

**Bestemmingsplan  
Kern Woudrichem:  
Burgemeester Verhagenstraat, ong.**

TOELICHTING

November 2020





Titel : Bestemmingsplan  
Kern Woudrichem:  
Burgemeester Verhagenstraat,  
Ong.

Kenmerk : NL.IMRO.1959.WouBP062BVerhagong-VG01

Gemeente : Altena

Vastgesteld door de Raad d.d. : 16 februari 2021

Ontwerp : 27 november 2020

Auteur : Femke Savelkouls  
Buro Kours  
Versterplein 1  
5262 AA Vught



|           |                                                     |           |
|-----------|-----------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>INLEIDING .....</b>                              | <b>7</b>  |
| 1.1       | ALGEMEEN .....                                      | 7         |
| 1.2       | LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED .....              | 7         |
| 1.3       | VIGEREND BESTEMMINGSPLAN.....                       | 9         |
| <b>2.</b> | <b>BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE .....</b>        | <b>10</b> |
| 2.1       | GEBIEDSBESCHRIJVING.....                            | 10        |
| 2.2       | BESCHRIJVING PLANLOCATIE .....                      | 10        |
| <b>3.</b> | <b>BELEIDSKADER .....</b>                           | <b>12</b> |
| 3.1       | RIJKSBELEID .....                                   | 12        |
| 3.1.1     | STRUCTUURVISIE INFRASTRUCTUUR EN RUIMTE (SVIR)..... | 12        |
| 3.2       | PROVINCIAAL BELEID .....                            | 13        |
| 3.2.1     | OMGEVINGSVISIE 'DE KWALITEIT VAN BRABANT' .....     | 13        |
| 3.2.2     | INTERIM OMGEVINGSVERORDENING NOORD- BRABANT .....   | 13        |
| 3.3       | GEMEENTELIJK EN REGIONAAL BELEID .....              | 15        |
| 3.3.1     | STRUCTUURVISIE LAND VAN HEUSDEN EN ALTENA.....      | 15        |
| 3.3.2     | REGIONALE WOONVISIE LAND VAN HEUSDEN EN ALTENA..... | 17        |
| 3.3.3     | LADDER DUURZAME VERSTEDELIJING .....                | 17        |
| <b>4.</b> | <b>RANDVOORWAARDEN .....</b>                        | <b>19</b> |
| 4.1       | ALGEMEEN .....                                      | 19        |
| 4.2       | GELUID .....                                        | 19        |
| 4.3       | LUCHTKWALITEIT .....                                | 20        |
| 4.4       | EXTERNE VEILIGHEID.....                             | 21        |
| 4.5       | BRANDVEILIGHEID.....                                | 23        |
| 4.6       | BODEM EN ASBEST .....                               | 23        |
| 4.7       | FLORA EN FAUNA .....                                | 24        |
| 4.8       | ARCHEOLOGIE.....                                    | 26        |
| 4.9       | CULTUURHISTORIE .....                               | 26        |
| 4.10      | VERKEER .....                                       | 27        |
| 4.11      | KABELS EN LEIDINGEN .....                           | 28        |
| 4.12      | MILIEUHINDERLIJKE BEDRIJVIGHEID.....                | 28        |
| 4.13      | WATER .....                                         | 29        |
| 4.14      | VORMVRIJE MER-BEOORDELING .....                     | 32        |
| <b>5.</b> | <b>PLANBESCHRIJVING.....</b>                        | <b>34</b> |
| 5.1       | BEOOGDE SITUATIE .....                              | 34        |
| 5.2       | STEDENBOUWKUNDIG PLAN.....                          | 34        |
| <b>6.</b> | <b>JURIDISCHE ASPECTEN .....</b>                    | <b>36</b> |
| 6.1       | ALGEMEEN .....                                      | 36        |
| 6.2       | PLANREGELS .....                                    | 36        |
| 6.3       | VERBEELDING .....                                   | 36        |
| <b>7.</b> | <b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>            | <b>37</b> |
| <b>8.</b> | <b>OVERLEG .....</b>                                | <b>38</b> |
| 8.1       | OVERLEG ANDERE BESTUURSORGANEN .....                | 38        |
| 8.2       | OVERLEG OMWONENDEN .....                            | 38        |
| 8.3       | REACTIES ONTWERP BESTEMMINGSPLAN.....               | 39        |

|                                                       |           |
|-------------------------------------------------------|-----------|
| <b>BIJLAGEN .....</b>                                 | <b>40</b> |
| 1. INRICHTINGSPLAN.....                               | 41        |
| 2. VERKENNEND BODEMONDERZOEK .....                    | 42        |
| 3. ASBESTINVENTARISATIE .....                         | 43        |
| 4. RESULTATEN DIGITALE WATERTOETS.....                | 44        |
| 5. VERKEERSTELLINGEN.....                             | 45        |
| 6. AERIUSBEREKENING .....                             | 46        |
| 7. AANMELDNOTITIE VORMVRIJE M.E.R.- BEOORDELING ..... | 47        |
| 8. FLORA-EN FAUNAONDERZOEK .....                      | 48        |

# **1. INLEIDING**

## **1.1 Algemeen**

Op de planlocatie aan de Burgemeester Verhagenstraat in de kern Woudrichem bevindt zich momenteel een woonboerderij met een aangebouwd bijgebouw. In het bijgebouw is een kleinschalige buurtsuper gevestigd geweest als nevenactiviteit bij een woning. De detailhandelsactiviteiten zijn inmiddels beëindigd en de initiatiefnemer wenst het bijgebouw te vervangen voor een extra woning.

In het vigerende bestemmingsplan 'Kom Woudrichem- Oudendijk' is aan het plangebied de bestemming 'Wonen-1' toegekend. Het bijgebouw heeft de aanduiding 'detailhandel'. Binnen een bouwvlak kan volgens de regels van het geldende bestemmingsplan in de huidige situatie één woning worden opgericht. Om de oprichting van een nieuwe woning planologisch mogelijk te maken is medewerking van de gemeente nodig. De gemeente heeft per brief d.d. 2 januari 2020 (wenselijkheid) en 10 augustus 2020 (haalbaarheid) aangegeven dat ze in principe en onder voorwaarden bereid is om mee te werken aan het realiseren van een woning op de planlocatie.

Medewerking kan worden verleend door middel van een herziening van het geldende bestemmingsplan. Door middel van onderliggende bestemmingsplantoelichting en de uitgevoerde onderzoeken wordt aangetoond dat de gewenste woningbouw op de locatie ruimtelijk en milieukundig inpasbaar is.

## **1.2 Ligging en begrenzing plangebied**

De planlocatie bevindt zich binnen de bebouwde kom van Woudrichem. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Woudrichem, sectie D, nummer 1454. Op onderstaande kaarten wordt de bestaande situatie van het plangebied en de kadastrale begrenzing weergegeven.



Figuur 1 Plangebied Burgemeester Verhagenstraat ong. Woudrichem luchtfoto



Figuur 2 Kadastrale situatie perceel plangebied

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op het perceel is een burgerwoning met bijgebouw aanwezig. Volgens het vigerende bestemmingsplan 'Kom Woudrichem- Oudendijk' (vastgesteld op 5 november 2013) is de locatie bestemd als 'Wonen-1' (artikel 17). Aan het op het perceel aanwezige bijgebouw is de functieaanduiding 'Detailhandel' toegekend. Om de aanwezige bebouwing is een (aansluitend) bouwvlak toegekend. De gronden binnen de geldende bestemming hebben een woonfunctie. De detailhandelsactiviteiten zijn reeds beëindigd.

Voor de maatvoering van woningen binnen deze bestemming gelden de aanduidingen: 'Maatvoering: Maximum bouwhoogte 10m' en 'Maatvoering: Maximum goothoogte 6m'. Ter hoogte van de planlocatie is geen archeologische dubbelbestemming opgenomen.

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

Binnen een bouwvlak is slechts één woning toegestaan. Het oprichten van een nieuwe woning ter plaatse is niet mogelijk binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. De nieuwe woning zal bovendien deels buiten het bestaande bouwvlak worden gesitueerd. Om een nieuwe woning mogelijk te maken, is onderliggende partiële herziening van het geldende bestemmingsplan 'Kom Woudrichem- Oudendijk' opgesteld.



Figuur 3 Uitsnede bestemmingsplan 'Kom Woudrichem- Oudendijk'

## **2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE**

### **2.1 Gebiedsbeschrijving**

Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van de kern Woudrichem in de uitbreidingswijk Oude Ban. Dit is een vroege uitbreidingswijk van de kern Woudrichem buiten de historische vesting. Tot circa 1950 werden in dit gebied enkele individuele panden gebouwd. In de wijk bevinden zich woningen uit verschillende bouwperiodes in verschillende bouwstijlen. Vanaf de jaren '70 vonden er in Woudrichem geplande stadsuitbreidingen plaats buiten de vesting. De wijk is opgebouwd uit hof-verkavelingen met veel groenstructuren.

De Burgemeester Verhagenstraat is een korte straat welke een dwarsverbinding tussen de Burgemeester van der Lelystraat en de Wethouder Kentiestraat/ Burgemeester Kuijpersstraat vormt. Aan de Burgemeester Verhagenstraat heeft in de jaren '80 kavel-gewijze verdichting plaatsgevonden. De bouwstijl in de straat is zeer divers en contrasteert met de planmatige bebouwing vanaf de jaren '50 uit de aanliggende straten.

