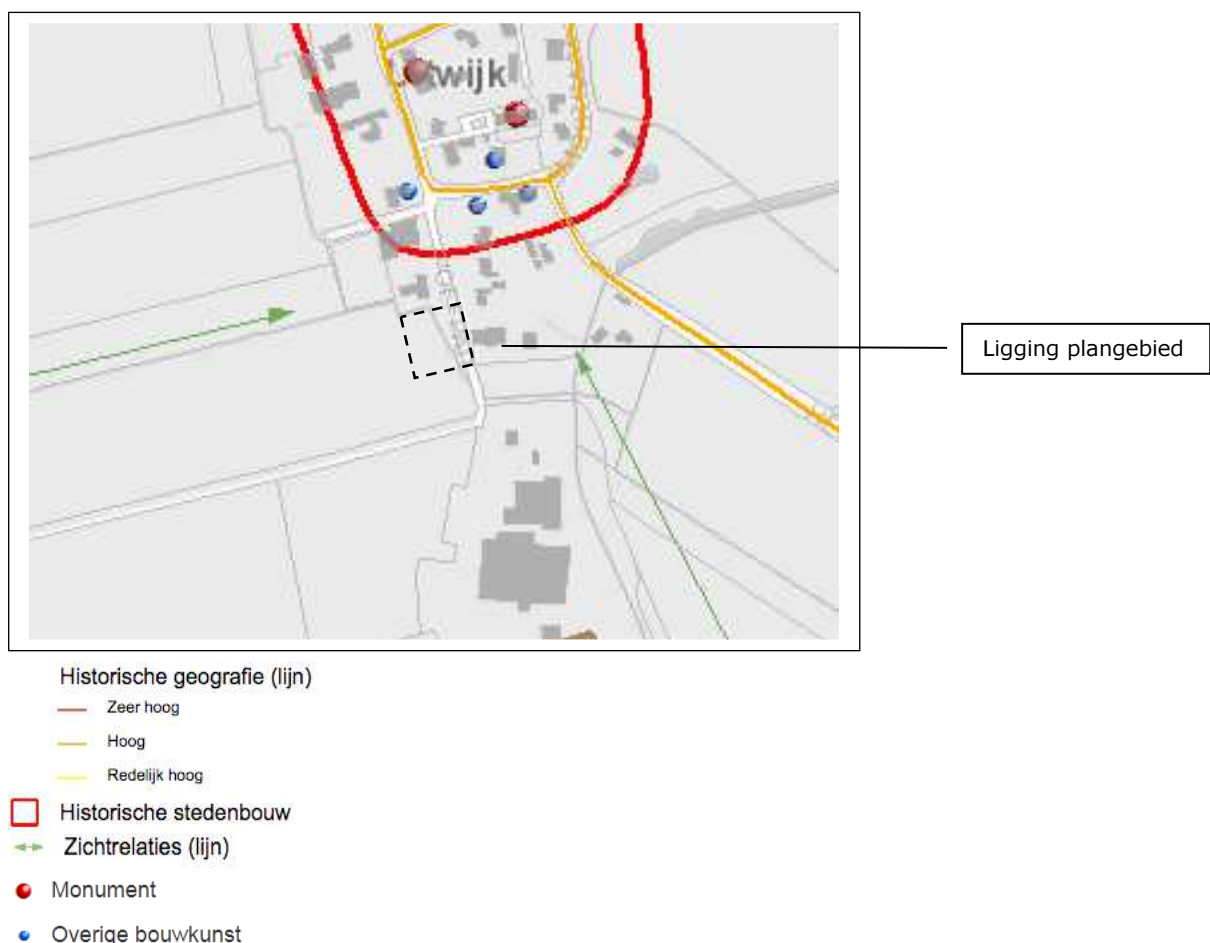
Figuur 16: Uitsnede kaart 6 'Actuele topografische positie' Ontwerpatlas NHW (www.hollandsewaterlinie.nl)

De ontwikkelingsstrategie voor de omgeving van Uitwijk richt zich op het behoud van de openheid van het buitengebied. Het plan voorziet in het toevoegen van twee woningen met berging binnen bestaand stedelijk gebied. De woningen worden aansluitend aan de huidige bebouwing van de kern Uitwijk geplaatst. Uitwijk bevindt zich in een oeverwalgebied. Deze hoger gelegen oeverwalgebieden worden van oudsher bewoond. De bodem wordt hierbij eveneens opgehoogd. Bij het stedenbouwkundig ontwerp wordt rekening gehouden met het behoud van doorzichten vanaf het Hoefpad naar het achterliggende landschap.

