

INGEKOMEN 22 MEI 2019

Van den Berg
Ruimtelijke Ordening

't Rond 9
4285 DE Woudrichem

Telefoon: 06 - 27 49 51 93
E-mail: info@vdberg-ro.nl
Internet: www.vdberg-ro.nl

PERSOONLIJK OVERHANDIGD

Gemeenteraad van Altena
Postbus 5
4286 ZG ALMKERK

glo
Willie

KvK: 51692422
IBAN: NL11 RABO 0145 5718 31
BTW: NL850130116B01

Gemeente Altena
ingekomen:

22 MEI 2019

zaaknummer:

Datum: 22 mei 2019
Bijlagen: 2
Onderwerp: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan
"Buitengebied Woudrichem herziening 2018"

Geachte leden van de raad,

Namens mijn opdrachtgevers, [REDACTED], wonende op het Middelvaart 5a, 4285 WS te Woudrichem, breng ik hierbij een zienswijze naar voren over het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Woudrichem herziening 2018', zoals dat vanaf 11 april 2019 tot en met 22 mei 2019 ter inzage ligt.

Mijn opdrachtgevers zijn eigenaar en bewoner van de woning en het daarbij behorende perceel Middelvaart 5a te Woudrichem. Voorheen waren op deze locatie een kwekerij en een bureau voor landschaps- en tuinontwerp gevestigd. Deze bedrijfsactiviteiten zijn gestopt. Momenteel wordt op de locatie enkel gewoond.

Onjuiste wijze van bestemmen

Het perceel Middelvaart 5a te Woudrichem heeft op basis van het thans geldende bestemmingsplan "Buitengebied Woudrichem". De locatie heeft op basis van dit bestemmingsplan de bestemming "Agrarisch", zonder bouwmogelijkheden. Deze wijze van bestemmen volgens het thans geldende bestemmingsplan komt in het geheel niet overeen met de voorheen bestaande situatie dat er plaatse aan agrarisch bedrijf (boomkwekerij) op deze locatie gevestigd was met de daarbij behorende bebouwing.

Een aanpassing van deze bestemming is derhalve onontkoombaar. Immers, op basis van de nu van toepassing zijnde bestemming wordt de locatie en de daarop staande bebouwing volledig wegbestemd. Als gevolg daarvan worden de belangen van mijn opdrachtgever ernstig geschaad.

Over de wijze bestemmen van het perceel Middelvaart 5a hebben mijn opdrachtgevers overleg gevoerd met burgemeester en wethouders. Naar aanleiding van dit overleg heeft het college aan mijn opdrachtgevers middels haar brief van 30 januari 2018 toegezegd dat zij bereid zijn om de locatie te bestemmen ten behoeve van wonen.

In het ontwerpbestemmingsplan zoals dat momenteel ter inzage ligt, is de locatie Middelvaart 5a echter op geen enkele wijze betrokken. Dit betekent dat er nog altijd sprake is van een onjuiste wijze van bestemmen. Gelet op het feit dat reeds geruime tijd bekend is dat de bestemming niet correct is, is dit voor mijn opdrachtgevers onbegrijpelijk. Om deze reden verzoeken mijn opdrachtgevers uw raad om deze locatie alsnog een passende bestemming toe te kennen. Een dergelijke aanpassing past volledig bij het doel van het voorliggende bestemmingsplan, aangezien volgens de toelichting de bedoeling van plan onder andere is om diverse correcties en herzieningen op locatieniveau door te voeren.

Landschapsverbeteringsplan

Over de manier waarop de aanpassing van de bestemming van de locatie Middelvaart 5a dient plaats te vinden, heeft de afgelopen periode overleg plaatsgevonden met het gemeentebestuur. Punt van aandacht bij dit overleg is de wijze waarop de vereiste landschappelijke kwaliteitsverbetering moet plaatsvinden. Naar aanleiding van dit overleg hebben mijn opdrachtgevers een landschapsverbeteringsplan opgesteld. Dit is gericht op het vergroten van de biodiversiteit en het behouden van de grote verscheidenheid aan vogels en met name zangvogels, maar ook landdieren en amfibieën.

De investering die gemoeid is met de realisatie van het landschapsplan voldoet aan de eisen die de notitie "Toepassing Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant" daaraan stelt. Daarmee wordt voldoende landschappelijke kwaliteit toegevoegd ten behoeve van het in stand houden van de bestaande bijgebouwen op het perceel Middelvaart 5a te Woudrichem bij het veranderen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming, waarbij de voormalige kas behouden blijft. Tegelijkertijd dient het resterende deel van het perceel te worden bestemd als "Natuur", zodat de instandhouding van de landschappelijke kwaliteiten van dit gebied worden gewaarborgd.

Ter waarborging van de realisatie en aanleg van de voorgestelde landschappelijke kwaliteitsverbetering dient naar verwachting een overeenkomst tussen uw gemeentebestuur en mijn opdrachtgevers te worden gesloten. Mijn opdrachtgevers treden daarover graag met het college in overleg, zodat voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan deze afspraken zijn vastgelegd. Het betreffende landschapsverbeteringsplan is bij deze zienswijze als bijlage bijgevoegd.

Ruimtelijke onderbouwing

Ten behoeve van de aanpassing van de bestemming van de locatie Middelvaart 5a is bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Uit deze onderbouwing blijkt dat het veranderen van de huidige agrarische bestemming in een woon- en natuurbestemming in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.



Conclusie en verzoek

Op basis van het voorgaande concluderen mijn opdrachtgevers dat er geen belemmeringen om de bestemming van het perceel Middelvaart 5a te Woudrichem te wijzigen in een woonbestemming en een natuurbestemming. Mijn opdrachtgevers verzoeken uw raad daarom om het bestemmingsplan 'Buitengebied Woudrichem herziening 2018' voor deze locatie gewijzigd vast te stellen.

Voorbehoud

Mijn opdrachtgevers behouden zich het recht voor om deze zienswijze aan te vullen en/of te verduidelijken.

Met vriendelijke groet,
Van den Berg Advies in Ruimtelijke Ordening b.v.

John van den Berg MSc

Bijlagen

- *Memo Kwaliteitsverbetering landschap Middelvaart 5a te Woudrichem*
- *Ruimtelijke onderbouwing*



Gemeente Altena

Ruimtelijke onderbouwing

Bestemmingsverandering Middelvaart 5a te Woudrichem

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel Middelvaart 5a bevindt zich een woning. Voorheen was op dit perceel een kwekerij en een adviesbureau gevestigd. Inmiddels zijn deze bedrijven beëindigd. Geconstateerd is dat de locatie niet op een adequate wijze in het geldende bestemmingsplan is bestemd. De locatie heeft namelijk een agrarische bestemming, zonder bouwmogelijkheden, terwijl zich op de locatie sinds geruime tijd diverse (voormalige) bedrijfsbebouwing en een woning bevinden.