Ten zuiden van de burgemeester Verhagenstraat, aan de wethouder Kuijpersstraat en Wethouder Kentiestraat, bevinden zich rijwoningen in een hofverkaveling (opgericht jaren '60 en '70). Ten noorden van de planlocatie aan de Burgemeester van der Lelystraat bevinden zich voornamelijk half-vrijstaande woningen en rijwoningen opgericht in de jaren '50 en '60.

### **2.2 Beschrijving planlocatie**

De woonboerderij binnen het plangebied is opgericht omstreeks 1938. De woning heeft tevens een aangebouwd bijgebouw. Het plangebied heeft een woonbestemming met een bouwblok. De initiatiefnemer wenst het huidige bijgebouw te saneren en ter plaatse een nieuwe woning op te richten. Om nieuwbouw van een woning mogelijk te maken wordt het huidige perceel gesplitst met ieder eigen bouwrechten. De nieuwe woning wordt uitgevoerd in een stijl die aansluit op de stedenbouwkundige karakteristiek van de naastgelegen woningen. De bouwstijl, schaal, situering, materiaalgebruik en maatvoering past bij de woningen in de omgeving.

Onderstaande beelden geven de bestaande en de nieuwe situatie weer.



*Figuur 4      Huidige situatie Burg. Verhagenstraat ong./ Burg. Van der Lelystraat 53*



*Figuur 5      Omgeving plangebied (2020).*

## 3. BELEIDSKADER

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is vastgesteld op 13 maart 2012. De SVIR geeft een integraal kader voor de Rijksdoelen en de nationale belangen op het gebied van ruimte en mobiliteit en vervangt onder meer de Nota Ruimte. Het beleidskader schetst de doelen, belangen en opgaven van het Rijk tot 2028 en de ambities tot 2040. Uitgangspunt van de SVIR is om ruimtelijke ordening te decentraliseren en regelgeving zo veel mogelijk te vereenvoudigen. De SVIR benoemt 13 nationale belangen die worden weergegeven in de Nationale ruimtelijke hoofdstructuur. De nationale belangen uit het SVIR- belangen worden juridisch beschermd via het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

#### **Ladder voor duurzame verstedelijking**

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

Uit recente jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak<sup>1</sup> blijkt dat er door de bouw van 1 woning geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening. Er is door de bouw van een enkele woning sprake van een kleinschalige ontwikkeling waarmee wordt bijgedragen aan de leefbaarheid van de kern Woudrichem. De ontwikkeling leidt niet tot een transformatie van landelijk gebied in stedelijk gebied. Door de beoogde inbreiding wordt het bestaande stedelijke gebied optimaal benut. De Ladder voor Duurzame verstedelijking is voor onderhavig project niet van toepassing.

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

#### **Nieuwe Hollandse Waterlinie**

Het plangebied is gelegen binnen de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De Nieuwe Hollandse Waterlinie wordt via het Barro beschermd als zijnde 'Erfgoed van bijzondere universele waarde'. De provinciale verordening en het bestemmingsplan stellen regels ten aanzien van de instandhouding en versterking van de aanwezige cultuurhistorische kwaliteiten.

Kenmerkend voor De Nieuwe Hollandse Waterlinie is de landschappelijke structuur van de samenhang van dijken, forten, kaden en inundatiekommen, het groene en overwegend rustige karakter en de openheid. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen de bovengenoemde kernkwaliteiten van het gebied te behouden, herstellen of duurzaam te ontwikkelen. Zie tevens de afweging in paragraaf 3.2 van deze toelichting.

---

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

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

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant'**

Op 14 december 2018 is de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie geeft de ambities voor de fysieke leefomgeving tot 2050 weer. De strategische hoofdthema's van de Provincie bestaan uit: energietransitie, klimaat-proof Brabant, slimme netwerkstad en een concurrerende en duurzame economie. Na de inwerkingtreding van de Omgevingswet zal de Omgevingsvisie de provinciale plannen, zoals de structuurvisie, het verkeers- en vervoersplan, het milieu- en waterplan en de natuurvisie vervangen.

Binnen het plangebied wordt aan de geldende woonbestemming een onafhankelijk bouwvlak toegekend waarmee de realisatie van een extra vrijstaande woning mogelijk wordt. Het initiatief is kleinschalig en heeft geen nadelige invloed op de opgaven die zijn opgenomen in de Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant'. De strategische opgaven uit de Interim Omgevingsvisie zijn juridisch vertaald in de Omgevingsverordening.

### **3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord- Brabant**

De juridische vertaling van het provinciale beleid vindt plaats in de Interim Omgevingsverordening. Deze is op 25 oktober 2019 door Provinciale Staten vastgesteld. De verordening wordt periodiek gewijzigd. De meest actuele wijziging dateert van 3 maart 2020 (geconsolideerde versie). In de Omgevingsverordening staan alle regels die te maken hebben met de fysieke leefomgeving. De verordening vervangt hiermee een groot aantal wetten zoals de Provinciale milieuverordening, Verordening Natuurbescherming en de Verordening ruimte.

De planlocatie bevindt zich binnen de structuur van het 'Bestaand stedelijk gebied- kern in het landelijk gebied'. Tevens dient er bij ruimtelijke ontwikkelingen sprake te zijn van zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.1 IOV).

#### **Bestaand stedelijk gebied: kern in landelijk gebied**

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

Volgens artikel 3.42 IOV geldt voor de nieuwbouw van woningen in stedelijk gebied dat er sprake dient te zijn van een duurzame stedelijke ontwikkeling en dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken uit het regionaal ruimtelijk overleg.

Binnen het Regionaal Ruimtelijk overleg worden in regionaal verband afspraken gemaakt over de bouw van woningen. De door Gedeputeerde Staten opgestelde bevolkings- en woningbehoefteprognose is richtinggevend voor de regionale bestuurlijke afspraken. De regionale bestuurlijke afspraken hebben betrekking op de aantallen te bouwen woningen per gemeente. Voor bestaand stedelijk gebied geldt dat er zoveel woningen kunnen worden gebouwd als nodig zijn voor de natuurlijke bevolkingsgroei.

De geplande nieuwbouwwoning dient eveneens onderdeel uit te maken van de harde plancapaciteit van de gemeente. De harde plancapaciteit per gemeente wordt vastgesteld op basis van prognoses uit de regionale Woonvisie.

Als gevolg van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling wordt op een woonperceel de aanwezige overtollige bebouwing (bijgebouwen) gesloopt en vervangen door een vrijstaande nieuwbouwwoning. Het areaal bebouwd oppervlak neemt niet toe. Met het initiatief wordt één woning toegevoegd aan de kern Woudrichem.

In het Land van Heusden en Altena sprake van een lange termijn trend van een afnemende bevolkingsgroei. De focus van het regionale woningbouwbeleid verschuift hiermee van kwantiteit naar kwaliteit. Nieuwe woningbouwinitiatieven dienen bij te dragen aan het verbeteren van de kwaliteit van de lokale woningbouwvoorraad en het binden van huishoudens aan de regio.

Nieuwe woningbouwontwikkelingen dienen te worden afgestemd op de actuele lokale vraag. Hiermee wordt beoogd om een passend woningbouwaanbod te realiseren.

#### *Plangebied*

Met realiseren van een nieuwe duurzame woning, die wat betreft energiezuinigheid, het gebruik van duurzame bouwmaterialen en een levensloopbestendige bouwwijze aansluit bij de actuele woningbehoefte en regelgeving, wordt de kwaliteit van de lokale woningmarkt verbeterd. Doordat de woning de reeds op het perceel aanwezige overtollige bijgebouwen en verharding vervangt, blijft het bebouwd areaal vrijwel gelijk. De gemeente heeft per brief d.d. 2 januari 2020 (wenselijkheid) en 10 augustus 2020 (haalbaarheid) aangegeven dat ze in principe en onder voorwaarden bereid is om mee te werken aan het realiseren van een woning op de planlocatie.



*Figuur 6 Uitsnede Interim Omgevingsverordening. Geconsolideerde versie 03-03-2020. Hoofdstructuur: Bestaand stedelijk gebied: kern in landelijk gebied (www.ruimtelijkeplannen.nl).*

#### **Nieuwe Hollandse Waterlinie**

Het plangebied bevindt zich binnen de cultuurhistorische regio van het Land van Heusden en Altena en specifiek binnen de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Kenmerkend voor De Nieuwe Hollandse Waterlinie is de landschappelijke structuur van de samenhang van dijken, forten, kaden en inundatiekommen, de openheid en het groene, overwegend rustige karakter. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen de bovengenoemde kernkwaliteiten van het gebied te behouden, herstellen of duurzaam te ontwikkelen (artikel 3.30 IOV). Een inbreidingslocatie in de bebouwde kom heeft geen effect op de landschappelijke structuur en belevingswaarde van de hoofdzakelijk in het open buitengebied waarneembare kenmerken van de waterlinie.

### **Zorgvuldig ruimtegebruik**

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen volgens de provincie te voldoen aan zorgvuldig ruimtegebruik. Met de bouw van de woning dient te worden bijgedragen aan het versterken van de lokale stedenbouwkundige en landschappelijke kenmerken en het versterken van het contrast tussen stad en platteland. De beoogde ontwikkeling betreft een inbreidingslocatie in de bebouwde kom in een bestaande bebouwingsstructuur. In de nieuwe situatie wordt overtollige bebouwing (bijgebouwen) vervangen door een nieuwe woning. De nieuwe woning is gericht op de huidige woonwensen en betreft een energiezuinige gezinswoning. De nieuwe woning past wat betreft bouwstijl, situering, materiaalgebruik en vormgeving bij de andere woningen in de straat. Met het initiatief wordt voldaan aan het uitgangspunt van zorgvuldig ruimtegebruik.