Door de ontwikkeling wordt aangesloten op de bestaande landschappelijke kenmerken en kernkwaliteiten van het gebied van hoger gelegen bewoonde oeverwallen en lager gelegen open komgronden. De ontwikkeling sluit aan op de kernkwaliteiten van het gebied.

De planlocatie bevindt zich binnen het aardkundig waardevolle rivierlandschap van de Alm (zie tevens hoofdstuk 3: toets aan de Verordening ruimte in deze onderbouwing). Uitwijk ligt op de reliëfrijke stroomruggen van de Alm.

Volgens de regels van de Verordening ruimte (artikel 21 Vr2014) dient een ruimtelijke ontwikkeling bij te dragen aan behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van deze waarden. De aardkundige waarden en kenmerken zijn verder omschreven in de aardkundige waardenkaart van de provincie. Kernwaarden van het aardkundige landschap zijn de duidelijke stroomruggen, restgeulen, oeverwallen, kronkelwaardruggen en komgronden.



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

De kern Uitwijk heeft volgens de CHW een hoge stedenbouwkundige waarde. De kleine kern Uitwijk bestaat voornamelijk uit lintbebouwing met een sterke menging van agrarische bebouwing en burgerwoningen.

Aan het historische bebouwingslint bevinden zich een aantal rijksmonumenten, gemeentelijke monumentale panden en beeldbepalende panden. De planlocatie bevindt zich buiten het stedenbouwkundig waardevolle gebied. De historische kleinschalige structuur van het dorp Uitwijk is nog steeds herkenbaar. De zichtrelaties van de open komgronden van het buitengebied naar de bebouwde kom hebben een hoge cultuurhistorische waardering toegekend gekregen. Op de stroomruggen staat het behoud van het kleinschalige karakter, het bestaande verkavelingspatroon en behoud van kleine landschapselementen centraal.

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

De woningen worden binnen de bebouwde kom van de kern Uitwijk gerealiseerd. Bij het ontwerp worden doorzichten naar het achterland gerespecteerd. De te realiseren woningen sluiten aan bij de dorpskarakteristiek van Uitwijk. Bij het ontwerp van de woningen wordt in materiaalgebruik, situering en bouwvorm aangesloten bij de omgeving. De woningen passen binnen de schaal van de omgeving. Door de ontwikkeling blijven de kenmerkende landschappelijke contrasten tussen stroomruggen en komgronden gehandhaafd. De voorgenomen ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van het cultuurhistorische beleid.

4.4 Mobiliteit en parkeren

De locatie wordt ontsloten via het Hoefpad. Dit is een doodlopende weg die alleen voor bestemmingsverkeer wordt gebruikt. Voor het Hoefpad geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. De weg sluit in noordelijke richting aan via de kern Uitwijk en via de regionale wegenstructuur (richting Heulstraat) op de Almweg (N322) richting Nieuwendijk/ Zaltbommel, de N267 richting Heusden/ Drunen en de A27 richting Utrecht/ Breda.

Het plan voor functieverandering roept een zeer marginale hoeveelheid aan verkeersbewegingen op. Deze zijn inpasbaar in het lokale verkeersbeeld en vormen geen belemmering voor de verkeersafwikkeling in de omgeving. Gesteld kan worden dat het plan inpasbaar is binnen het lokale verkeersbeeld. Er behoeft geen structurele aanpassing van infrastructuur plaats te vinden.

Op eigen terrein wordt in de parkeerbehoefte voorzien door de aanleg van 5 parkeerplaatsen. Dit aantal is conform de uitgangspunten uit de Notitie parkeren uit 2011 (‘woning duur’ in zone ‘bebouwde kom’) en de richtlijnen van het CROW. Voor de ontsluiting van de percelen zal bij de omgevingsvergunningaanvraag voor het onderdeel bouwen tevens een vergunning voor de aanleg van een tweetal nieuwe inritten aangevraagd worden. De twee inritten sluiten aan op het Hoefpad. Dit is een doodlopende weg waar ter hoogte van de planlocatie in beperkte mate lintbebouwing aanwezig is (zie tevens plankaart op pagina 8 van deze toelichting). Het verkeer ter plaatse bestaat uit bestemmingsverkeer. Door de lage verkeersintensiteit ter plaatse zijn er door de toevoeging van een tweetal inritten voor burgerwoningen geen belemmeringen voor aanwonenden te verwachten.

Voor de nieuwe aansluitingen op de openbare weg wordt uitgegaan van het gemeentelijk Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR). Kosten voor de inrit aanvraag zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

4.5 Technische infrastructuur

De omgeving is aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur zoals riolering (gemengd stelsel van Uitwijk) en andere nutsvoorzieningen (gas, water, elektra). De nieuwe voorziening wordt aangesloten op de bestaande infrastructuur, hiervoor 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. Deze toetsing vindt plaats binnen de omgevingsvergunningprocedure. Eventueel noodzakelijke infrastructurele aanpassingen voor de aanleg van kabels en leidingen komen voor rekening van initiatiefnemer.