De wens bij de eigenaar is om de locatie te bestemmen voor wonen. Hierover heeft de eigenaar overleg gevoerd met de gemeente Woudrichem. Uit dit overleg is gebleken dat de gemeente in beginsel en onder voorwaarden bereid is om aan deze verandering medewerking te verlenen. Gemotiveerd moet worden dat een dergelijke aanpassing van de bestemming in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Om die reden is voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

1.2 Projectlocatie

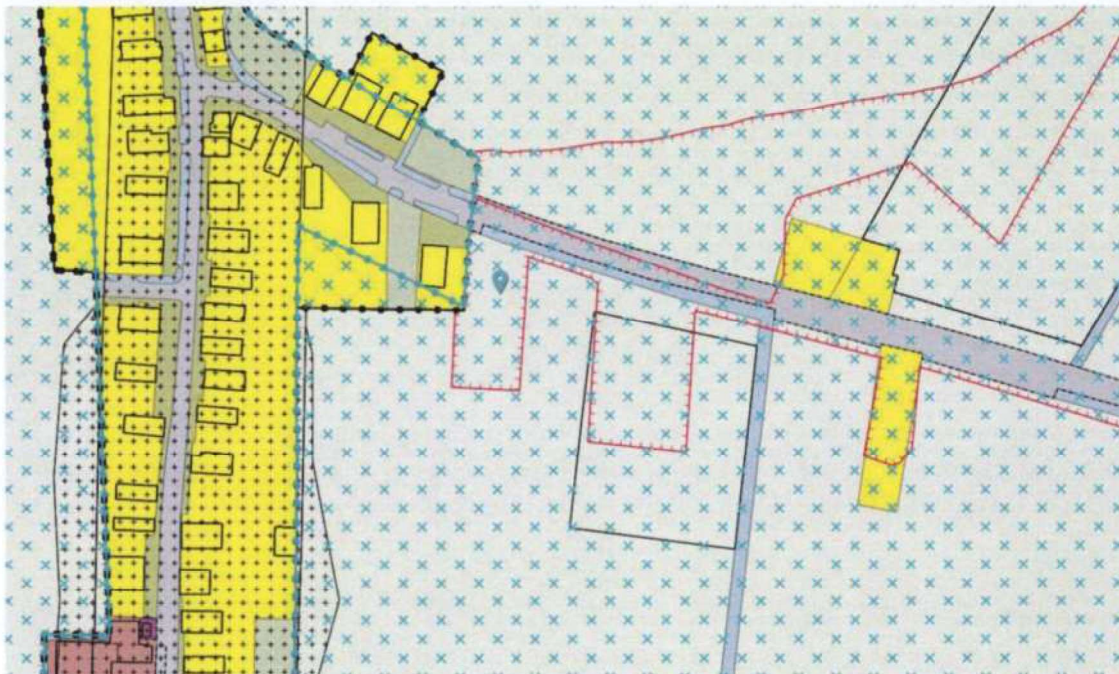
Het perceel Middelvaart 5a bevindt zich in het buurtschap Oudendijk, ten westen van de kern Woudrichem. Op onderstaande afbeelding is de ligging van de locatie weergegeven.



Ligging locatie

1.3 Geldend bestemmingsplan

De locatie Middelvaart 5a ligt in het bestemmingsplan "Buitengebied Woudrichem", zoals de gemeenteraad van Woudrichem dat op 21 juni 2011 heeft vastgesteld. De locatie heeft op basis van dit bestemmingsplan de bestemming "Agrarisch", zonder bouwmogelijkheden. Verder ligt het perceel binnen de gebiedsaanduidingen "wro-zon - wijzigingsgebied bebouwingsconcentratie" en "wro-zone - aanlegvergunning inundatiegebied".



Uitsnede bestemmingsplan "Buitengebied"

Deze wijze van bestemmen komt niet overeen met de voorheen bestaande situatie dat ter plaatse aan agrarisch bedrijf (boomkwekerij) op deze locatie gevestigd was. De gemeente heeft aangegeven dat dit een fout in het bestemmingsplan is, die hersteld dient te worden.

Momenteel bereidt de gemeente Woudrichem een partiele herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied" voor. De intentie is om deze aanpassing van de bestemming van het perceel Middelvaart 5a naar een woonbestemming mee te nemen in deze partiele herziening.

1.4 Opzet van de ruimtelijke onderbouwing

Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat uit 5 hoofdstukken. Na het voorliggende eerste inleidende hoofdstuk, bestaat hoofdstuk 2 uit een beschrijving van de bestaande en gewenste situatie. Het daaropvolgende derde hoofdstuk bevat de beleidsmatige verantwoording van de geplande ontwikkeling. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de verschillende randvoorwaarden die van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Ten slotte staat in het laatste hoofdstuk de conclusie van deze rapportage.

2. Projectbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het perceel Middelvaart 5a is een langgerekt perceel (lengte ruim 400 meter). Het perceel valt ruimtelijk gezien uiteen in 2 stukken. Ten eerste is dat het erf waarop de woning en andere bebouwing staat. Ten tweede is het achterste deel van het terrein te onderscheiden, waarop voorheen de kweekactiviteiten plaatsvonden. In de bestaande situatie is het dit perceel intensief beplant. Overigens is de gehele locatie royaal ingezoomd met hoogopgaande groene beplanting. Het perceel heeft daarom een nadrukkelijk groen karakter.

Voorheen waren op het perceel Middelvaart 5a een kwekerij en een bureau voor landschaps- en tuinontwerp gevestigd. Deze bedrijfsactiviteiten zijn gestopt.

Wat betreft bebouwing bevindt zich op de locatie een woning en een aantal bijgebouwen. Deze bijgebouwen betreffen een kas, een kleine overkapping en een kippenhok. Daarnaast is achter op het perceel een watersilo ingegraven, welke dienst doet als opvang voor hemelwater. De aanwezige bebouwing wordt in de huidige situatie volledig gebruikt ten behoeve van het wonen. De bebouwing verkeert in een goede bouwkundige staat.



Erf van de woning

2.2 Nieuwe situatie

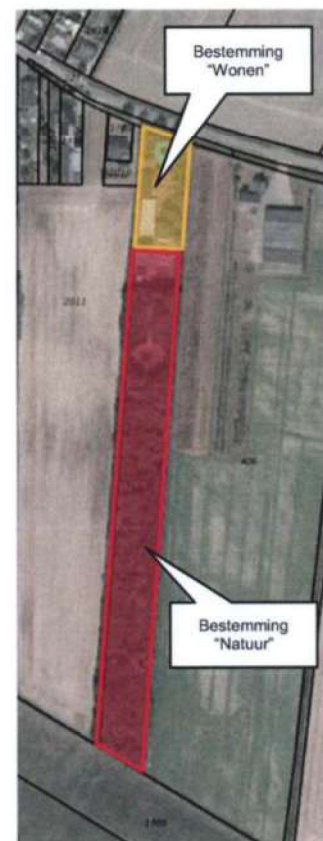
Inleiding

De bedoeling van de eigenaar is om het in de voorgaande paragraaf benoemde erf te bestemmen voor wonen. Een dergelijke bestemming past bij het karakter van dit deel van de locatie. Het andere deel van het perceel krijgt een natuurbestemming. De wijze van bestemming is op nevenstaande afbeelding globaal weergegeven.

In de regels van het geldende bestemmingsplan voor het buitengebied is in artikel 4.7.7 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van een agrarische bestemming na bedrijfsbeëindiging in een woonbestemming. De voorgenomen ontwikkeling op Middelvaart 5a is getoetst aan de voorwaarden van deze bevoegdheid.

Overtollige bebouwing

Eén van de eisen die de wijzigingsbevoegdheid stelt aan de aanpassing van de bestemming, is dat "overtollige" bebouwing wordt gesloopt.



Voorstelde wijze van bestemmen

Zoals in de voorgaande paragraaf is aangegeven, bevindt de bebouwing zich in een goede bouwkundige staat. Daarnaast is de voormalige kas in gebruik als onderdeel van de woning. Sloop van deze kas leidt daarom tot forse kapitaalsvernietiging en een substantiële aantasting van het wooncomfort. Daarom zijn de gemeente en de eigenaar in overleg met elkaar getreden om nadere afspraken te maken over de voorwaarden waaronder deze kas kan worden behouden. De overige overtollige bebouwing op het perceel Middelvaart 5a wordt gesloopt.

In overleg is geconcludeerd dat mogelijkheden bestaan voor het in stand houden van de bestaande kas, mits in ruil daarvoor kwaliteitsverbetering van het landschap plaatsvindt. De eigenaar van het perceel Middelvaart 5a heeft een landschapsplan opgesteld. Met het voorgestelde landschapsverbeteringsplan wordt voldoende landschappelijke kwaliteit toegevoegd ten behoeve van het in stand houden van de bestaande bijgebouwen op het perceel Middelvaart 5a te Woudrichem bij het veranderen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming. Voor een nadere uiteenzetting van het landschapsplan en de omvang van de kwaliteitsverbetering wordt verwezen naar het memo "Omvang kwaliteitsverbetering Middelvaart 5a te Woudrichem", dat als bijlage bij deze onderbouwing is gevoegd.