### **Conclusie plangebied**

De beoogde planontwikkeling past binnen de doelstellingen omtrent het behouden van de aanwezige stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten en structuren. De geplande nieuwbouw past binnen de regionale afspraken omtrent woningbouw voor de natuurlijke regionale bevolkingsgroei. Met de beoogde inbreiding van een enkele woning in bestaand stedelijk gebied, zonder netto toename van het areaal aan bebouwde oppervlakte wordt bijgedragen aan zuinig ruimtegebruik door het optimaal benutten van bestaand stedelijk gebied. Het plan is inpasbaar in het provinciale ruimtelijke beleid zoals vastgelegd in de Interim Omgevingsverordening.

## **3.3 Gemeentelijk en regionaal beleid**

### **3.3.1 Structuurvisie Land van Heusden en Altena**

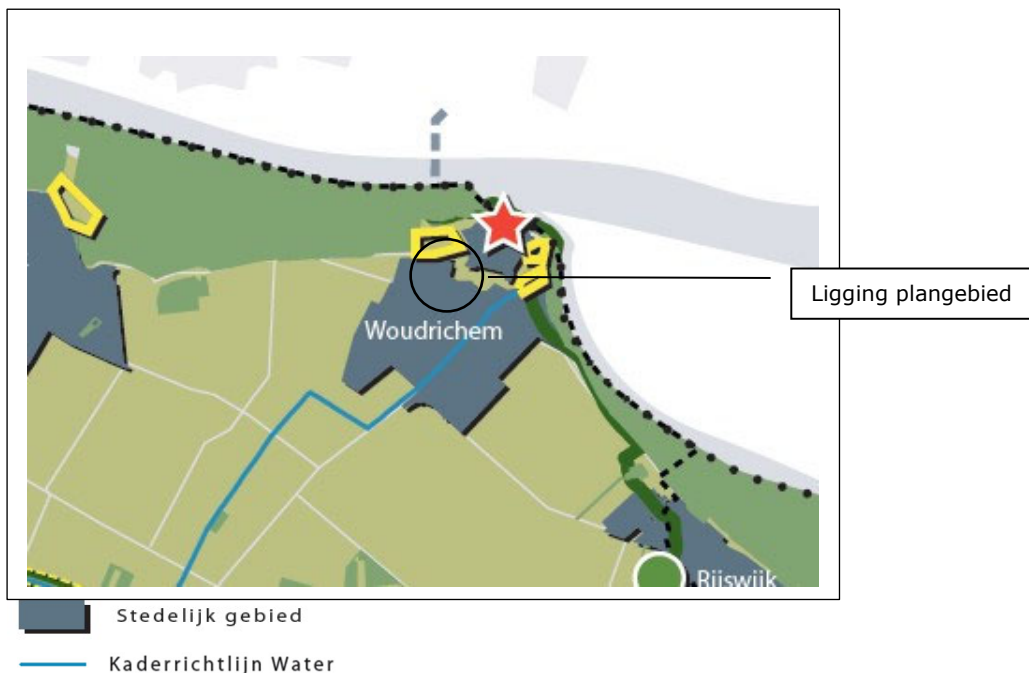
Op 25 juni 2013 hebben de samenwerkende gemeenten van het Land van Heusen en Altena de Structuurvisie Land van Heusden en Altena vastgesteld. De structuurvisie legt de hoofdlijnen vast van het gewenste ruimtelijke beleid tot 2025 vast. De structuurvisie dient als toetsingskader voor nieuwe ruimtelijke initiatieven en is opgebouwd uit de vijf hoofdthema's wonen, voorzieningen, economie, omgeving en eigenheid en verkeer en mobiliteit.

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

In het woningbouwbeleid ligt de prioriteit bij het bouwen voor de lokale vraag zodat huishoudens binnen de regio blijven wonen en het realiseren van levensloopbestendige woningen (MOETEN).

Nieuwe initiatieven dienen bovendien op de lange termijn bij te dragen aan de identiteit en kwaliteit van de omgeving (KUNNEN).

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



Figuur 7 Uitsnede verbeelding Structuurvisie Land van Heusden en Altena 2013

### Plangebied

Het plangebied maakt volgens de Structuurvisie onderdeel uit van de zone 'Stedelijk gebied' binnen de kern Woudrichem.

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

- 1 Binnen het plangebied wordt op basis van particulier initiatief een levensloopbestendige woning opgericht. De ontwikkeling is kleinschalig en is gericht op de lokale vraag. De eengezinswoning bevindt zich in het dure koopsegment van de woningmarkt.
- 2 De woning wordt levensloopbestendig gebouwd en kan in de loop der jaren worden aangepast aan veranderende woonwensen in verschillende levensfasen en woonstijlen (in de vorm van kleinschalige bouwkundige uitbreidingen en gebruiksmogelijkheden zoals mantelzorg of een kantoor/praktijkruimte). Huishoudens blijven hierdoor voor een langere termijn aan de regio verbonden.

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

- Met de beoogde nieuwbouw in een bestaande bebouwingsrij, wordt het bestaand stedelijk gebied optimaal benut. Door de sloop van aanwezige opstallen het areaal aan bebouwd oppervlak ter plaatse niet toe;
- De beoogde ontwikkeling betreft een kleinschalig particulier initiatief. Met de ontwikkeling van een op de hedendaagse woonbehoeften afgestemde gezinswoning, wordt bijgedragen aan de lange termijn vitaliteit en leefbaarheid van de kern Woudrichem.
- De woning wordt uitgevoerd op basis van duurzame niet-uitlogende materialen, wordt energiezuinig gerealiseerd en wordt vervaardigd uit duurzame bouwmaterialen.

- Parkeren vindt plaats op eigen terrein conform de uitgangspunten van de gemeentelijke parkeernota. De woning is goed ontsloten door middel van de Burgemeester Verhagenstraat;
- Het plangebied bevindt zich binnendijs in de bebouwde kom. In de omgeving van het plangebied bevinden zich infiltratie- en afwateringsmogelijkheden in de vorm van kavelsloten, vestinggrachten en vijvers. Voor de bebouwde kom van Woudrichem is een rioleringsplan opgesteld voor de afvoer van afvalwater en regenwater;

Met het initiatief wordt overvloedige bebouwing (bijgebouwen) vervangen door een woning. De op hedendaagse woonwensen afgestemde en energiezuinige woning vormt een verbetering van de lokale kwaliteit van de woningvoorraad. (VOORKOMEN).

De beoogde ontwikkeling past binnen de beleidslijn voor nieuwbouw in kernen (MOETEN, KUNNEN, VOORKOMEN) van de Structuurvisie Land van Heusden en Altena.

### 3.3.2 Regionale Woonvisie Land van Heusden en Altena

De gemeenteraad van Woudrichem heeft op 15 december 2015 de Woonvisie voor het Land van Heusden en Altena vastgesteld. De nieuwe woonvisie beslaat de periode 2016-2019.

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

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

### 3.3.3 Ladder duurzame verstedelijking

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

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

### **Afweging planlocatie**

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

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

---

<sup>2</sup> zie onder meer AbRvS 5 november 2014, nr. 201402621/1/R2

## **4. RANDVOORWAARDEN**

### **4.1 Algemeen**

De uitvoerbaarheid van een ruimtelijk plan dient op basis van de Wet ruimtelijke ordening te worden aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk zijn de relevante ruimtelijke en milieukundige randvoorwaarden beoordeeld. De resultaten en de conclusies zijn opgenomen in de desbetreffende paragraaf.

### **4.2 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.

In het kader van de Wet geluidhinder zijn 30km wegen gedezoneerd en geldt geen verplichting tot het uitvoeren van een akoestisch onderzoek. Bij een 30km weg waar veel verkeer rijdt of waar sprake is van een slecht wegdek kan toch sprake zijn van geluidsoverlast door verkeersbewegingen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient ook deze vorm van geluidsoverlast te worden onderzocht.

Voor de Burgemeester van der Lelystraat is begin 2020 een verkeerstelling uitgevoerd (zie tevens Bijlage 5). Uit de verkeersgegevens blijkt dat de verkeersintensiteiten ter plaatse zeer laag zijn. De omliggende wegen (Burgemeester Verhagenstraat, Burgemeester van der Lelystraat, Wethouder Kentiestraat en Wethouder Kuijpersstraat) zijn verharde wegen. Omliggende wegen vormen geen doorgaande route met veel vrachtverkeer. Ter hoogte van het plangebied geldt een maximale snelheid van 30 km/uur. Omliggende wegen zijn gedezoneerd in het kader van de Wgh. In het kader van de borging van een goed woon- en leefklimaat dient aangetoond te worden dat er sprake is van een inpasbare situatie.

Om een inschatting te kunnen maken van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woning, is gebruik gemaakt van een standaard rekenmethode. Op basis van een eenvoudige berekening voor de geplande woning aan de Burgemeester Verhagenstraat, kan een inschatting worden gemaakt van de geluidssituatie ter plaatse.