In de omgeving zijn geen 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.

5. MILIEUASPECTEN

5.1 Bodem

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

Om vast te stellen of de bodem ter plaatse geschikt voor de nieuwe woonfunctie, is in 2010 een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) uitgevoerd. Uit het onderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe woonfunctie. De planlocatie is in de huidige situatie in gebruik als stalling voor tuinplanten. Aangezien het gebruik van de locatie is gewijzigd, is in oktober 2015 een nieuw bodemonderzoek uitgevoerd. Ook uit dit onderzoek blijkt dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik. De onderzoeksresultaten zijn opgenomen in de bijlage van dit rapport.

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.

Er zijn geen akoestische belemmeringen voor de bestemmingswijziging naar wonen.

5.3 Luchtkwaliteit

Sinds 2007 zijn de belangrijkste regels voor luchtkwaliteit opgenomen in de Wet milieubeheer (titel 5.2 Wm) en onderliggende AmvB's en Ministeriële regelingen. Op 15 november 2007 is het wetsvoorstel voor de wijziging van de Wet milieubeheer door de Eerste Kamer goedgekeurd. Deze vervangt het Besluit luchtkwaliteit uit 2005. De wijzigingen voorzien onder meer in een gebiedsgerichte aanpak via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen moeten aan luchtkwaliteitsnormen voldoen (artikel 5.16 Wm). Via de wet worden mensen tegen negatieve gevolgen van luchtverontreiniging beschermd. Hiervoor zijn getalsmatige grenswaarden opgenomen (titel 5.2 Wm) voor een aantal luchtverontreinigende stoffen.

Voor bepaalde projecten is vastgesteld dat deze Niet In Betekenende Mate (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Wanneer een project minder dan 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂) uitstoot, mag het zonder verdere toetsing aan de grenswaarden worden uitgevoerd. De 3% grens komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

Voor woningbouw geldt volgens de Regeling NIBM dat met het toevoegen van maximaal 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg met een gelijkmatige verkeersverdeling, per definitie de verslechtering Niet In Betekenende Mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

De oprichting van twee woningen valt binnen de drempelwaarde van de Regeling NIBM en leidt niet tot een overschrijding van de grenswaarden voor PM₁₀ en NO₂. Dit leidt tot een verbetering van de luchtkwaliteit ter plaatse. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

5.4 Geurhinder

Op 1 januari 2007 is de nieuwe Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. De wet vormt het toetsingskader voor de beoordeling van geurhinder afkomstig van veehouderijen. Via de Wgv worden gevoelige bestemmingen beschermd tegen geurhinder van veehouderijen. De Wgv omschrijft een geurgevoelig object als een *“gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt”*. Een woning is een geurgevoelig object als bedoeld in deze wet.

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

Door het toepassen van afstandscriteria wordt een directe koppeling gelegd tussen milieuhinder en ruimtelijke ordening. Binnen de toetsingssystematiek van de geurwetgeving wordt onderscheid gemaakt tussen agrarische bedrijven met diersoorten waarvoor een vaste afstand geldt en bedrijven met diersoorten waarvoor emissiecontouren dienen te worden berekend. In relatie tot geurhinder van agrarische bedrijven is het van belang dat er voldoende afstand wordt gehouden met de woning. Dit is enerzijds van belang om te voorkomen dat agrarische bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd en anderzijds om te garanderen dat ter hoogte van de woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Belemmering omliggende bedrijven

Volgens artikel 3.117 van het Activiteitenbesluit dient de minimale afstand tussen een veehouderij met dieren zonder vastgestelde geuremissiefactor en een woning ten minste 100 meter te bedragen indien de woning binnen de bebouwde kom is gelegen en ten minste 50 meter indien de woning buiten de bebouwde kom is gelegen. De afstand wordt gemeten vanaf de hoek van het dierenverblijf en het geurgevoelige object.

De gemeente kan middels een verordening voor een deel van haar grondgebied van deze vaste afstand afwijken (volgens artikel 3.118 lid 1 Activiteitenbesluit), mits de afstand tussen een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom en een veehouderij tenminste 50 meter bedraagt. De gemeente Woudrichem heeft op 30 september 2014 de Geurverordening en Gebiedsvisie Woudrichem vastgesteld. Middels de verordening zijn op grond van artikel 6 Wgv, voor een aantal locaties andere minimum vaste afstanden voor veehouderijen met dieren zonder geuremissiefactor vastgesteld. Voor onder meer de veehouderij aan het Hoefpad 13 is hierdoor de vaste afstand teruggebracht van 100 naar 50 meter.