Overige voorwaarden wijzigingsbevoegdheid

Hieronder is het resultaat opgenomen van de toetsing van de voorgenomen wijziging van de bestemming op Middelvaart 5a aan de van toepassing zijnde voorwaarden van de reeds genoemde wijzigingsbevoegdheid in artikel 4.7.7 van het bestemmingsplan "Buitengebied Woudrichem". De voorwaarde is cursief weergegeven, vervolgens is de toetsing van deze voorwaarde weergegeven. a.

- *splitsing is toegestaan indien de inhoud van de bedrijfswoning vóór splitsing minimaal 700 m3 bedraagt*
Er is geen sprake van een woningsplitsing.
- *de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag niet worden vergroot*
De bebouwde oppervlakte wordt niet vergroot.
- *de agrarische verschijningsvorm van de voormalige boerderij mag niet worden aangetast*
De verschijningsvorm van de bestaande bebouwing wordt niet veranderd.
- *de bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd*
De situering van de bestaande bebouwing wordt niet veranderd.
- *woningsplitsing is uitsluitend toegestaan in: cultuurhistorisch waardevolle gebouwen*
Er is geen sprake van een woningsplitsing.
- *woningsplitsing is uitsluitend toegestaan indien de splitsing mede is gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorische bebouwing*
Er is geen sprake van een woningsplitsing.
- *bij woningsplitsing mag in maximaal 2 woningen worden gesplitst*
Er is geen sprake van een woningsplitsing.

- *de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 80 m² per woning; hiertoe vindt sloop van overtollige gebouwen plaats*
Op dit aspect is eerder in deze paragraaf ingegaan.
- *de maximaal toegestane bebouwde oppervlakte van 80 m² kan worden vermeerderd met maximaal 25% van het meerdere van de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfsgebouwen, tot een totaal maximum van 200 m² per woning; hierbij dient in ieder geval het meerdere dan wat ingevolge deze regeling is toegestaan, te worden gesloopt; sloop van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en monumentale gebouwen is niet toegestaan*
Op dit aspect is eerder in deze paragraaf ingegaan.
- *uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie*
In de huidige situatie is het perceel Middelvaart 5a reeds in gebruik voor wonen. Derhalve vindt als gevolg van de herziening van het bestemmingsplan voor de locatie Middelvaart 5a geen functieverandering plaats. Daarom is in het kader van de thans voorgestane planologische functiewijziging geen bodemonderzoek vereist.
- *voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder*
Het voorgenomen bouwplan heeft geen betrekking op een nieuwe geluidsgevoelige functie of een geluidsbron als bedoeld in de Wet geluidhinder. Akoestisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.
- *er wordt voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening*
In de omgeving van de locatie Middelvaart 5a bevinden zich geen veehouderijen. Dit aspect is daarom in dit geval niet relevant.
- *de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie*
De verandering van de planologische status van de woning Middelvaart 5a heeft geen effect op de verkeersbelasting en verkeerdoorstroming op de Middelvaart en omgeving.
- *de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden*
De functieverandering op Middelvaart heeft geen negatieve effecten op de waarden op de locatie en de omgeving daarvan.
- *er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving*
Uit hoofdstuk 4 van deze onderbouwing blijkt dat voldaan wordt aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving.

- *het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving*

Uit paragraaf 4.9 van deze onderbouwing blijkt dat de bestemmingsverandering niet leidt tot belemmeringen in de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

- *het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt*

De functieverandering heeft geen consequenties voor het woon- en leefklimaat in de omgeving.

- *er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Hiertoe kan de bestemming Artikel 11 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen*

Gezien het huidige groene karakter van het perceel zijn geen aanvullende maatregelen in het kader van landschappelijke inpassing noodzakelijk. Zoals reeds aangegeven, zal in verband met de instandhouding van bebouwing een landschapsplan worden uitgevoerd.

- *de regels van artikel 20 Wonen worden van overeenkomstige toepassing verklaard*

De bedoeling is dat de functieverandering van de locatie Middelvaart 5a wordt meegenomen in de voorbereiding zijnde herziening van het bestemmingsplan voor het buitengebied. Daar zal worden bepaald dat voor de locatie de bestemming Wonen gaat gelden.

- *indien er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1 onder 71 van de Verordening ruimte dan dient er voldaan te worden aan de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit, zoals is opgenomen in artikel 2.1 van de Verordening ruimte.*

De zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit houdt samengevat in dat een ontwikkeling bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid. In deze onderbouwing is aangegeven dat de nodige aandacht is besteed aan de (landschappelijke) inpasbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), vastgesteld op 13 maart 2012, is het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid van het Rijk opgenomen. De SVIR schetst hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, leefbaar en veilig. De SVIR vervangt onder meer de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en de Agenda Vitaal Platteland.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infra-structuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve betrokkenheid van het rijk. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en keuzes van burgers en bedrijven.

De bestemmingsverandering op het perceel Middelvaart 5a is niet in strijd met Rijksbeleid.

Ladder duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6) opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. De ladder is met ingang van 1 juli 2017 aangepast.

Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren met de drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor (1) de ruimtevraag, (2) de beschikbare ruimte en (3) de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

De ladder voor duurzame verstedelijking is alleen van toepassing wanneer sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Volgens artikel 1.1.1 lid 1, aanhef en onder i Bro is van een stedelijke ontwikkeling een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Mede gelet op de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is in dit geval geen sprake van een stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder voor duurzame verstedelijking. De ontwikkeling heeft enkel betrekking op aanpassing van de bestemming van de locatie, zonder toevoeging van voorzieningen. De ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

Inleiding

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 1 oktober 2010 de Structuurvisie ruimtelijke ordening vastgesteld. Deze structuurvisie is op 1 januari 2011 in werking getreden. Deze structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025.

Het provinciaal beleid heeft zijn juridische uitwerking gekregen in de Verordening ruimte. Deze verordening is laatstelijk op 7 juli 2017 vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Brabant en is op 18 maart 2014 in werking getreden. In de Verordening ruimte staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Gemengd gebied

Volgens de Verordening ruimte is ligt de locatie Middelvaart 5a in "Gemengd gebied". De verordening bepaalt dat binnen "Gemengd gebied" het mogelijk is om in een bestemmingsplan te regelen dat het toegestaan is om een voormalige bedrijfswoning te gebruiken als burgerwoning. Daarbij worden de volgende voorwaarden gesteld:

- er mag geen woningsplitsing plaatsvinden
- overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- de vestiging van andere functies is uitgesloten in het geval er sprake is van afsplitsing van een voormalige bedrijfswoning.

In voorliggende situatie is geen sprake van woningsplitsing. Tevens is geen sprake van een afsplitsing van een voormalige bedrijfswoning. Wat betreft de overtollige bebouwing, wordt verwezen naar paragraaf 2.2 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Kwaliteitsverbetering landschap

Om de kwaliteit van het landschap te versterken heeft de provincie Noord-Brabant in haar "Structuurvisie ruimtelijke ordening" en in artikel 2.1 en 2.2 de "Verordening ruimte" het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap' geïntroduceerd. Over de uitvoering van kwaliteitsverbetering verdient het aanbeveling dat regionaal eenduidige afspraken worden gemaakt.

De binnen de Regio West-Brabant opgestelde notitie "Toepassing Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant" bevat de wijze waarop de gemeenten in de regio West-Brabant omgaan met deze kwaliteitsverbetering. De Verordening Ruimte stelt dat elke ruimtelijke ontwikkeling, buiten het "bestaand stedelijk gebied" (zoals is aangeduid in de Verordening ruimte) gepaard moet gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Omdat niet iedere ontwikkeling daadwerkelijk invloed uitoefent op de omgeving wenst de Regio West-Brabant een aantal ontwikkelingen geheel uit te sluiten van deze verplichting.