Afgeleid van de actuele verkeerstellingen zal de geluidsbelasting op de gevel (Lden) 51,6 dB bedragen, dit is exclusief de standaard aftrek van 5 dB (Reken- en meetvoorschrift geluid 2012). Hiermee is op voorhand duidelijk dat de te verwachten geluidsbelasting onder de voorkeursgrenswaarde blijft en uitgebreid onderzoek niet nodig is. Het woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners is hiermee voldoende geborgd.

Dit blijkt uit de gemeentelijke verkeerstellingen ter hoogte van de Burgemeester van der Lelystraat 132 (februari 2020) en uit een berekening met de Standaard rekenmethode I RMG 2012.

- De correcties volgens artikel 110g Wgh en volgens artikel 3.5 van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 zijn **niet** toegepast op het eindresultaat van de rekenmodule.

| Verkeersgegevens:           | Dag:                                                | Avond:                          | Nacht:                          |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Personenwagens per uur      | <input type="text" value="100"/>                    | <input type="text" value="50"/> | <input type="text" value="10"/> |
| Snelheid personenwagens     | <input type="text" value="30"/>                     | <input type="text" value="30"/> | <input type="text" value="30"/> |
| Lichte vrachtwagens per uur | <input type="text" value="15"/>                     | <input type="text" value="10"/> | <input type="text" value="1"/>  |
| Zware vrachtwagens per uur  | <input type="text" value="5"/>                      | <input type="text" value="3"/>  | <input type="text" value="1"/>  |
| Snelheid zwaar verkeer      | <input type="text" value="30"/>                     | <input type="text" value="30"/> | <input type="text" value="30"/> |
| Wegdektype                  | <input type="text" value="DAB 11/16 (referentie)"/> |                                 |                                 |

#### Omgevingskenmerken:

|                                                         |                                  |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Hoogte weg                                              | <input type="text" value="0"/>   |
| Horizontale afstand tot midden van weg                  | <input type="text" value="30"/>  |
| Hoogte van waarnemer                                    | <input type="text" value="1.5"/> |
| Zichthoek (127 graden = volledig)                       | <input type="text" value="127"/> |
| Fractie absorberend oppervlak (0=hard; 1=zacht)         | <input type="text" value="0"/>   |
| Percentage reflectie van overzijde (0=geen; 1=volledig) | <input type="text" value="0"/>   |
| Afstand tot reflecterend oppervlak overzijde            | <input type="text" value="0"/>   |
| Hoogte van reflecterend oppervlak (minstens 5m)         | <input type="text" value="0"/>   |
| Afstand tot kruispunt (0=geen kruispunt)                | <input type="text" value="0"/>   |
| Afstand tot minirotonde (0=geen minirotonde)            | <input type="text" value="0"/>   |
| Afstand tot drempel (0=geen drempel)                    | <input type="text" value="0"/>   |

#### Resultaten:

Berekende geluidniveau in **Letm**: 51.419  
 Berekende geluidniveau in **Lden**: 51.607  
 Berekende geluidniveau in **Lnight**: 41.419

Figuur 8 Berekening Standaard rekenmethode I  
[\(https://www.infomil.nl/onderwerpen/geluid/regelgeving/wet-geluidhinder/wegverkeerslawaaia/akoestisch-rapport/virtuele-map/standaard-0/\)](https://www.infomil.nl/onderwerpen/geluid/regelgeving/wet-geluidhinder/wegverkeerslawaaia/akoestisch-rapport/virtuele-map/standaard-0/)

#### Conclusie

Op basis van actuele verkeersstellingen en de resultaten van een berekening op basis van de Standaard rekenmethode I kan worden geconcludeerd dat de verkeersintensiteiten in de omgeving zodanig laag zijn dat er voor de toekomstige bewoners sprake is van een goed woon- en leefklimaat wat betreft het milieuaspect geluid. Er is geen nader akoestisch onderzoek noodzakelijk. Het aspect wegverkeerslawaaai vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling van de woning.

## 4.3 Luchtkwaliteit

Voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen moeten aan luchtkwaliteitsnormen voldoen (artikel 5.16 Wet milieubeheer). Om doorgang te vinden dient een ruimtelijke ontwikkeling:

- de grenswaarde niet te overschrijden;
- luchtverontreinigende stoffen dienen in concentratie (per saldo) niet toe te nemen;
- Niet In Betekenende Mate bij te dragen volgens de in Bijlage 2 van de Wet milieubeheer opgenomen grenswaarden;
- Onderdeel uit te maken van een vastgesteld onderdeel binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht (NSL) en dus is gericht op het aan de grenswaarden laten voldoen van grote ruimtelijke ontwikkelingen.

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.

In de Regeling NIBM zijn voor een aantal categorieën ontwikkelingen getalsmatige aangewezen waarvan op voorhand is vast te stellen dat deze niet tot een overschrijding van de grenswaarden zullen leiden. Op basis van voorschrift 3A.2 van de Regeling NIBM is voor woningbouwlocaties waarbij minder dan 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg bepaald dat deze op voorhand onder het 3% criterium vallen. Verdere toetsing van de luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

#### Conclusie

De verkeersbewegingen zullen in de nieuwe situatie licht toenemen. De oprichting van een woning valt binnen de drempelwaarde van de Regeling NIBM en leidt niet tot een overschrijding van de grenswaarden voor PM<sub>10</sub> en NO<sub>2</sub>. De woning wordt opgericht in een woongebied. Er zijn in de directe omgeving geen activiteiten gevestigd die tot een sterke lokale luchtverontreiniging leiden. Er zijn geen redenen om aan te nemen dat het goede woon- en leefklimaat ten aanzien van het milieuaspect luchtkwaliteit niet zou zijn geborgd. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

## 4.4 Externe veiligheid

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 plaatsgebonden risico, afgekort met PR, geeft de kans aan dat iemand die zich een jaar lang onafgebroken en onbeschermd op een plek bevindt, overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het PR heeft geen relatie met de omgeving. Het groepsrisico, afgekort met GR, is de cumulatieve kans per jaar dat een groep van 10 personen of meer overlijdt door een ongeval bij een risicovolle activiteit met een gevaarlijke stof. De hoogte van het groepsrisico wordt niet alleen bepaald door de kans dat zich een ongeval met gevaarlijke stoffen voordoet maar ook door het aantal potentiële slachtoffers in de omgeving van de risicobron.

De Beleidsvisie Externe veiligheid van de huidige Gemeente Altena (voorheen samenwerkende gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem) is per 19 januari 2018 in werking getreden.

#### Plangebied

Het bouwen van een woning is geen activiteit met een veiligheidsrisico voor de omgeving. Een woning is binnen het externe veiligheidsbeleid aangemerkt als een gevoelige bestemming. Volgens paragraaf 2.4.4 van de gemeentelijke beleidsvisie zijn binnen de gemeente geen wegen gelegen die onderdeel uitmaken van het Basisnet. Het bouwen van woningen binnen een beschermingszone van een buisleiding (PR) is niet toegestaan. Volgens de beleidsvisie Externe Veiligheid 2017 bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen bijzondere risico's als gevolg van transport van gevaarlijke stoffen, buisleidingen of risicovolle inrichtingen.

Volgens de Risicokaart van de provincie Noord-Brabant bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen inrichtingen die vallen onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Er bevinden zich binnen de kern van Woudrichem geen transportroutes met een extern veiligheidsrisico in de directe omgeving. Ten westen van de kern bevindt zich een hogedruk aardgastransportleiding (ca 300 m van het plangebied). Voor deze buisleiding geldt geen PR 10 contour. Het invloedgebied van de leiding is maximaal 100 meter. De planlocatie bevindt zich op voldoende afstand ten opzichte van de leiding. De ontwikkeling valt onder het standaardadvies voor de verantwoording van het groepsrisico van de Veiligheidsregio Midden- en West- Brabant.



Figuur 9 Uitsnede Risicokaart.nl

### Conclusie

De veiligheid voor de toekomstige gebruikers van het plangebied is voldoende gewaarborgd. De toekomstige bewoners zijn voldoende zelfredzaam en kunnen op eigen kracht de woning verlaten. In de woning worden maatregelen getroffen in de vorm van rookmelders en blusmiddelen. Met de bouw van de woning wordt aangesloten bij de richtlijnen uit het Bouwbesluit. Hiermee worden voldoende maatregelen getroffen om de veiligheid van de toekomstige bewoners te waarborgen. Aanvullende risico reducerende maatregelen zijn niet noodzakelijk.

Er zijn geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling voor de veiligheid van toekomstige bewoners en gebruikers. De veiligheidsparagraaf zal in het kader van de planologische procedure voor advies en beoordeling worden voorgelegd aan de Veiligheidsregio Midden en West- Brabant. Advies PM.

## 4.5 Brandveiligheid

De brandveiligheidsvereisten voor een woning zijn opgenomen in het Bouwbesluit 2012. Daar waar de planologische ontwikkeling een gebouw mogelijk maakt dienen een aantal brandveiligheidsaspecten onderzocht te worden. De gemeente Altena stemt bij ruimtelijke ontwikkelingen een aantal brandveiligheidsaspecten vroegtijdig af met de Veiligheidsregio. Met de Veiligheidsregio zijn hierover afspraken gemaakt om zo in een zo vroeg mogelijk stadium knelpunten te signaleren en hiervoor maatregelen te treffen. De brandveiligheidsaspecten betreffen met name de bereikbaarheid door de brandweer via de openbare weg, de brandweezorgnorm, de primaire bluswatervoorziening op de openbare weg en de secundaire bluswatervoorziening. Indien blijkt dat er niet voldaan wordt aan de brandveiligheidseisen dienen er maatregelen getroffen te worden in het plan. Voorbeelden hiervan zijn een opstelplaats voor de brandweer of een secundaire bluswatervoorziening. In dat geval moet deze voorziening in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt worden en ook geborgd worden in de anterieure overeenkomst.

