

Gemeente Altena

Bestemmingsplan

Woudrichem-Oudendijk, herziening Oudendijk 70 te Woudrichem

Vastgesteld 28 september 2021
NL.IMRO.1959.WouBP063Kouddk70-VG01

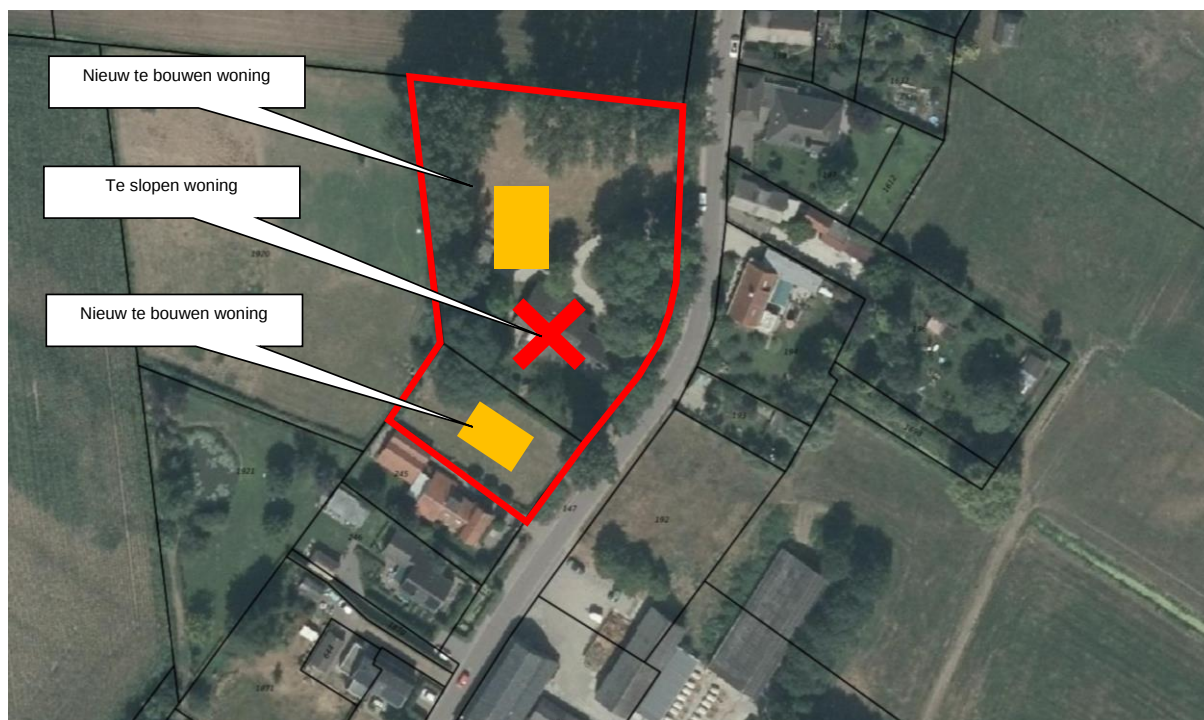
Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Algemeen	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Geldend bestemmingsplan	4
1.4 Opzet van de toelichting	5
2. Beschrijving bestaande situatie	6
2.1 Gebiedsbeschrijving	6
2.2 Beschrijving planlocatie	6
2.3 Beoogde situatie	6
3. Beleidskader	8
3.1 Rijksbeleid	8
3.2 Provinciaal beleid	8
3.3 Gemeentelijk beleid	11
4. Randvoorwaarden	13
4.1 Besluit MER	13
4.2 Geluid	13
4.3 Luchtkwaliteit	14
4.4 Externe veiligheid	14
4.5 Brandveiligheid	15
4.6 Bodem	16
4.7 Water	17
4.8 Natuur	20
4.9 Archeologie	22
4.10 Cultuurhistorie	23
4.11 Verkeer en parkeren	24
4.12 Milieuhinderlijke bedrijven en voorzieningen	24
4.13 Kabels leidingen	25
5. Juridische aspecten	26
5.1 Algemeen	26
5.2 Analoge kaart	26
5.3 Planregels / Beschrijving van de bestemmingen	27
6. Economische uitvoerbaarheid	29
7. Overleg	30