De notitie onderkent een drietal categorieën, te weten:

- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist.
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen met relatief weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in enkel een goede landschappelijke inpassing.

- Categorie 3: Alle ruimtelijke ontwikkelingen welke mogelijk worden gemaakt via met name een wijzigingsplan of een bestemmingsplanherziening, tenzij de ontwikkeling concreet benoemd wordt in een andere categorie.

Gezien de beperkte invloed op het landschap dient de voorgestane bestemmingsverandering van het perceel Middelvaart 5a dient te worden beschouwd als een ruimtelijke ontwikkeling in categorie 2. Dit betekent dat voorzien moet worden in goede landschappelijke inpassing. In de separate memo is uitgewerkt op welke wijze dit in voorliggende situatie zal plaatsvinden.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 'Land van Heusden en Altena'

Op 25 juni 2013 is door de raad van de gemeente Woudrichem de structuurvisie Land van Heusden en Altena vastgesteld. Dit betreft een intergemeentelijke structuurvisie van de gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem. Met deze structuurvisie leggen de drie gemeentebesturen de hoofdlijnen vast van het door hen gewenste ruimtelijke beleid richting 2025. In de structuurvisie is het gewenste ruimtelijke beleid opgedeeld in de onderdelen wonen, voorzieningen, economie, omgeving en eigenheid en verkeer en mobiliteit. Bij de structuurvisie is een structuurvisiekaart bijgevoegd. Onderhavige locatie is volgens deze kaart gelegen in het gebied 'gemengde plattelandseconomie'.

Volgens de structuurvisie zijn in gebieden die zijn aangewezen als 'gemengde plattelandseconomie' mogelijkheden voor ontwikkelingen in de vorm van bijvoorbeeld Ruimte voor Ruimte, landgoederen en integratie stad en land als bedoeld in de Verordening Ruimte van de provincie, toegestaan, mits deze goed ingepast zijn in de groen-blauwe kwaliteiten op deze plek. Van oudsher kenmerken deze zones zich door een kleinschalig landschap, met daarin de bebouwingsconcentraties, buurtschappen, werkgebieden, kernen en landschappelijke eenheden. Ontwikkelingen die dit kleinschalig landschap versterken, kunnen op basis van deze structuurvisie doorgang vinden.

Gelet op het voorgaande is het omzetten van de bestemming van de locatie Middelvaart 5a niet in strijd met de gemeentelijke structuurvisie.

Voorwaarden gemeente

Met hun brief van 30 januari 2018 heeft de gemeente richting de eigenaar van het perceel aangegeven dat zij in beginsel bereid zijn medewerking te verlenen aan het veranderen van de bestemming van het perceel Middelvaart 5a in een woonbestemming. Bij deze toezegging heeft de gemeente een aantal voorwaarden gesteld aan deze medewerking. Dit betreft de voorwaarde dat bij de wijziging van het bestemmingsplan sprake dient te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Daarnaast stelt de gemeente als voorwaarde dat overtollige bebouwing dient te worden gesloopt, waarbij de sloopbonus-regeling van toepassing is. Op deze voorwaarden is reeds ingegaan in paragraaf 2.2 van de onderbouwing.

4. Randvoorwaarden

4.1 Archeologie

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. In verband met de implementatie van het Verdrag van Malta zijn de Monumentenwet 1988 en enkele andere wetten gewijzigd. Als gevolg van deze wetswijzigingen is de al bestaande verplichting expliciet gemaakt om in het kader van een goede ruimtelijke ordening rekening te houden met het belang van het behoud van archeologische waarden. De huidige wetgeving ten aanzien van archeologie zijn opgenomen in de Erfgoedwet.

De geplande ruimtelijke ontwikkeling betreft enkel een functiewijziging van bestaande bebouwing. Om die reden is geen nader archeologisch onderzoek nodig.

4.2 Cultuurhistorie

De voorliggende ontwikkeling heeft betrekking op de verandering van de planologische status van de bestaande woning Middelvaart 5a, zonder uitvoering van werkzaamheden. Het plan heeft daarom geen gevolgen voor cultuurhistorische waarden.

4.3 Bodem

Bij het opstellen van bestemmingsplannen is de hoofdvraag of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en hoe deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd.

In de huidige situatie is het perceel Middelvaart 5a reeds in gebruik voor wonen. Derhalve vindt als gevolg van de herziening van het bestemmingsplan voor de locatie Middelvaart 5a geen functieverandering plaats. Daarom is in het kader van de thans voorgestane planologische functiewijziging geen bodemonderzoek vereist.

4.4 Water

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de taken en belangen van het waterschap.

De watertoets voor dit plan heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets van waterschap Rivierenland. In dit geval betreft het plan uitsluitend een functieverandering van bestaande bebouwing. Er vindt geen aanpassing van bebouwing of ruimte plaats. Uit de digitale watertoets volgt daarom dat het Waterschap Rivierenland geen bezwaar heeft tegen dit plan. Het plan hoeft in het kader van de watertoets niet meer voorgelegd te worden aan Waterschap Rivierenland. In de bijlage zijn de resultaten van de digitale watertoets opgenomen.

4.5 Natuur

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient gezien te worden wat het effect is op de natuurwaarden op en in omgeving van de betreffende locatie. In dat verband dient gezien te worden of beschermde planten- en diersoorten worden verstoord door de voorgenomen ingreep.

Tevens moet worden beoordeeld of de voorgenomen ingreep invloed kan hebben op gebieden die volgens overige natuur- wetgeving zijn beschermd, of deel uitmaken van het Nationaal Natuurnetwerk en/of Natura 2000-gebieden.

De onderhavige ontwikkeling heeft slechts betrekking op de verandering van de planologische status van een bestaande woning. Het feitelijke gebruik van het perceel is en blijft wonen. Als gevolg van de voorgestane ontwikkeling worden beschermde planten en dieren daarom niet verstoord. Tevens heeft de ontwikkeling geen negatieve effecten op gebieden die volgens overige natuurwetgeving zijn beschermd of deel uitmaken van de Nationaal Natuurnetwerk en/of Natura 2000-gebieden.

4.6 Geluid

Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet volgens de Wet geluidhinder worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals woningen, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies of relevante geluidsbronnen worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting om akoestisch onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

Het voorgenomen bouwplan heeft geen betrekking op een nieuwe geluidsgevoelige functie of een geluidsbron als bedoeld in de Wet geluidhinder. Akoestisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Het aspect geluid vormt daarom geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig project.

4.7 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) is op 15 november 2007 in werking getreden. Het doel van dit hoofdstuk is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Luchtkwaliteitseisen vormen onder andere geen belemmeringen voor ruimtelijke ontwikkelingen als een project "niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM)" aan de luchtverontreiniging.

Het gaat in dit geval om het veranderen van de planologische status van een reeds bestaande woning. Het aantal woningen en het aantal verkeersbewegingen neemt als gevolg van deze verandering niet toe. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor het onderhavige project.

4.8 Externe veiligheid

Het rijksbeleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichting), het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen, buisleidingen) en het gebruik van luchthavens. In het kader van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang om te inventariseren of voor bestaande risicobronnen voldoende afstand tot (geprojecteerde) kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten wordt aangehouden.

Volgens de Risicokaart Nederland bevindt de locatie Middelvaart 5a zich niet binnen een risicoafstand ten opzichte van een risicobron. Daarmee vormt externe veiligheid geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

Op de locatie Middelvaart 5a is reeds een bestaande woning aanwezig. Deze bestaande woning is vanuit het oogpunt van externe veiligheid reeds een kwetsbaar object. De bedoeling is om de planologische status van deze woning te veranderen. Er is geen sprake van de realisering van bouw van een nieuwe woning. Nu in dit geval geen nieuw kwetsbaar object wordt toegevoegd, is het aspect externe veiligheid ook om die reden niet relevant voor de voorgestane afwijking van het bestemmingsplan.