De planlocatie bevindt zich binnen de bebouwde kom van Woudrichem. Het perceel en de nieuwe woning zijn goed bereikbaar vanaf de Burgemeester Verhagenstraat.

Het voornemen is door de Brandweer Midden-, en West- Brabant getoetst aan het bluswaterbeleid. Op basis van dit beleid wordt aan gemeente geadviseerd welke bluswatervoorziening toereikend is. Voor een nieuwbouwwoning in een kleinschalige woonwijk geldt het advies om op een afstand van maximaal 200 meter van de woning te voorzien in een bluswatervoorziening met een capaciteit van minimaal 60 m<sup>3</sup> per uur. In de omgeving van de planlocatie zijn verschillende brandkranen aanwezig op korte afstand (ruim binnen 200 meter: Burg van der Lelystraat t.o. nr. 57/ tegenover het plangebied aan de Burg Verhagenstr./ Burg. Verhagenstr. t.o.nr. 1a) welke allen voldoen aan een capaciteit van 60 m<sup>3</sup> per uur. Op basis hiervan zijn dan ook geen nadere voorzieningen nodig.

## 4.6 Bodem en asbest

### *Bodem*

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

Naar de geschiktheid van de ondergrond is in juli 2020 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Bakker Milieuadviezen. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat er ter hoogte van de planlocatie sprake is van een licht verhoogde concentratie verontreinigende stoffen (kwik, lood, koper, zink en PAK) in de bovengrond op het oostelijke en westelijke terreindeel. In de ondergrond is een licht verhoogde concentratie aan koper gevonden. In het grondwater is een (gangbare) licht verhoogde concentratie aan Barium aangetroffen.

De milieuhygiënische gesteldheid van de bodem vormt geen belemmering voor de nieuwe activiteiten. Wel dient er bij een eventuele afvoer van de licht verontreinigde grond naar elders de regels uit het Besluit Bodemkwaliteit in acht te worden genomen. Het bodemonderzoek is opgenomen in bijlage 2.

### *Asbest*

Ter plaatse is een asbestinventarisatie uitgevoerd door HvS Advies d.d. 15 mei 2020. Ter hoogte van de schuur en voormalige stal zijn asbesthoudende materialen aangetroffen in de vorm van plaatmateriaal. Het aangetroffen plaatmateriaal bevindt zich in de koelcel in de schuur (risicoklasse 2) en de tussendeur naar de stal (risicoklasse 1).

De asbesthoudende materialen zullen conform het advies door een gecertificeerd bedrijf worden verwijderd volgens de geldende voorschriften uit onder meer het Asbestverwijderingsbesluit.

Hiermee vormt de aanwezigheid van asbest geen belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied. De rapportage is opgenomen in bijlage 3.

## **4.7 Flora en fauna**

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

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

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

Het Netwerk Nationale Natuur (NNN) is een netwerk van bestaande en nieuwe natuurgebieden (de voormalige Ecologische Hoofdstructuur). Het Natuurnetwerk Brabant (NNB) maakt onderdeel uit van het NNN. Het Rijk heeft in 1995 in grote lijnen de grenzen van de EHS vastgesteld in het structuurschema 'Groene Ruimte en de Nota Ruimte 2004'. De exacte begrenzing en de planologische bescherming van de NNB zijn vastgelegd in de Interim Omgevingsverordening.

### Plangebied

In de omgeving van het plangebied bevinden zich verschillende gebieden die deel uitmaken van het NNB/ de Ecologische Hoofdstructuur. Het meest nabij gelegen gebied dat onderdeel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur zijn de uiterwaarden van de Boven Merwede aan de noordzijde van de bebouwde kom, achter de Groenendijk op circa 300 meter afstand.

Ecologische verbindingzones (EVZ/ NNB) bestaan meestal uit lijnvormige landschapselementen zoals bosjes, houtsingels of poelen veelal gelegen langs waterlopen of (spoor)wegen. De landschapselementen gezamenlijk zorgen voor de verbinding tussen natuurgebieden.

In de huidige situatie is de planlocatie reeds in gebruik als woonperceel binnen de bebouwde kom van Woudrichem. Aan de bestaande schuur zijn planologische mogelijkheden toegekend ten dienste van detailhandelsactiviteiten.

Het plangebied staat niet in rechtstreekse verbinding met een natuurgebied. De beoogde ontwikkeling leidt niet tot verstoring of versnippering van natuurgebieden in de omgeving.

Tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden wordt stikstof uitgestoten. Tevens zal door de extra woning het aantal verkeersbewegingen van personenwagens en daarmee de stikstofuitstoot licht toenemen. De planologische mogelijkheden voor het uitoefenen van detailhandelsactiviteiten, alsmede de daarmee samenhangende verkeersbewegingen, komen te vervallen.

In de bebouwde kom van Woudrichem vinden reeds verkeersbewegingen plaats van omliggende activiteiten. De extra verkeersbewegingen die het plan genereerd, zijn dusdanig kleinschalig, dat ze volledig wegvallen tegen het bestaande verkeersbeeld.

Op 9 november 2020 is een Aeries berekening uitgevoerd voor het beoogde gebruik en de aanlegactiviteiten ten behoeve van de bouw van de woning. Uit de rekenresultaten blijkt dat er geen toename aan stikstofdepositie plaats zal vinden als gevolg van de nieuwe activiteiten op voor verzuring gevoelige natuur in de omgeving. De toevoeging van een woning binnen de bebouwde kom op een woonperceel heeft geen invloed op de omliggende natuurgebieden. De berekening is toegevoegd in bijlage 6.

#### Soortenbescherming

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

Een ruimtelijke ontwikkeling dient inzichtelijk te maken of er door het plan mogelijke effecten kunnen optreden. Activiteiten die een schadelijk effect kunnen hebben op beschermde natuurwaarden zijn in principe verboden. Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen geldt een algemene zorgplicht. Schade aan flora en fauna dient zoveel mogelijk voorkomen te worden. Voor alle vogelsoorten geldt een aanvullend verbod op handelingen die nesten of eieren opzettelijk beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. De uitvoering van werkzaamheden dient buiten het broedseizoen plaats te vinden (maart tot half juli).

In november 2020 is door Ecoresult een verkennend flora- en faunaonderzoek uitgevoerd. De onderzoeksrapportage is opgenomen in bijlage 8 van deze toelichting.

#### Resultaten Flora en faunonderzoek

Het perceel en de schuur zijn geïnventariseerd middels een verkennend veldonderzoek. Tijdens het veldonderzoek zijn de volgende bevindingen gedaan:

Tijdens het veldbezoek zijn een drietal vleermuizen aangetroffen in een ventilatiepijp van de schuur. Door middel van een vervolgonderzoek in het voorjaar zal de functie van het plangebied voor vleermuizen nader worden onderzocht. Alvorens de sloop van de schuur kan plaatsvinden is een ontheffing nodig in het kader van de Wet Natuurbescherming. Bij de ontheffingsaanvraag zal tevens aangetoond dienen worden dat er binnen het planperceel volgende mitigerende maatregelen worden toegepast door de realisatie van nieuwe vaste rust- en verblijfsplaatsen. Door toepassing van mitigerende maatregelen binnen het plangebied zal de functionaliteit van het plangebied voor vleermuizen behouden moeten blijven.

Of binnen het plangebied vaste rust- of verblijfplaatsen voor huismussen aanwezig zijn, is op voorhand niet uit te sluiten. In het voorjaar (april/ mei) zal nader onderzoek plaats dienen te vinden.

#### Conclusie

De oprichting van een woning met tuin binnen de bebouwde kom is een kleinschalige ontwikkeling en heeft geen negatieve effecten op beschermde natuurgebieden in de omgeving.

Binnen het plangebied zijn vleermuizen aangetroffen. Naar de mogelijke functie van het plangebied als vaste rust- en verblijfsplaats voor de huismus is nader onderzoek nodig in het voorjaar.