In de directe omgeving van de planlocatie bevindt zich één melkveehouderij. De afstand tussen de planlocatie (hoek bouwblok) en de veehouderij aan het Hoefpad 13 (hoek bouwblok) bedraagt ca. 58 meter. De bedrijfswoning aan het Hoefpad 9 bevindt zich dichterbij de veehouderij aan het Hoefpad 13 dan de planlocatie.

De minimale afstand tussen de veehouderij aan het Hoefpad 13 en de nieuwe woningen gelegen binnen de bebouwde kom van Uitwijk dient volgens de gemeentelijke geurverordening tenminste 50 meter te bedragen. Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Binnen een straal van 100 meter van het plangebied bevinden zich geen overige veehouderijen.

De oprichting van twee woningen vormt geen belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven.

Woon- en leefklimaat

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

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

Tabel 1 : Relatie tussen hinder en geurbelasting VROM 2007b

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

De meest nabij gelegen veehouderij is de melkveehouderij aan het Hoefpad 13. Deze veehouderij heeft een vergunde geuremissie van 5162 OUE.

De individuele voorgrondbelasting afkomstig van het bedrijf op het plangebied is berekend op 5 ontvangerpunten. De voorgrondbelasting op de gekozen ontvangerpunten binnen het plangebied bedraagt tussen de 1,6 en 3,0 OUE. De berekende achtergrondbelasting op de gekozen ontvangerpunten binnen het plangebied bedraagt tussen de 1,8 en 2,5 OUE. De voorgrondbelasting en achtergrondconcentratie samen bepalen het te verwachten geurhinderpercentage voor het plangebied.

Het woon- en leefklimaat ter plaatse kan op basis van bovenstaande RIVM tabel als 'Goed' worden ingeschat.

Conclusie

De gemeente Woudrichem heeft op 30 september 2014 de Geurverordening en Gebiedsvisie Woudrichem vastgesteld. Middels de verordening is voor onder meer het veehouderijbedrijf aan het Hoefpad 13 een minimum vaste afstanden voor veehouderijen met dieren zonder geuremissiefactor teruggebracht van 100 naar 50 meter.

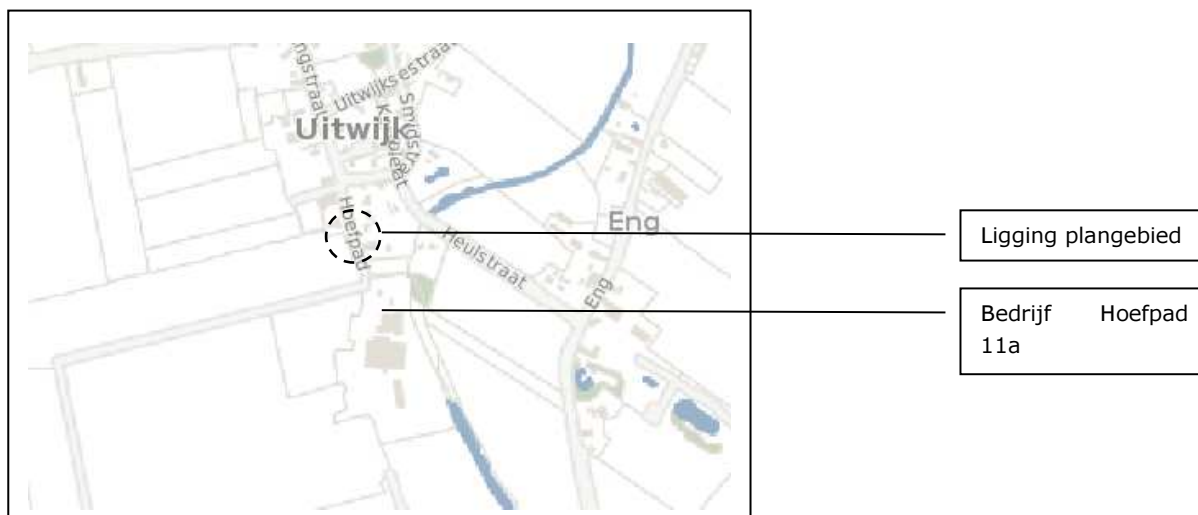
Het plangebied bevindt zich op meer dan 50 meter afstand van omliggende veehouderijen. Uit de uitgevoerde geurberekeningen blijkt dat ter hoogte van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Geconcludeerd kan worden dat geurhinder geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van twee woningen op de planlocatie. Zie tevens de uitgevoerde berekeningen in het geurrapport in de bijlage. De veehouderij aan het Hoefpad 13 heeft in september 2014 een omgevingsvergunningaanvraag bij de gemeente ingediend. Uit deze aanvraag blijkt dat de veehouderijhouder voornemens is om het houden van vleesvee te beëindigen. Hierdoor zal de geursituatie ter hoogte van het plangebied verder verbeteren ⁴.