4.9 Milieuhinderlijke bedrijvigheid en voorzieningen

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden aangetoond dat milieugevoelige functies (woningen, verzorgingshuizen, campings) niet komen te liggen binnen belemmeringencirkels van nabijgelegen bedrijven en voorzieningen. Voorkomen moet worden dat bestaande bedrijven worden belemmerd in hun bedrijfsvoering als gevolg van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Daarnaast dient aangetoond te worden dat bestaande bedrijven geen onaanvaardbaar effect hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuw te ontwikkelen functie. Voor wat betreft de onderbouwing daarvan dient in eerste instantie te worden uitgegaan van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" uit 2009. Deze brochure geeft minimale richtafstanden vanaf de grens van een bedrijf tot een gevoelige functie die aangehouden moeten worden.

Ten oosten van de locatie Middelvaart 5a, op het perceel Middelvaart 5, bevindt zich een akkerbouwbedrijf. Op grond van de genoemde VNG-brochure geldt een richtafstand tussen een akkerbouwbedrijf en woningen van 30 meter. De kortste afstand tussen het bouwvlak van dit bedrijf en de woning op Middelvaart 5a is circa 40 meter. Derhalve wordt voldaan aan de genoemde richtafstand. In de omgeving bevinden zich geen andere bedrijven.

Opgemerkt wordt dat de woning Middelvaart 5a reeds in de geldende bestemming ten opzichte van omliggende bedrijven moet worden beschouwd als een woning van derden. Bedrijven dienen daarom al in de bestaande situatie rekening te houden met de woning Middelvaart 5a. De voorgenomen bestemmingsverandering leidt daarom niet extra belemmeringen of beperkingen.

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de geplande aanpassing van de bestemming op Middelvaart 5.

4.10 Verkeer en parkeren

De verandering van de planologische status van de woning Middelvaart 5a heeft geen effect op de verkeersbelasting en verkeerdoorstroming op de Middelvaart en omgeving. Voorts is op het terrein voldoende ruimte om de parkeerbehoefte van de woning op te vangen.

4.11 Kabels en leidingen

In het plangebied of in de omgeving daarvan bevinden zich geen kabels en leidingen die van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling op Middelvaart 5a te Woudrichem.

4.12 Economische uitvoerbaarheid

Aan de realisatie van het plan zijn voor de gemeente Woudrichem geen kosten verbonden. De ontwikkelingskosten worden geheel door initiatiefnemer gedragen. De kosten welke door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de procedure die verband houdt met de herziening van het bestemmingsplan kunnen door middel van de heffing van leges bij de initiatiefnemer in rekening worden gebracht.

Verder zal de initiatiefnemer met het gemeentebestuur zo nodig een planschadeovereenkomst sluiten. Daardoor is verzekerd dat eventueel uit te betalen tegemoetkomingen in planschade niet voor rekening van het gemeentebestuur komen.

5. Conclusie

Op basis van voorgaande hoofdstukken wordt geconcludeerd dat het veranderen van de agrarische bestemming van het perceel Middelvaart 5a in een woonbestemming zowel ruimtelijk als milieuhygiënisch inpasbaar is en geen onaanvaardbare negatieve effecten heeft op de in de omgeving aanwezige waarden en belangen. Derhalve zijn er geen belemmeringen de voorgestelde aanpassing van de bestemming door te voeren in de komende partiele herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied Woudrichem".

Bijlagen

Memo Kwaliteitsverbetering landschap
Middelvaart 5a te Woudrichem (separaat)

Digitale watertoets

datum 23-2-2018
dossiercode 20180223-9-17172

Wateradvies Geen Waterschapsbelang

Op grond van het Besluit Ruimtelijke Ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de taken en belangen van het waterschap. De watertoets voor dit plan heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets van waterschap Rivierenland. Uit de gegevens die u heeft ingevoerd volgt dat het plan uitsluitend een functieverandering van bestaande bebouwing betreft. Er vindt geen aanpassing van bebouwing of ruimte plaats. Waterschap Rivierenland heeft geen bezwaar tegen dit plan. Het plan hoeft in het kader van de watertoets niet meer voorgelegd te worden aan Waterschap Rivierenland.

Algemene projectgegevens

Projectomschrijving: Middelvaart 5a
Het plangebied ligt in: Woudrichem
Het plan is ingediend door: John van den Berg Van den Berg-Advies in RO b.v.

Accountmanager Woudrichem
Pascal van den Ring
0344-649220, p.vanden.ring@wsrl.nl

© Digitale Watertoets - www.dewatertoets.nl Dit document is gegenereerd via de website <http://www.dewatertoets.nl/> op basis van door u ingevulde gegevens. U bent akkoord gegaan met de door u ingevulde gegevens. Dit digitale advies heeft een geldigheid van 2 jaar.

De WaterToets 2017

MEMO

Aan: Gemeente Altena
Van: John van den Berg
Datum: 22 mei 2019
Onderwerp: Kwaliteitsverbetering landschap Middelveert 5a te Woudrichem

KvK: 51692422
IBAN: NL11 RABO 0145 5718 31
BTW: NL850130116B01

Inleiding

Op het perceel Middelveert 5a te Woudrichem bevindt zich een woning. Voorheen was op dit perceel een kwekerij gevestigd. Inmiddels is deze kwekerij beëindigd. De wens bestaat om de huidige agrarische bestemming van dit perceel aan te passen in een woonbestemming. De gemeente is in beginsel en onder voorwaarden bereid hieraan medewerking te verlenen.

Om de agrarische bestemming om te zetten in een woonbestemming wordt door de gemeente de voorwaarde gesteld dat "overtollige" bebouwing gesloopt wordt. De bebouwing op het perceel Middelveert 5a bevindt zich echter in een goede bouwkundige staat. Daarnaast is de voormalige kas in gebruik als onderdeel van de woning. Sloop van alle bebouwing leidt daarom tot forse kapitaalsvernietiging en tot een substantiële aantasting van het wooncomfort.

Om bovenstaande reden zijn de gemeente en de eigenaar in overleg met elkaar getreden om nadere afspraken te maken over de voorwaarden waaronder de bestaande bebouwing volledig kan worden behouden. Daarbij is geconcludeerd dat hiervoor mogelijkheden bestaan, mits in ruil daarvoor kwaliteitsverbetering van het landschap plaatsvindt.

Om te bepalen welke omvang deze kwaliteitsverbetering dient hebben, wordt aangesloten bij de systematiek van het principe van de 'kwaliteitsverbetering van het landschap'. Daartoe is binnen de Regio West-Brabant opgestelde notitie "Toepassing Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant" opgesteld. Deze notitie bevat de wijze waarop de gemeenten in de regio West-Brabant omgaan met deze kwaliteitsverbetering. De Verordening Ruimte stelt dat elke ruimtelijke ontwikkeling, buiten het "bestaand stedelijk gebied" (zoals is aangeduid in de Verordening ruimte) gepaard moet gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap.

Wijze van kwaliteitsverbetering

In de bestaande situatie op de locatie Middelveert 5a te Woudrichem is sprake van een verwilderde boomkwekerij van circa 35 meter breed en circa 400 meter diep. Het plan voor deze locatie is gericht op het vergroten van de biodiversiteit en het behouden van de grote verscheidenheid aan vogels en met name zangvogels, maar ook landdieren en amfibieën. Aan de oostzijde van het circa 35 meter brede perceel ligt een sloot, die vanaf het voorjaar droog staat.

In verband met de verandering van de bestemming op de locatie Middelveert 5a te Woudrichem is een plan voor kwaliteitsverbetering opgesteld. Het voorgestelde landschapsplan voorziet in verbreding en verdieping van het meest zuidelijke gedeelte van de sloot aan de oostzijde van

de kavel en de aanleg van een poel (niet met de sloot verbonden, maar wel door de sloot permanent van water wordt voorzien). Het landschapsplan is uitgewerkt op de in de bijlagen bijgevoegde tekeningen.