Sloop van bebouwing is uitsluitend toegestaan als de ecologische functionaliteit van het plangebied volledig is onderzocht en de noodzakelijke ontheffing is verkregen. Middels mitigerende maatregelen worden negatieve effecten op het leefgebied van de soorten voorkomen. In de bouwaanvraag zullen

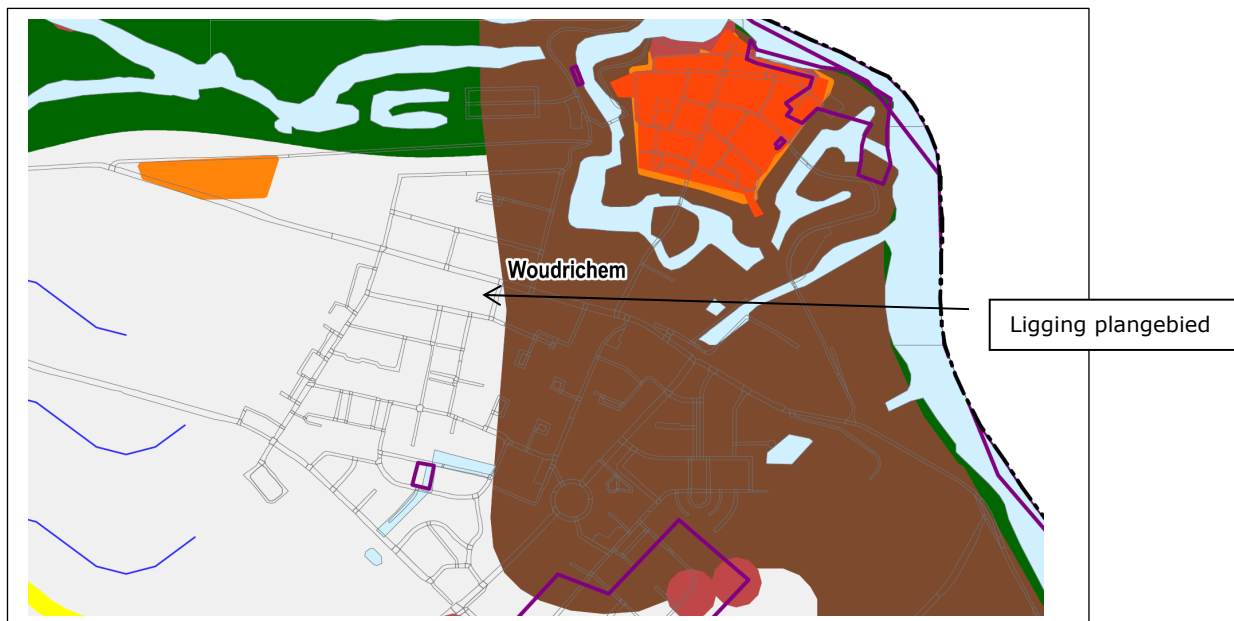
mitigerende maatregelen opgenomen moeten worden voor vleermuizen. De verplichting tot het uitvoeren van ecologisch vervolgonderzoek en het aanvragen van een ontheffing voor beschermde soorten voorafgaand aan bouw- of sloopwerkzaamheden is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels. De bescherming van beschermde soorten is hiermee binnen de kaders van het bestemmingsplan voldoende geborgd.

## 4.8 Archeologie

De bescherming van archeologisch erfgoed is sinds de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in 2007 hoofdzakelijk de verantwoordelijkheid van de gemeente. De middelhoge en hoge archeologische verwachtingswaarden van de gemeente zijn weergegeven in het bestemmingsplan 'Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen' uit 2017.

De gemeente Altena heeft op 8 januari 2019 de 'Erfgoedverordening Altena 2019' vastgesteld. De Erfgoedverordening vervangt onder meer de 'Erfgoedverordening Woudrichem' uit 2012. De beleidskaart maakt onderscheid in 6 categorieën archeologische verwachtingswaarden. Per archeologische verwachtingswaarde is aangegeven vanaf welke oppervlakte en bewerkingdiepte een vergunningsplicht geldt.

Het plangebied bevindt zich in een uitbreidingswijk van de historische stad Woudrichem. In de regionale Archeologische beleidskaart is aan het plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde toegekend. Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is hierdoor niet noodzakelijk.



Figuur 10 Uitsnede Archeologische beleidskaart gemeente Altena

## 4.9 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 Interim Omgevingsverordening Noord- Brabant. De provincie maakt onderscheid tussen cultuurhistorische landschapswaarden en cultuurhistorische panden en objecten.

Het plangebied bevindt zich binnen de cultuurhistorische regio van het Land van Heusden en Altena en specifiek binnen de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Kenmerkend voor De Nieuwe Hollandse Waterlinie is de landschappelijke structuur van de samenhang van dijken, forten, kaden en inundatiekommen, de openheid en het groene, overwegend rustige karakter. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen de bovengenoemde kernkwaliteiten van het gebied te behouden, herstellen of duurzaam te ontwikkelen (artikel 3.30 IOV).

De te saneren bebouwing heeft geen bijzondere cultuurhistorische waarde. De bebouwing heeft geen beschermde status als gemeentelijk monument of Rijksmonument. Met de inbreiding van een woning in de kern Woudrichem wordt aangesloten op de bestaande stedenbouwkundige structuur van de kern Woudrichem. De kleinschalige ontwikkeling past binnen de cultuurhistorische karakteristiek van de omgeving.

## **4.10 Verkeer**

De locatie wordt ontsloten via de Burgemeester Verhagenstraat. Dit is een lokale weg die alleen voor bestemmingsverkeer wordt gebruikt. Voor de Burgemeester Verhagenstraat geldt een maximumsnelheid van 30 km/ uur. De weg sluit in noordelijke richting via de Burgemeester van der Lelystraat en in zuidelijke richting via de Wethouder Kentiestraat/ Wethouder Kuijpersstraat aan op de lokale en de regionale wegenstructuur.

Door de toevoeging van één woning, zal de verkeersintensiteit ter plaatse licht toenemen. Voor een gezinswoning kan volgens kengetallen van het CROW een gemiddelde verkeersgeneratie van 5 verkeersbewegingen motorvoertuigen per dag worden aangehouden. De lichte toename van verkeersbewegingen door de extra woning zijn inpasbaar in het lokale verkeersbeeld. Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Conform de Notitie Parkeren uit 2011 zijn de parkeerkencijfers voor de bebouwde kom van Woudrichem vastgesteld op 2,3 per woning (dure woningen). Met de woning worden 2 parkeerplaatsen op eigen terrein uitgevoerd voor de bewoners.

Parkeerbehoefteberekening voor 1 dure woning in bebouwde kom:

- Theoretisch aantal parkeerplaatsen: 2,3 parkeerplaatsen
- Parkeerplaatsen eigen terrein: 2 parkeerplaatsen
- Openbare ruimte:  $2,3 \text{ (parkeerbehoefte)} - 2 \text{ (eigen terrein)} = 0,3$
- Voor bezoekers benodigd aantal: 0,4 parkeerplaatsen

Op eigen terrein is ruimte voor het parkeren van 2 personenwagens. Om invulling te kunnen geven aan de benodigde parkeerbehoefte van bezoekers (0,4 parkeerplaats), is er behoefte aan 1 extra parkeerplaats in de openbare ruimte. Ter hoogte van de nieuwe woning aan de Burgemeester Verhagenstraat zijn voldoende vrije parkeerplaatsen beschikbaar voor het parkeren van 1 voertuig. Voor de ontsluiting van de woning wordt een inrit op de Burgemeester Verhagenstraat aangelegd. De breedte van de nieuwe inrit ter hoogte van de Burgemeester Verhagenstraat zal 3 meter bedragen. Voor de nieuwe inrit zal een omgevingsvergunning worden aangevraagd.



Figuur 11 Uitsnede Inrichtingsplan (Struik & Partners b.v. d.d. juni 2020)

#### 4.11 Kabels en leidingen

De omgeving is aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur zoals riolering en andere nutsvoorzieningen (gas, water, elektra). De woning wordt aangesloten op de bestaande infrastructuur. Voor de nieuwe aansluitingen hoeven geen structurele aanpassingen plaats te vinden. Bij de aanleg van de nieuwe aansluitingen zal worden voldaan aan alle bouwtechnische en gemeentelijke regelgeving zoals het Bouwbesluit en de gemeentelijke Verordening Riolering Altena 2019.

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

In de omgeving zijn zover bekend 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.

#### 4.12 Milieuhinderlijke bedrijvigheid

Voor een goede ruimtelijke ordening dient er voldoende afstand te bestaan tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies. In de VNG- handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009 staan richtafstanden opgenomen voor het toetsen van ruimtelijke ontwikkelingen. De richtafstanden geven een algemene indicatie van de te verwachten milieubelasting per bedrijfscategorie. Van de

algemene richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken wanneer milieuonderzoek naar de specifieke situatie een andere mate van milieubelasting aantoonst.

De richtafstanden uit de VNG- handreiking zijn gebaseerd op de omgevingskwaliteit vergelijkbaar met een rustige woonwijk. De indicatieve afstanden moeten worden aangehouden ten opzichte van de gevels van omliggende gevoelige objecten. Voor gevoelige functies in een gemengd gebied kan de richtafstand met één niveau worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

In bijlage 1 van de regels van het bestemmingsplan 'Kom Woudrichem en Oudendijk' uit 2013 is op basis van de VNG- handreiking een Staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen. De hierin opgenomen richtafstanden per activiteit dienen als toetsingscriterium voor de afstand tussen verschillende functies. Het omgevingstype van het plangebied kan door de overwegende woonfunctie ter plaatse worden aangemerkt als een rustige woonwijk.

*Tabel 1 Richtafstandenlijst VNG 2009*

| Milieucategorie | Richtafstand<br>omgevingstype<br>woonwijk in meters | tot<br>rustige | Richtafstand<br>omgevingstype<br>gebied in meters | tot<br>gemengd |
|-----------------|-----------------------------------------------------|----------------|---------------------------------------------------|----------------|
| 1               | 10                                                  |                | 0                                                 |                |
| 2               | 30                                                  |                | 10                                                |                |
| 3.1             | 50                                                  |                | 30                                                |                |
| 3.2             | 100                                                 |                | 50                                                |                |
| 4.1             | 200                                                 |                | 100                                               |                |

In de omgeving van het plangebied bevinden zich hoofdzakelijk woningen. Op meer dan 85 meter ten noordoosten van de locatie aan de Burgemeester van der Lelystraat bevindt zich een maatschappelijke voorziening (begraafplaats). De beoogde woning betreft een inbreidingslocatie in een bestaande woonwijk. De planlocatie grenst aan andere woonpercelen. Er is sprake van voldoende afstand tussen de begraafplaats en de nieuwe woning.