5.5 Externe veiligheid

Het doel van het externe veiligheidsbeleid is het beheersen van risico's door opslag en transport van milieugevaarlijke stoffen afkomstig van industriële activiteiten. Tot risicobronnen behoren inrichtingen en transportroutes waar grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen aanwezig zijn en luchthavens. Het wettelijk kader voor de beoordeling van risico's van transport van gevaarlijke stoffen is vastgelegd in de 'Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen' (RNVGS). Voor inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) het belangrijkste toetsingskader. In het Bevi zijn normen voor het Plaatsgebonden Risico (PR) en het Groepsrisico (GR) opgenomen. Het uitgangspunt van het externe veiligheidsbeleid is het ruimtelijk scheiden van risicobronnen en kwetsbare objecten. Zonering vindt plaats door middel van veiligheidsafstanden op basis van berekende risico's of te verwachten effecten bij calamiteiten.

Het oprichten van woningen is geen activiteit met een veiligheidsrisico voor de omgeving. Een woning is binnen het externe veiligheidsbeleid aangemerkt als een gevoelige bestemming. Volgens de Risicokaart van de provincie Noord- Brabant bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen objecten of terreinen met een extern veiligheidsrisico die een belemmering vormen voor het plan. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen inrichtingen die vallen onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) of Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Transporten (RNVGS). Volgens de bestemmingsplantoelichting van het bestemmingsplan Uitwijk- Waardhuizen bevindt zich binnen het agrarische bedrijf aan het Hoefpad 11a een installatie waarvoor een planologische beschermingszone van 40 meter is vastgesteld. Het bouwblok van het bedrijf bevindt zich op een afstand van ca 58 meter van de planlocatie. Aan de minimum afstand wordt voldaan.

⁴ MEMO Dhr van Soest gemeente Woudrichem. Op- en aanmerkingen concept wijzigingsplan Hoefpad ong. dd 12 januari 2015



Figuur 18: Uitsnede Risicokaart (Provincie Noord- Brabant)

5.6 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.

De omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen voldoet aan het Bouwbesluit. Hiermee is duurzaam bouwen gewaarborgd.

6. WATERPARAGRAAF

6.1 Beleid

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

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

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

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

Waterbeheerplan Waterschap Rivierenland

Het plangebied bevindt zich binnen het beheergebied van Waterschap Rivierenland. Het Waterbeheerplan 2009-2015 vertaalt de wet- en regelgeving naar concrete beleidsdoelstellingen voor het beheer van waterkeringen, het oppervlaktewatersysteem en de afvalwaterketen.

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

- voldoende en schoon water;
- beperken van schade door wateroverlast of watertekort;
- waterneutraal inrichten.

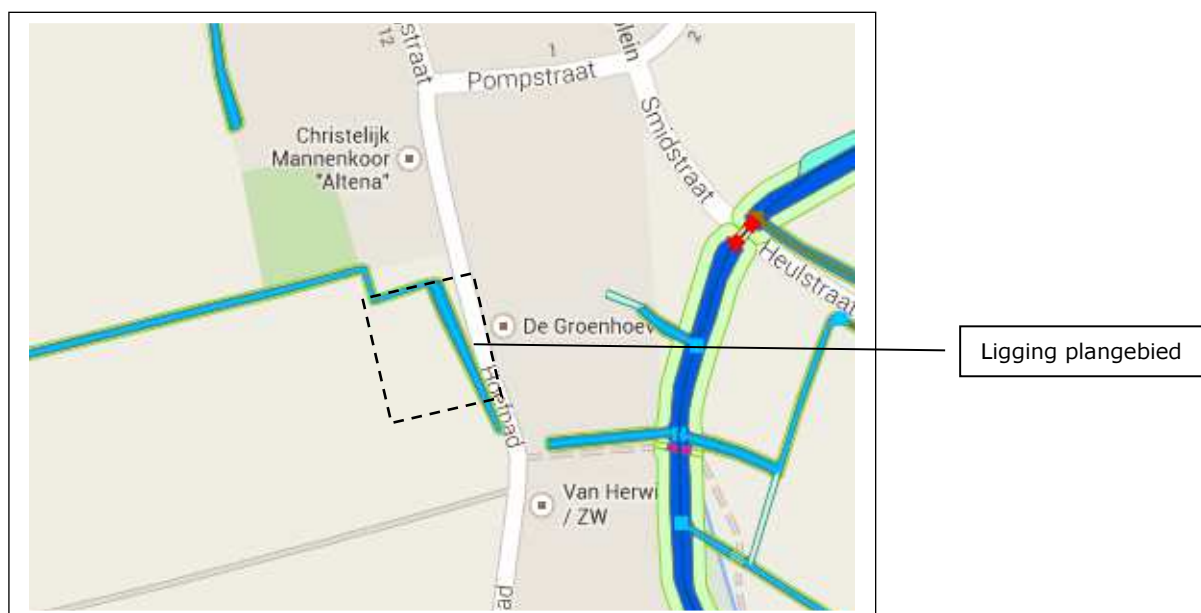
In paragraaf 6.3 vindt een toets plaats van de beoogde ontwikkeling aan de uitgangspunten van het Waterbeheerplan.