Eén en ander leidt tot de volgende keuzes in het plan:

- De sloot wordt vanaf het meest zuidelijke punt, waar hij grenst aan de hoofdwatgang (vast polderpeil), verbreed en verdiept over een lengte van circa 40 meter, zodat er altijd water is, met name in het voorjaar. De rest van de sloot valt in de zomer natuurlijk wel droog. Dat gedeelte regent dan in de winter vol en dat bevordert de biodiversiteit.
- Door het verbreden van de sloot over een gedeelte moet ook een deel van de randbeplanting weg. Het bos wordt daarmee als het ware verjongd en komt er meer licht in het bos. Ook dit komt de biodiversiteit ten goede.
- Op de achterzijde van het perceel wordt een poel gegraven. De amfibieën die daar in de zomer verblijven, kunnen dan overwinteren in het bos rondom de poel.
- De poel is niet rechtstreeks met de sloot verbonden maar middels een smalle dam van de poel gescheiden, zodat geen vissen in de poel kunnen zwemmen. Water kan wel door de dam naar de poel sijpelen (zandbodem), zodat daar altijd water in staat.
- De taluds en onderwatertaluds aan de noordzijde liggen in de zon en worden met een helling van 1:3 uitgevoerd.
- De uitkomende grond wordt ten zuiden van de poel opgeworpen en ingezaaid met een kruidenmengsel, zodat de poel altijd in de zon ligt.

Sloot aan de oostzijde gedeeltelijk verbreden en verdiepen.

De sloot aan de oostzijde staat de gehele zomer droog, één en ander is te zien op onderstaande foto's. Met name amfibieën, maar ook egels en andere dieren trekken weg of sterven (zie onderstaande foto's). Om die reden voorziet het plan in verdiepen en verbreden van een deel van de watgang tot één meter onder polderpeil. Daardoor staat er het gehele jaar door 0,80 meter water.



Op de tekening van het landschapsplan is met dwarsprofielen de ontgraving weergegeven. Alle grond blijft op de kavel. Totaal wordt 125 m³ ontgraven

Poel

Op het terrein wordt een poel aangelegd. Voor deze poel wordt circa. 570 m³ ontgraven. De ontgraven grond wordt verwerkt in een terp ten zuiden van de poel. De terp krijgt een talud van 1:3 en ingezaaid met een kruidenmengsel.

Rooiwerkzaamheden.

Langs de huidige sloot ter plaatse van de verbreding, ligt een bamboestrook met bomen. In de nieuwe situatie komt de insteek anderhalve meter westelijk te liggen. Daartoe moet er 80 m² reuzenbamboe en 25 stuks bomen gerooid worden alvorens te kunnen graven. Ter plaatse van de poel moet een beukenbos (104 bomen), 25 walnotenbomen, 19 paardenkastanjes, 12 christusdoorns en diverse andere bomen gerooid worden.

De bomen zijn verschillend van dikte, variërend van 15 tot en met 40 cm dik en staan op verschillende plantafstanden. Met name langs de rand staan de dikkere bomen en gemiddeld staat er op elke 1,75 meter een boom. Van de Plas Civiel b.v. heeft een offerte uitgebracht voor het uitvoeren van rooiwerk op het perceel Middelvaart 5a. Hoewel deze offerte betrekking op een andere landschapsplan, maakt deze offerte wel inzichtelijk wat de kosten van deze werkzaamheden zijn. Deze offerte is daarom als bijlage bij dit memo gevoegd.

Omvang kwaliteitsverbetering

Zoals reeds gesteld, wordt in de regio West-Brabant ten behoeve van het bepalen van de vereiste omvang van de kwaliteitsverbetering van het landschap de notitie "Toepassing Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant" gehanteerd. Deze notitie bevat de rekenmethodiek van de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap. Deze methodiek gaat uit van de investering van een percentage van de bestemmingswinst. In geval van een niet-agrarische functie als nevenactiviteit of hergebruik op een agrarisch bouwblok bedraagt de omvang van de investering in kwaliteitsverbetering van het landschap 20% van de bestemmingswinst.

De berekening van de omvang van benodigde kwaliteitsverbetering is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- De bestemming van het deel van het perceel, dat ligt ten zuiden van de bestaande waterbassin, wordt veranderd van een agrarische bestemming in een natuurbestemming. Dit deel van het perceel heeft een oppervlakte van 10.859 m² en is weergegeven in de bijlagen.
- Het noordelijk deel van het perceel (tot en met het bestaande bassin) wordt bestemd voor wonen.
- De bebouwing die staat op de toekomstige natuurbestemming wordt gesloopt. Deze bebouwing heeft een oppervlakte van 59 m².
- Het geldende bestemmingsplan "Buitengebied" geeft aan de locatie Middelvaart 5a weliswaar een agrarische bestemming, maar er is per abuis geen agrarisch bouwvlak toegekend. Daarom is ervan uitgegaan dat het bouwvlak van toepassing is, zoals dat gold op basis van het bestemmingsplan Buitengebied uit 1997. Dit bouwvlak heeft een oppervlakte van 1200 m². Op basis van het plansystematiek van de voormalige bestemming werd de voorzijde van het perceel niet ingetekend als bouwvlak. Op grond van de voorschriften van dit bestemmingsplan mocht dit echter wel worden gebruikt en ingericht als voorerf bij het bedrijf en de bijbehorende woning.
- De in stand te houden bebouwing betreft de voormalige kas en het ingegraven waterbassin. De kas heeft een inhoud van 428 m³.

De bovenstaande uitgangspunten leiden tot de navolgende berekening van de bestemmingswinst en de daarmee samenhangende omvang van de benodigde kwaliteitsverbetering.

Huidige waarde	
• Agrarische grond: 10.859 m ² x € 5,-/m ²	€ 54.295,00
Toekomstige waarde	
• Natuur: 10.859 m ² x € 1,-/m ²	€ 10.859,00
• Bijgebouwen: 428 m ³ x € 220,-/m ³	€ 94.160,00
• Sloop bijgebouw: 59 m ² x € 25,- (minus)	€ 1.475,00
Totaal	€ 103.544,00
Waardevermeerdering (€ 103.544,00 minus € 54.295,00)	€ 49.249,00
Omvang kwaliteitsverbetering 20% van € 50.285,00	€ 9.849,80

Omvang investering

Aan de hand van het Stimuleringskader Groen-Blauwe Diensten (STIKA) is berekend wat de omvang van de investering van de realiseren kwaliteitsverbetering. Dit kader biedt normkosten voor het ontgraven van poelen. Voor de kap van bomen en het rooien van bamboe zijn in het STIKA geen normkosten opgenomen. Daarom is aan aannemingsbedrijf een offerte opgevraagd voor de uit te voeren werkzaamheden. Op basis van het STIKA en de offerte is onderstaande berekening gemaakt van de investering ten behoeve van de realisatie van het voorgestelde kwaliteitsverbeteringsplan.

Werkzaamheden	
• Ontgraven sloot oostzijde perceel: 125 m ³ x € 5,51	€ 687,50
• Aanvoeren/aanbrengen 50 stuks stalen rijplaten inclusief huur	€ 1.500,00
• Ontgraven poel: 570 m ³ x € 5,51	€ 3.135,00
• Bomen kappen en afvoeren 198 stuks	€ 4.502,57
• Stobben rooien 198 stuks	€ 916,74
• Bamboe rooien en afvoeren 80 m ²	€ 1.600,00
Totaal	€ 12.341,81

Gezien bovenstaande berekening voldoet de geplande investering aan de eisen die de notitie "Toepassing Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant" daaraan stelt. Daarmee wordt voldoende landschappelijke kwaliteit toegevoegd ten behoeve van het in stand houden van de bestaande kas op het perceel Middelvaart 5a te Woudrichem bij het veranderen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming.