#### *Conclusie*

Op basis van de kleinschaligheid, de aard van het initiatief en de omgevingskenmerken kan worden geconcludeerd dat er ter plaatse sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat en omliggende functies geen belemmeringen zullen ondervinden van de nieuwe woning.

## **4.13 Water**

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

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

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

**Waterbelangen**

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

Het plangebied bevindt zich niet binnen een gebied waar regionale of landelijke waterbelangen spelen met betrekking tot de waterstaatkundige functie, de bescherming van het grondwater of het drinkwater (Barro, Interim Omgevingsverordening Noord- Brabant).

Er bevinden zich in de directe omgeving geen grondwaterbeschermingsgebieden, waterwingebieden, gebieden voor behoud en herstel van watersystemen, regionale waterbergingsgebieden, boringvrije zones of rivierbeddingen.

**Keur**

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. In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen watergangen die worden beschermd op basis van de Keur.



Figuur 12 Uitsnede Keur, Legger wateren 2019

## Watertoets

Bij alle ruimtelijke ontwikkelingen dient sprake te zijn een hydrologische neutrale ontwikkeling. Het waterschap hanteert eenmalig een vrijstelling van 500m<sup>2</sup> in stedelijk gebied en 1500m<sup>2</sup> in landelijk gebied.

### Plangebied

Het perceel bevindt zich binnen de bebouwde kom van Woudrichem in een woonwijk. Binnen het plangebied is reeds een woning aanwezig met bijgebouw en schuur (ca 225m<sup>2</sup>). Het perceel is grotendeels verhard. De nieuwe woning heeft een oppervlak van ca 200m<sup>2</sup> en vervangt de bestaande schuur en het bijgebouw. Het hemelwater kan in de huidige situatie ter hoogte van de nieuwe woning niet direct in de bodem infiltreren.

Het areaal aan verhard oppervlak blijft door het initiatief vrijwel gelijk. Hiermee is sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling.

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

De omgeving van het plangebied is kwel-gevoelig bij hoge rivierstanden. Het heeft de voorkeur om geen kruipruimte aan te leggen. Deze aspecten worden nader beoordeeld in de uitwerking van de bouwplannen ten tijde van de omgevingsvergunning voor het bouwen. Met het bepalen van het bouwpeil dient (grond)wateroverlast bij aanliggende percelen te worden voorkomen.

### **Beleidsvisie riolering en water**

De gemeenten Woudrichem, Werkendam en Aalburg hebben in 2017 een gezamenlijke beleidsvisie riolering en water opgesteld. In de beleidsvisie beschrijven de gemeenten hoe, mede in de context van de klimaatverandering, wordt omgegaan met afvalwater en hemelwater. Indien de capaciteit van een gebied om water vast te houden door de aanleg van verhard terrein of het ontbreken van open water beperkt wordt, kan bij extreme neerslagsituaties wateroverlast ontstaan. Door de wateropvangcapaciteit in een gebied te vergroten wordt bijgedragen aan de noodzakelijke klimaatadaptatie.

Bij de aanleg van verhard oppervlak neemt het vermogen om hemelwater ter plaatse te infiltreren af. Maatregelen die de wateropvangcapaciteit verminderen moeten worden gecompenseerd. Voor de berging van hemelwater geldt de voorkeursvolgorde: vasthouden- bergen- vertraagd afvoeren uit het Nationaal Bestuursakkoord Water. Ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen streeft de gemeente naar het volledig compenseren van de toename van het verhard oppervlak door verwerking (vasthouden/ infiltreren ter plaatse, dan wel het vertraagd/ gescheiden afvoeren) van afstromend hemelwater.

#### *Plangebied*

De nieuwe woning heeft geen invloed op de omliggende watergangen of het watersysteem ter plaatse. Binnen het plangebied is momenteel bebouwing aanwezig in de vorm van een schuur. Hergebruik van hemelwater bij woningen zal plaatsvinden door middel van gietwater voor de tuin. Het vuile water wordt afgevoerd via het gemeentelijke rioolstelsel. Een nieuwe aansluiting op het gemeentelijk riool zal aangevraagd worden via de gemeentelijke website.

### **Conclusie**

De beoogde ontwikkeling is inpasbaar binnen de waterdoelstellingen. In het kader van het wettelijk overleg ex artikel 3.1.1. Bro van de planologische procedure is een digitale watertoets worden doorlopen. Op basis van de watertoets is positief geadviseerd door Waterschap Rivierenland. De beoordeling is toegevoegd in bijlage 4 van dit bestemmingsplan.

## **4.14 Vormvrije MER-beoordeling**

Vanaf 1 april 2011 is een wijziging van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) in werking getreden. Eén van de wijzigingen in dit Besluit is dat in elk initiatief dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst (m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten) van het Besluit m.e.r., aandacht moet worden besteed aan de vraag of er al dan niet belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu als gevolg van uit te voeren activiteit(en) zijn. Daarom moet er voortaan bij elk planologisch besluit, maar ook bij bepaalde vergunningen, over activiteiten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r., een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' opgesteld worden.

### **Planspecifiek**

Voor de Burg. Verhagenstraat ong. te Woudrichem is dit aan de orde aangezien het initiatief behoort tot activiteit D11.2: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Deze activiteit is m.e.r.-beoordelingsplichtig in geval deze betrekking heeft op een oppervlakte van 100 ha of meer of wanneer het een aaneengesloten gebied van 2000 woningen of meer betreft.

Deze (indicatieve) drempelwaarden worden niet overschreden, waardoor voor dit project een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is. Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling bestaan geen vereisten voor de vorm, maar wel voor de inhoud. Ingeval de vormvrije m.e.r.-beoordeling als resultaat heeft dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen worden

uitgesloten moet die conclusie door het bevoegd gezag worden opgenomen in de tekst van het uiteindelijke besluit.

Om de milieugevolgen ten gevolge van de geplande ontwikkeling in beeld te brengen zijn diverse onderzoeken verricht. De resultaten van deze onderzoeken zijn opgenomen in de andere paragrafen van dit hoofdstuk en bijlage 7 van dit bestemmingsplan.

### **Conclusie**

Uit de kenmerken van de activiteit, de mate van de kwetsbaarheid van het milieu waarin het plangebied is gelegen en het gebied waarop het effect zou kunnen hebben, blijkt dat de ontwikkeling niet leidt tot significante milieueffecten. Een nadere analyse in een MER/m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk.

## 5. PLANBESCHRIJVING

### 5.1 Beoogde situatie

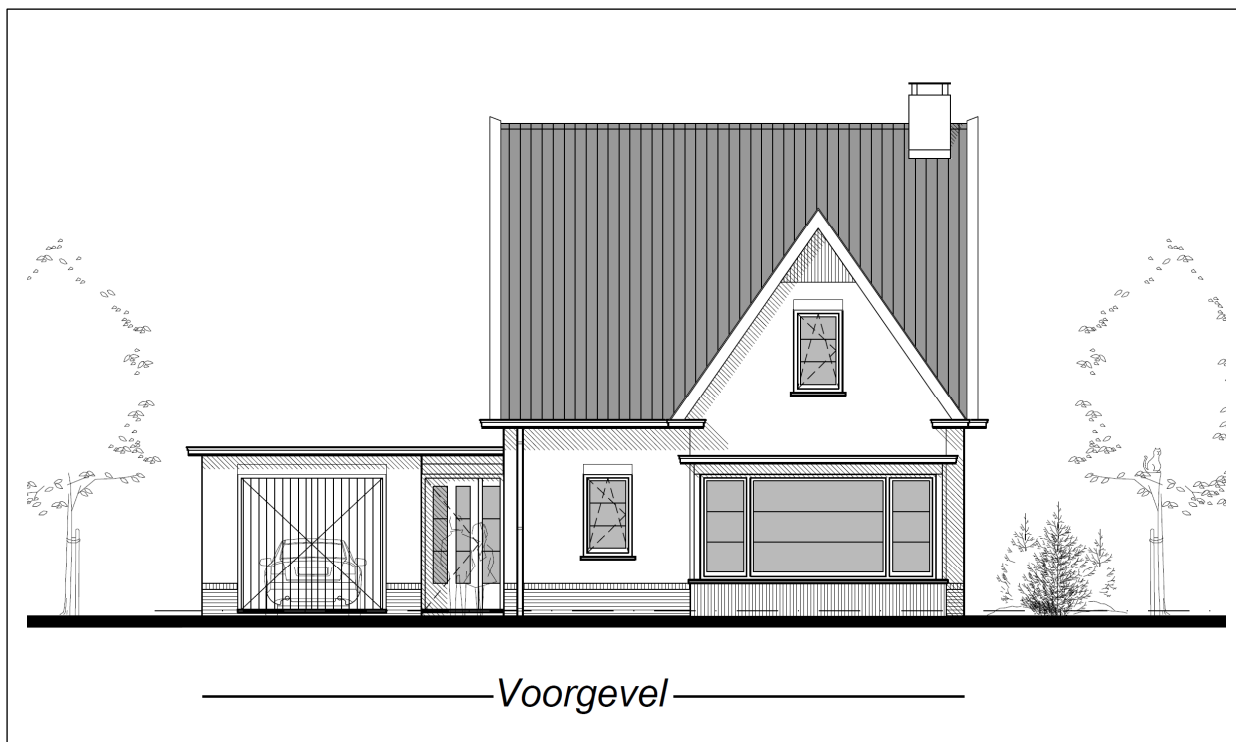
De belangrijkste stedenbouwkundige uitgangspunten voor de nieuwe woning zijn:

#### Woning

- Het initiatief bestaat uit het oprichten van een vrijstaande woning (ca 200m<sup>2</sup>) binnen een bestaande woonbestemming;
- Het planperceel heeft een oppervlakte van ca. 650m<sup>2</sup>;
- De woning vormt een inbreidingslocatie in de bebouwde kom en vervangt bestaande bebouwing (aangebouwd bijgebouw en schuur van ca 225m<sup>2</sup>) en perceelverharding;
- Deze bebouwing heeft geen bijzondere cultuurhistorische waarde;
- Voor de toevoeging van één woning wordt het huidige perceel gesplitst, aan beide percelen worden bouwrechten toegekend;
- Met de maatvoering van de woning wordt aangesloten op de regels voor 'Wonen-1' van het bestemmingsplan 'Kom Woudrichem- Oudendijk' uit 2013;
- De afstand van het hoofdgebouw tot de zuidelijke perceelsgrens bedraagt in het ontwerp 2 meter. Op dit onderdeel wordt afgeweken van de algemene uitgangspunten van de planregels (3 meter). In de bestaande situatie is de bebouwing op ca 1m van deze perceelsgrens gesitueerd. In de nieuwe situatie zal de afstand worden vergroot. Met een afstand tot de zuidelijke perceelsgrens van 2 meter is nog steeds sprake van een aanvaardbare situatie;
- De woning wordt uitgevoerd met een verdieping en een kap;
- De nieuwe woning wordt via een nieuwe uitrit ontsloten;
- Parkeren vindt plaats op eigen perceel.

### 5.2 Stedenbouwkundig plan

Met het ontwerp van de vrijstaande woning wordt in materiaalgebruik en aanzicht aangesloten op de stedenbouwkundige karakteristiek van de aangrenzende woningen. Met de oprichting van de woning is sprake van een inbreiding in bestaand bebouwd gebied en daarmee het optimaal benutten van de beschikbare ruimte in de bebouwde kom. De woning wordt voorzien van een voortuin en een achtertuin. De omgevingskwaliteit (verhouding groen en bebouwing) blijft behouden. Door inbreiding in een bebouwingslint, binnen een bestaand woonperceel, wordt verstening van de openbare ruimte en het buitengebied tegengegaan (zorgvuldig ruimtegebruik).



Figuur 13 Nieuwe situatie Burg. Verhagenstraat ong, Woudrichem (Struik & Partners juni 2020).



Figuur 14 Nieuwe situatie Burg. Verhagenstraat ong, Woudrichem (Struik & Partners juni 2020).

## 6. JURIDISCHE ASPECTEN

### 6.1 Algemeen

Doel van dit bestemmingsplan is het opstellen van een juridisch- planologische regeling ten behoeve van het toekennen van bouwrechten voor een woning aan de Burgemeester Verhagenstraat ong. 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, bij het bestemmingsplan 'Kom Woudrichem - Oudendijk' uit 2013 en het 'Paraplubestemmingsplan Wonen' uit 2019 wat betreft de begrippen.

Een bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

### 6.2 Planregels

De bestemmingsplanregels bestaan uit vier hoofdstukken: inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en de overgangs- en slotregels. De inleidende regels behandelen de belangrijkste begrippen en de wijze van meten. De bestemmingsregels beschrijven de aan de grond toegekende functies. In de regels wordt aangegeven welke bebouwings-, en gebruiksmogelijkheden er op het perceel gelden.

### 6.3 Verbeelding

Op de verbeelding worden aan het plangebied de volgende bestemmingen en aanduidingen weergegeven:

#### **Bestemming 'Wonen-1'**

Voor de woning is een woonbestemming opgenomen. Op 19 november 2019 is door de gemeenteraad het paraplubestemmingsplan Wonen vastgesteld. In dit plan zijn bepalingen opgenomen waarmee meer regie op verschillende woonvormen en de ruimtelijke uitstraling daarvan wordt behouden. In het kader van de rechtszekerheid zijn de relevante begrippen uit het parapluplan in onderliggend plan overgenomen. De toegestane woningtypologie is door middel van aanduidingen nader gespecificeerd.

#### **Maatvoering**

Ter plaatse mag een woning met een maximale bouwhoogte van 10m en een maximale goothoogte van 6m worden opgericht.

#### **Bouwaanduiding 'bouwvlak'**

Het hoofdgebouw dient te worden opgericht binnen het bouwvlak. De planlocatie zal in de nieuwe situatie over een onafhankelijk bouwvlak te beschikken.

#### **Bouwaanduiding 'vrijstaand'**

Binnen het planperceel mag 1 vrijstaande woning worden opgericht.

#### **Bestemming 'Tuin'**

De grond binnen deze bestemming kan worden gebruikt als tuin of parkeergelegenheid voor de woning.

## **7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

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

Er is geen sprake van een bouwplan in de zin van de Grondexploitatiewet. Verhaal van kosten zal door de gemeente daarom hoofdzakelijk plaatsvinden in de vorm van leges. Voor het verhalen van eventuele kosten voor tegemoetkoming in planschade wordt een overeenkomst ter verhaal van eventuele kosten aangegaan. Hiermee is het verhaal van de gemeentelijke kosten voldoende verzekerd.

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

## 8. OVERLEG

Het college is bij de voorbereiding van het bestemmingsplan niets gebleken van planologische of maatschappelijke belemmeringen. Er is geen reden om aan te nemen dat de functiewijziging van detailhandel naar wonen geen maatschappelijk draagvlak heeft.

Reacties van de wettelijke partners (Provincie Noord- Brabant, Waterschap Rivierenland, Veiligheidsregio) uit het vooroverleg zijn beoordeeld en zijn in dit bestemmingsplan opgenomen. Gezien de beperkte schaal van de ontwikkeling is ervoor gekozen om direct een ontwerp bestemmingsplan ter inzage te leggen. Voor de vaststelling van het bestemmingsplan is de procedure zoals vastgelegd in afdeling 3.4 Awb gevolgd. Het ontwerp bestemmingsplan is gedurende 6 weken ter inzage gelegd met bijbehorende stukken. Het plan is tevens tegelijkertijd elektronisch beschikbaar gesteld op de landelijke website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Voorafgaand hieraan is hiervan mededeling gedaan in het plaatselijke blad 'Het Kontakt'. Gedurende de termijn van de terinzagelegging kan eenieder een zienswijze indienen.

### 8.1 Overleg andere bestuursorganen

#### *Vooroverleg*

In de voorbereiding van het ontwerp bestemmingsplan zijn de wettelijke overlegpartners geraadpleegd.

#### *Waterschap Rivierenland*

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](http://www.dewatertoets.nl). In de bijlage bij dit plan is het betreffende formulier watertoets opgenomen. Het waterschap adviseert positief over de voorgenomen ontwikkeling. Het advies van het waterschap is opgenomen in de bijlage.

#### *Provincie Noord- Brabant*

De Provincie Noord-Brabant heeft geen opmerkingen op het plan.

#### *Veiligheidsregio Midden en West- Brabant, cluster noord*

Door de regionale brandweer is advies uitgebracht over de beschikbaarheid en de capaciteit van de bluswatervoorzieningen in de omgeving van het plangebied. De bluswatervoorzieningen in de omgeving zijn toereikend. Er zijn geen nadere voorzieningen nodig. Dit advies is opgenomen in paragraaf 4.5 van onderliggende toelichting.

### 8.2 Overleg omwonenden

De initiatiefnemer heeft direct omwonenden aan de Burgemeester Verhagenstraat, Wethouder Kentiestraat en Wethouder Kuijperstraat geïnformeerd over de voorgenomen bouwplannen. De direct omwonenden hebben aangegeven op voorhand geen bezwaar te hebben tegen de voorgenomen ontwikkeling.

### **8.3 Reacties ontwerp bestemmingsplan**

Het ontwerpplan heeft ter inzage gelegen tussen 17 december 2020 en 28 januari 2021. Op het ontwerp bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend van de wettelijke overlegpartners danwel van omwonenden. Het bestemmingsplan is ongewijzigd vastgesteld op 16 februari 2021.

## **BIJLAGEN**

## **1.Inrichtingsplan**

Struik & Partners BV 2020  
(losse bijlage)

## **2. Verkennend bodemonderzoek**

Bakker Milieuadviezen d.d. juli 2020  
(losse bijlage)

### **3. Asbestinventarisatie**

HvS Advies rapportage  
d.d. 20 mei 2020

#### **4.Resultaten digitale watertoets**

Buro Kours d.d. 23 juni 2020  
(losse bijlage)

## **5. Verkeerstellingen**

B. van der Lelystraat ter hoogte van nr. 132  
d.d. feb 2020

## **6. Aerijsberekening**

d.d. November 2020

## **7. Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.- beoordeling**

d.d. november 2020

## **8. Flora-en faunaonderzoek**

Ecoresult november 2020  
(losse bijlage)