6.2 Algemene waterhuishoudkundige situatie

Het plangebied bevindt zich 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. Om het plangebied bevinden zich een aantal kavelsloten.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen waterwingebieden, boringvrije zones, reserveringsgebieden waterberging of grondwaterbeschermingsgebieden gelegen (Verordening Ruimte 2014).

Ten noordoosten van het plangebied bevindt zich een waterloop die wordt beschermd door de Keur met een B- status. Deze waterloop is van secundair belang voor het waterbeheer en wordt door de aangrenzende eigenaar onderhouden. Voor de waterloop geldt een beschermingszone van 1 meter vanaf de insteek van het water, zoals aangegeven op onderstaande kaart. Deze waterloop is slechts gedeeltelijk overgenomen in de regels en verbeelding van het bestemmingsplan Uitwijk-Waardhuizen uit 2007. Wanneer binnen deze zone wordt gebouwd, is een watervergunning noodzakelijk. Voor de locatie wordt een nieuwe rioolaansluiting voor beide woningen aangevraagd. Tevens zal voor de aanleg van een tweetal inritten een dam met duiker worden aangelegd. Deze voorziening is noodzakelijk om toegang tot de kavel te krijgen. Voor de aanleg van een dam met duiker in een B-watergang gelden algemene regels. Aan deze voorwaarden zal worden voldaan. Zo dient er onder meer sprake te zijn van het ontsluiten van een perceel, moet de plaatsing overeenkomstig principetekening (6a) worden uitgevoerd en worden er voorwaarden gesteld aan het materiaalgebruik en uitvoering (oa maximale buislengte van 10 meter). Tenminste twee weken voor de uitvoering van de werkzaamheden zal een melding met situatietekening op grond van de Keur bij het waterschap Rivierenland worden ingediend. Met de uitvoering van de werkzaamheden binnen de beschermingszone van de watergangen kan pas worden gestart zodra het Waterschap aan de voorgestelde maatregelen toestemming heeft verleend.



Figuur 19: Uitsnede Legger Waterschap Rivierenland

De planlocatie bevindt zich aan een historisch bewoningscluster gelegen op een oude stroomrug van de Alm. Doordat de planlocatie zich op een hoger gelegen terp bevindt, is de ondergrond zanderig en de infiltratiecapaciteit van de bodem goed. Eventueel kan tijdens de uitvoering worden besloten om overtollig hemelwater af te voeren via omliggende B-watergangen. De bodem zal overeenkomstig de omliggende woningen binnen de kern Uitwijk verder worden opgehoogd. De ophoging mag geen (grond)wateroverlast voor omliggende percelen veroorzaken. Indien toch (grond) wateroverlast optreedt, dienen door de initiatiefnemer aanvullende maatregelen te worden genomen. Er is op de planlocatie geen grondwateroverlast te verwachten. De ondergrond van de omgeving bestaat uit rivierkleigrond en zeelegrond met een diepe grondwaterstand (grondwatertrap VI). Gezien de hogere ligging van de locatie op een terp, kan worden geconcludeerd dat de bodem in principe geschikt is voor het nieuwe gebruik.

6.3 Beoogde ruimtelijke ontwikkeling

Sinds 2003 vormt volgens het Besluit op de Ruimtelijke Ordening de Watertoets een verplicht onderdeel van de afweging van elk ruimtelijk plan. In een waterparagraaf dient te worden beschreven hoe met de gevolgen van het plan op de waterhuishouding wordt omgegaan. Met de watertoets krijgt het onderwerp water een volwaardige rol binnen de planvorming. Hierbij dient ook afstemming met de waterbeheerder plaats te vinden.