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Op het perceel Oudendijk 70 te Woudrichem staat in de bestaande situatie één woning. De eigenaar van deze locatie heeft het voornemen om de huidige woning op deze locatie te slopen en op een andere locatie op dit perceel een woning te herbouwen. Daarnaast is het voornemen van de eigenaar om op het perceel ten zuiden van de bestaande woning een tweede nieuwe woning te realiseren (dit betreft het perceel kadastraal bekend bij de gemeente Woudrichem, sectie D, nummer 244). De voorgestelde locaties van de nieuwe woningen zijn globaal weergegeven op onderstaande afbeelding.

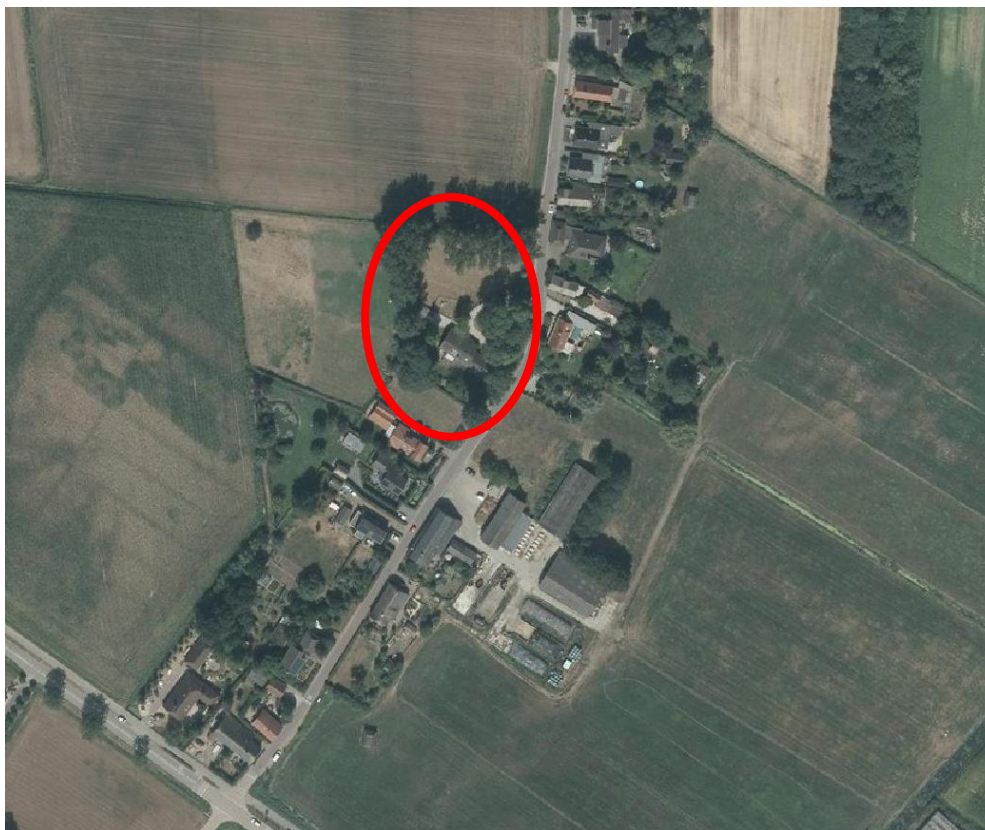


Nieuwe situatie

Volgens het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Kom Woudrichem-Oudendijk” is de bouw van de woningen echter niet toegestaan. Het gemeentebestuur van de voormalige gemeente Woudrichem heeft echter aangegeven dat het bereid is medewerking te verlenen aan de herziening van het bestemmingsplan, zodat het toegestaan is om de woningen op de voorgestelde locaties te bouwen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