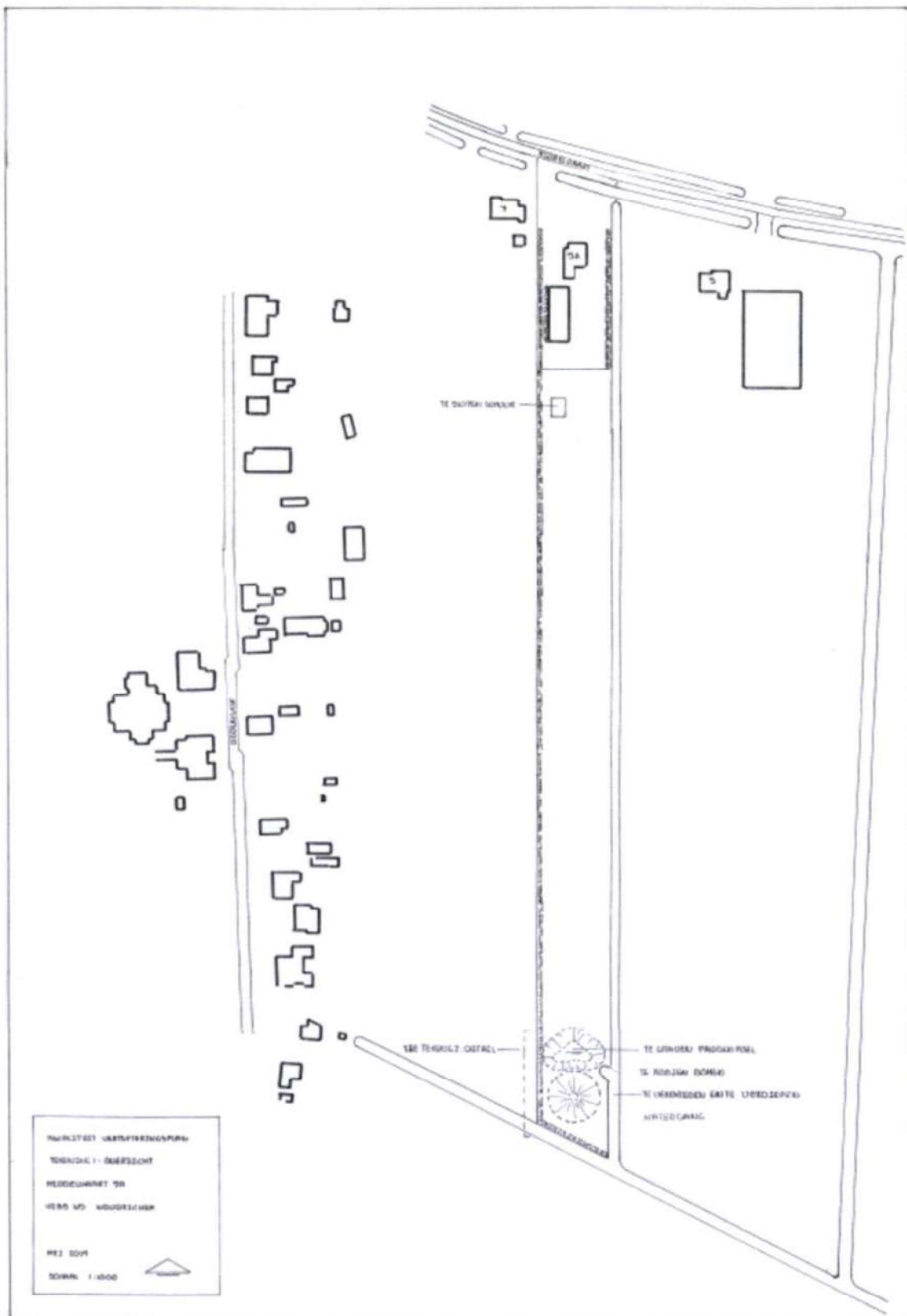
Bijlagen:

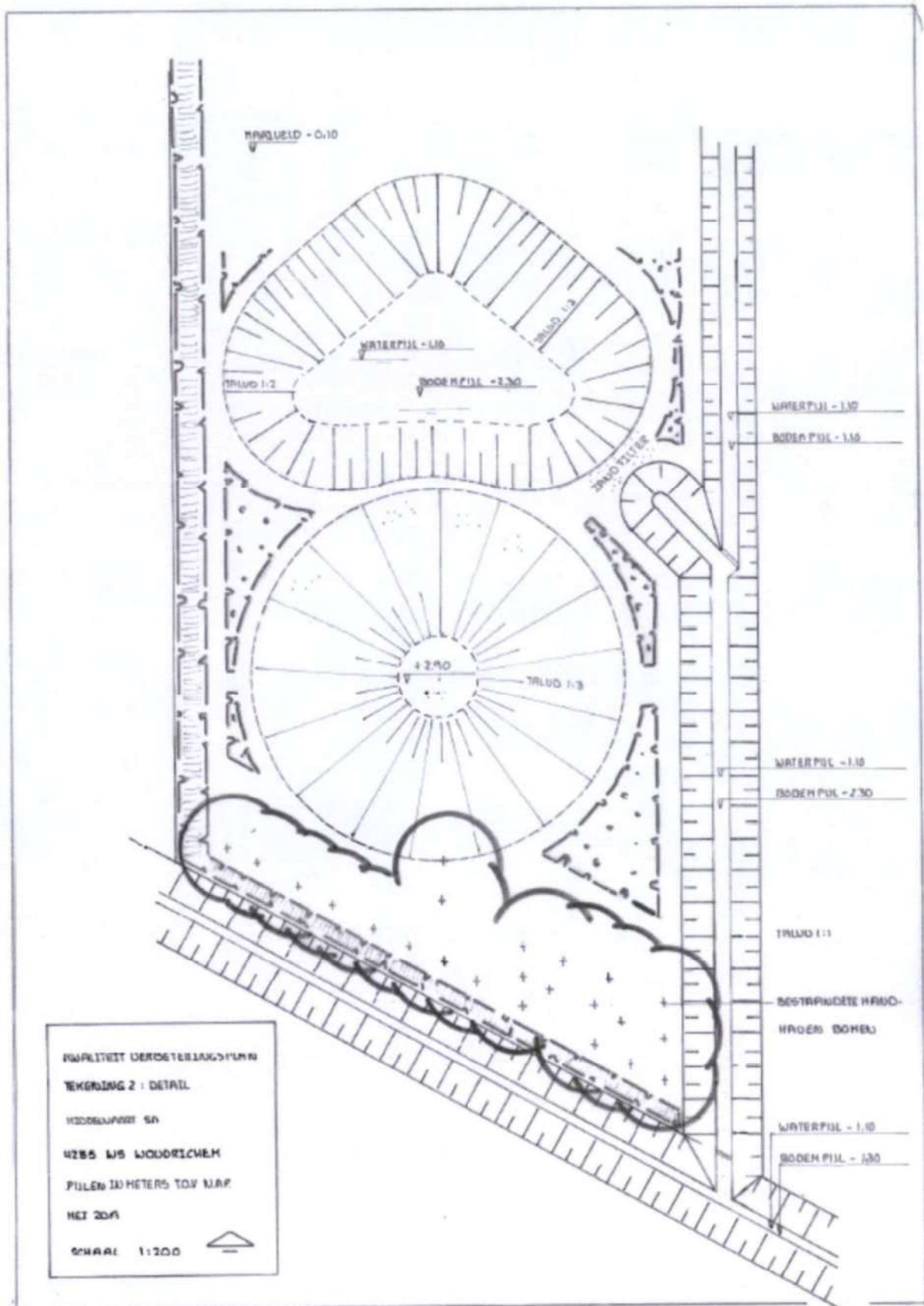
- Voorgestelde wijze van bestemmen
- Overzichtstekening kwaliteit verbeteringsplan
- Detailtekening verdieping en verbreding sloot en aanleg paddenpoel
- Doorsnedes verdieping en verbreding sloot en aanleg paddenpoel
- offerte Van der Plas Civiel b.v. d.d. 6 september 2018