Leidende principes binnen de waterwetgeving met betrekking tot waterkwantiteit en waterkwaliteit zijn:

Waterkwantiteit:

Stap 1- voorkomen van hemelwaterafvoer (vasthouden);

Stap 2- benutten of infiltreren van hemelwater (bergen);

Stap 3- vertraagd afvoeren van hemelwater naar oppervlaktewater (afvoeren).

Waterkwaliteit:

Stap 1- Voorkomen

Stap 2- Scheiden

Stap 3- zuiveren

Duurzaam omgaan met water betekent voor de beoogde bestemmingswijziging het volgende:

Voldoende en schoon water

Ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden afgestemd op een optimale grond- en oppervlaktewaterstand en voldoende aan- en afvoerwater. De waterkwaliteit moet bovendien voldoen aan (Europese) normen voor de chemische, ecologische en biologische waterkwaliteit van oppervlaktewateren.

Het perceel is in de huidige situatie in gebruik als depot voor tuinplanten. Het hemelwater infiltreert in de huidige situatie in de bodem. In de toekomstige situatie verdwijnt van het dakoppervlak van de bebouwing geen schoon hemelwater in het riool. Het water dat op de daken en terreinverharding valt, infiltreert via omliggende watergangen. Er wordt bij de bouw van de woningen geen gebruik gemaakt van uitlogende bouwmaterialen. Het afvalwater afkomstig van de woningen wordt via een tweetal nieuwe aansluitingen op het gemeentelijk riool geloosd.

Beperken van schade door wateroverlast of watertekort

Om wateroverlast door het veranderende klimaat te voorkomen dient de waterbergingscapaciteit in het hele beheergebied te worden vergroot. In natte perioden ligt de nadruk op water opvangen en in droge perioden wordt water optimaal vastgehouden en verdeeld.

Het plan heeft door de beperkte schaal geen invloed op de waterbergingscapaciteit van het gebied.

Waterneutraal inrichten

Door een verduurzaming van onttrekkingen van grondwater en infiltraties, kunnen negatieve effecten hiervan voor menselijke consumptie, het grondwaterevenwicht en de grondwaterstand en -stroming zo veel mogelijk worden beperkt. Het waterschap hanteert voor ontwikkelingen met een beperkte toename aan verhard oppervlak binnen de bebouwde kom een vrijstelling van 500m². Toename aan verhard oppervlak boven de vrijstellingsnorm, moet worden gecompenseerd.

Door de bouw van de twee woningen wordt er minder dan 500m² aan verhard oppervlak aangelegd. Er is sprake van een hydrologische neutrale ontwikkeling. Er zijn geen compenserende maatregelen voor waterberging noodzakelijk.

6.4 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van het waterschap voor het duurzaam omgaan met water. Door de beperkte toename aan verhard oppervlak is het plan hydrologisch neutraal te noemen. Het schone water infiltreert ter plaatse in de bodem of wordt afgevoerd via de omliggende watergangen. Er verdwijnt geen schoon hemelwater in het riool. Het vuile water wordt afgevoerd via het gemeentelijke rioolstelsel. Voor de nieuwe riolaansluiting wordt een vergunning aangevraagd bij de gemeente. Het aanvragen van een watervergunning is niet noodzakelijk.

De bestaande B- watergang blijft gehandhaafd. Voor de aanleg van een tweetal inritten zal een dam met duiker in de B-watergang worden aangelegd. Hiervoor wordt tenminste twee weken voor de uitvoering een melding op grond van de Keur ingediend bij het waterschap. De werkzaamheden kunnen pas worden uitgevoerd zodra het waterschap akkoord is met de voorgestelde maatregelen. De waterparagraaf is in het kader van het wettelijk overleg ex artikel 3.1.1. Bro voor advies en ter beoordeling aan Waterschap Rivierenland voorgelegd. Namens de initiatiefnemer is de digitale watertoets uitgevoerd via de website www.dewatertoets.nl. In de bijlagen bij dit plan is het betreffende formulier watertoets opgenomen. Het waterschap heeft een positief wateradvies gegeven. Het advies is opgenomen in de bijlage.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

Op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro zal voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpwijzigingsplan tussen gemeente en initiatiefnemer een anterieure overeenkomst voor de grondexploitatie worden gesloten. Hiermee is het verhaal van de gemeentelijke kosten van grondexploitatie voldoende verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

In de anterieure overeenkomst zijn tevens bepalingen met betrekking tot planschade opgenomen. Hiermee wordt gewaarborgd dat eventuele planschade niet voor rekening van de gemeente is, maar wordt verhaald op de initiatiefnemer. Voor belanghebbenden bestaat na het onherroepelijk worden van het wijzigingsplan de mogelijkheid om een (gemotiveerde) aanvraag voor een tegemoetkoming in schade in te dienen.

Het plan is hiermee economisch uitvoerbaar. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden.

8. JURIDISCHE PLANOPZET

8.1 Inleiding

Doel van dit wijzigingsplan is het opstellen van een juridisch- planologische regeling ten behoeve van de oprichting van een tweetal (half) vrijstaande woningen op de locatie Hoefpad ongenummerd te Uitwijk. Een gedeelte van de huidige agrarische bestemming wordt gewijzigd in een woonbestemming. Aan een deel van het perceel worden een tweetal bouwblokken toegekend. Sinds 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden. Hiermee dienen bestemmingsplannen in digitale vorm (RO-standaarden) te worden vastgesteld.

De planregels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

8.2 Bestemmingen

Aan het plangebied worden de volgende bestemmingen en aanduidingen toegekend:

Bestemming 'Wonen'

Deze bestemming wordt toegekend aan een gedeelte van de locatie Hoefpad ongenummerd, direct ten zuiden van de locatie Hoefpad 6. Tevens wordt een tweetal bouwblokken toegekend met de mogelijkheid voor het oprichten van twee vrijstaande of half vrijstaande woningen.

Bestemming 'Water'

Binnen het gedeelte van het perceel met deze bestemming gelden regels ter behoud en bescherming van de aanwezige waterhuishoudkundige werken.

Bestemming 'Agrarisch gebied met landschapswaarden'

Het gedeelte van het perceel dat niet wordt betrokken in de woonbestemming, behoudt de agrarische gebiedsbestemming.

Aanduiding 'Waarde- Archeologie'

Op het gedeelte van het perceel met deze bestemming gelden regels ter behoud en bescherming van mogelijk aanwezige archeologische resten in de bodem. Voor deze gronden is het aanlegvergunningstelsel van toepassing.

Aanduiding voorgevellijn

Deze lijn geeft de locatie van de naar de weg gekeerde gevels van de woningen aan.

Aanduiding goothoogte/ hoogte in meters

De maximale goothoogte en gebouwhoogte worden aangegeven op de verbeelding.

9. DE PROCEDURE

Het college is bij de voorbereiding van het wijzigingsplan niets gebleken van planologische of maatschappelijke belemmeringen. Er is geen reden om aan te nemen dat de functiewijziging van agrarisch naar wonen voor een deel van het betreffende perceel en de oprichting van een tweetal woningen geen maatschappelijk draagvlak heeft.

Aan de hand van het voorontwerp van het wijzigingsplan zal het wettelijk overleg ex artikel 3.1.1 Bro worden gevoerd. Eventuele reacties van de wettelijke partners zullen worden beoordeeld en van een conclusie worden voorzien. Dat kan vervolgens met zich meebrengen dat het voorontwerp van het wijzigingsplan op een of meerdere onderdelen moet worden aangepast. Die aanpassingen zullen in het ontwerp wijzigingsplan worden opgenomen.

Het ontwerp wijzigingsplan zal gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd met bijbehorende stukken. Gedurende de termijn van de terinzagelegging kan eenieder een zienswijze indienen. De eventuele zienswijzen zullen beoordeeld worden en aanvullend in dit wijzigingsplan worden opgenomen.

9.1 Reacties vooroverleg

De waterparagraaf is in het kader van het wettelijk overleg ex artikel 3.1.1. Bro voor advies en ter beoordeling aan Waterschap Rivierenland voorgelegd. Namens de initiatiefnemer is de digitale watertoets uitgevoerd via de website www.dewatertoets.nl. In de bijlagen bij dit plan is het betreffende formulier watertoets opgenomen. Het waterschap heeft een positief wateradvies gegeven. Het advies is opgenomen in de bijlage.

9.2 Procedure

Het ontwerp wijzigingsplan heeft van 13 november 2015 tot en met 24 december 2015 ter inzage gelegen. Op 26 november 2015 is de termijn voor de terinzagelegging met 2 weken verlengd tot 7 januari 2016 ter rectificatie van het ontbreken van de noodzakelijk publicatie in de Staatscourant voorafgaande aan de terinzagelegging van het plan.

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn geen zienswijzen ten aanzien van de ontwikkeling ingediend.

BIJLAGEN

Geurrapport

Buro Cours d.d. juni 2015

Flora- en fauna onderzoek

Miecon d.d. 20 april 2014

Archeologisch veldonderzoek

Becker & Van de Graaf d.d. februari 2010

Inrichtingsplan

Struik & Partners d.d. juni 2015

Watertoets

www.Watertoets.nl d.d. juni 2015

Wateradvies

Waterschap Rivierenland d.d. 28 september 2015

Resultaten bodemonderzoek 2015

Bakker Milieuadviezen d.d. oktober 2015