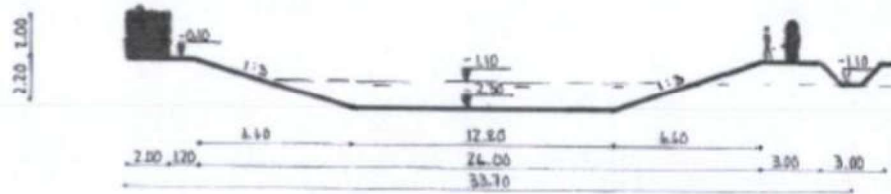
Bijlage: voorgestelde wijze van bestemmen

Bestemming veranderen van
"Agrarisch" naar "Natuur"
Oppervlakte: 10.859 m²

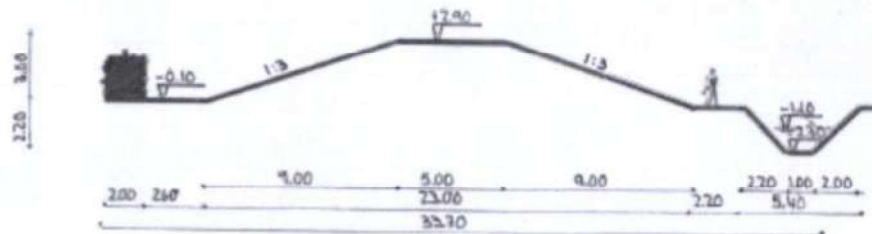
Bijlage: Landschapsplan



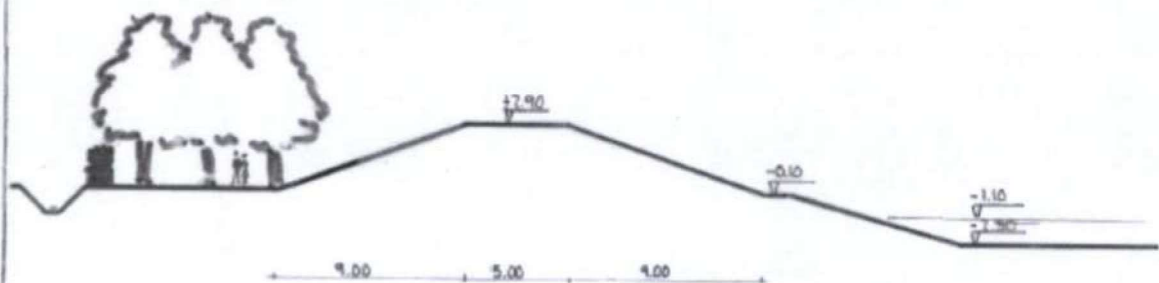




A DWARSDOORSNEDE AA' A'

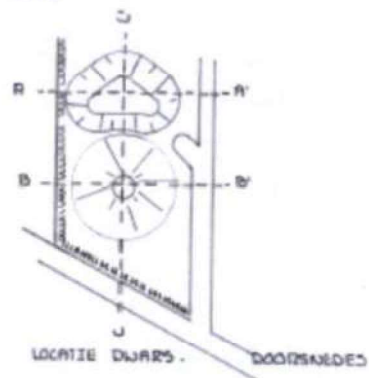


B DWARSDOORSNEDE BB' B'



C DWARSDOORSNEDE CC' C'

KWALITEIT VERBETERINGSPLAN
 TEKENING 3: DWARS DOORSNEDEN
 MODELVAART 5A
 WZS WS WOODZELHEM
 POLEN EN HATEN IN HETES. POLENTOFF
 MEI 2011
 SCHAL 1:200



Bijlage: offerte Van der Plas Civiel b.v.

Middelvaart 5a
4285 WS Woudrichem

Offerte

Datum : 6-09-2018
Werkomschrijving : Grondwerkzaamheden tuin Middelvaart te Woudrichem
Referentie : O2018203-A-1
Uitvoeringsdata : In onderling overleg

Geachte

Naar aanleiding van uw aanvraag doen wij u hierbij de vrijblijvende offerte toekomen voor de onderstaande werkzaamheden en materialen bestaande uit:

BESTEKS POSTNR.	OMSCHRIJVING	AANTAL	EENH.	PPE.
100000	WERKZAAMHEDEN TUIN			
100100	Bomen kappen en afvoeren diameter 14-20cm	300	st	€ 18,52
100110	Bomen kappen en afvoeren diameter 20-35cm	184	st	€ 32,27
100120	Bomen kappen en afvoeren diameter > 35cm	110	st	€ 54,27
100130	Bomen kappen en afvoeren nabij poelen	90	st	€ 29,39
100200	Grond ontgraven uit cunet sloot incl. benodigd transport	1690	m3	€ 5,45
100210	Grond ontgraven uit cunet t.b.v. 2 poelen incl. benodigd transport	368	m3	€ 5,45
Totaal:		€ 31.324,17 excl. 21% B.T.W.		

Meerprijs afvoeren stobben

BESTEKS POSTNR.	OMSCHRIJVING	AANTAL	EENH.	PPE.
100000	WERKZAAMHEDEN TUIN			
100140	Rooien en afvoeren aanwezige stobben	684	st	€ 4,63
Totaal:		€ 3.166,92 excl. 21% B.T.W.		

Meerprijs aanbrengen en later verwijderen rijplatenbaan t.b.v. goede bereikbaarheid

BESTEKS POSTNR.	OMSCHRIJVING	AANTAL	EENH.	PPE.
100300	Aanbrengen en later verwijderen 150st. stalen rijplaten incl. 2 weken huur ten tijde van onze werkzaamheden	1	EUR	€4.490,00
Totaal:		€ 4.490,00 excl. 21% B.T.W.		

Bedrijvenstraat 4a | 4283 JH Giessen | T 0183 44 08 22 | F 0183 44 17 83 | E: info@vanderplas-giessen.nl
W: www.vanderplas-giessen.nl | ING 65 26 90 505 | KVK 180.43.838 | BTW NL8044.81.155



Op al onze overeenkomsten zijn de CME/EA-voorwaarden van toepassing welke zijn gedeponeerd bij de rechtbank Utrecht onder nummer 329/2008.

Uitgangspunten:

- Het hele bouwterrein is vrij van verhardingen, kabels & leidingen, funderingsresten, ondergrondse tanks en overige ondergrondse obstakels;
- Uitvoering vindt plaats tijdens normale werktijden;
- Goede bereikbaarheid voor ons in te zetten materieel rekening houdend met een benodigde draaicirkel van minimaal 6m1 breed;
- De noodzakelijkheid voor toepassing van de vermelde meerprijs m.b.t. de rijplatenbaan wordt ter zijner tijd door de onze uitvoerder beoordeeld;
- Vrijgekomen stobben zullen binnen het werkterrein in depot worden gezet;
- Vrijkomende zand en grond zal worden hergebruikt binnen het werkterrein;
- Contacten met vergunningverlenende instantie worden door de opdrachtgever verzorgd, eventuele stagnatie welke voortvloeit door het niet aanwezig zijn van de juiste vergunningen zijn voor de opdrachtgever.

Niet inbegrepen:

- Ontgraven, verwijderen en/of afvoeren van verontreinigde grond/materialen;
- Alle werkzaamheden kunnen in den droge worden uitgevoerd. Eventuele gesloten/open bemaling is niet opgenomen en komen geheel voor rekening van de opdrachtgever;
- Werkzaamheden t.b.v. de buiten-/binnenriolering en/of nutsvoorzieningen;
- Alle werkzaamheden welke niet specifiek benoemd in deze prijsopgave;
- Afvoeren van de vrijgekomen stobben;
- Het verzorgen van de benodigde vergunningen en eventuele aanvullende eisen hieruit volgende, berekeningen, tekeningen, grondonderzoek, legeskosten etc. anders dan vermeld in deze prijsaanbieding.

Wij vertrouwen erop u hiermede een passende aanbieding te doen, en zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,
Van der Plas Civiel B.V.

B. Scherff