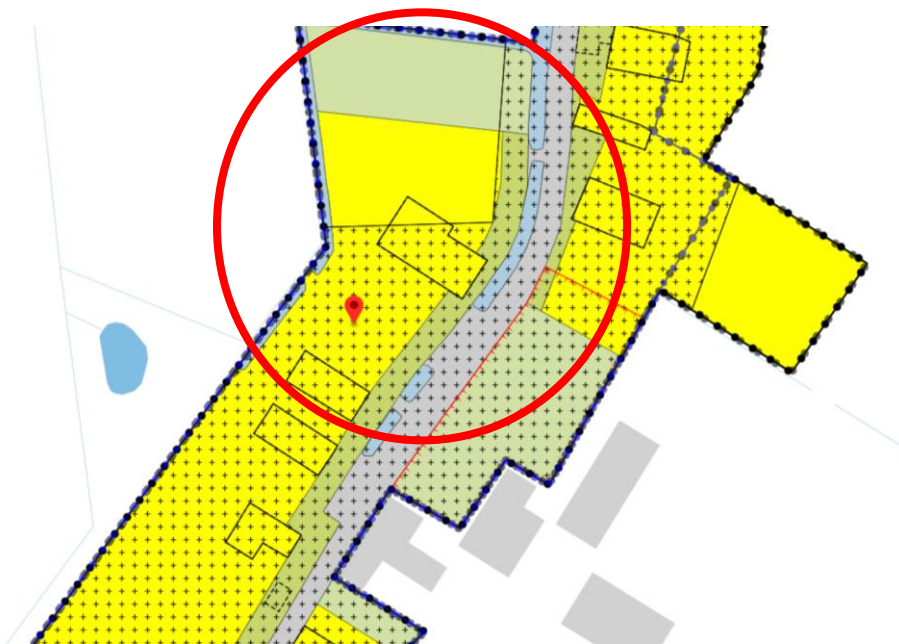
De te bebouwen locatie ligt aan het bebouwingslint van de Oudendijk, ten noorden van de Jan Spieringweg. De locatie ligt binnen de bebouwde kom. Op de onderstaande afbeelding is de locatie weergegeven.



Ligging locatie

1.3 Geldend bestemmingsplan

De locatie Oudendijk 70 ligt in het bestemmingsplan “Kom Woudrichem-Oudendijk”, zoals de raad van de voormalige gemeente Woudrichem dat op 5 november 2013 heeft vastgesteld.



Uitsnede bestemming “Kom Woudrichem-Oudendijk”

De locatie heeft op basis van het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Wonen'. De regels bepalen dat de bouw van een woning alleen is toegestaan binnen een op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Op de betreffende locatie is volgens de verbeelding één bouwvlak aangegeven. De te herbouwen woning valt buiten dit bouwvlak en de bouw van een tweede woning is hier niet toegestaan. Derhalve is de geplande herbouw van de woning en de bouw van de tweede woning in strijd met het geldende bestemmingsplan.

1.4 Opzet van de toelichting

Deze toelichting bestaat uit 7 hoofdstukken. Na het voorliggende eerste inleidende hoofdstuk, bevat hoofdstuk 2 de beschrijving van de bestaande en de nieuwe situatie. Hoofdstuk 3 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. Hoofdstuk 5 behandelt de juridische aspecten en hoofdstuk 6 behandelt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Tot slot bevat hoofdstuk 7 een overzicht van het gevoerde overleg.

2. Beschrijving bestaande situatie

2.1 Gebiedsbeschrijving

Oudendijk is een buurtschap gelegen tussen Woudrichem en Sleeuwijk en grenst aan de rivier de Merwede. De bewoning concentreert zich om de straat Oudendijk. De bebouwing kan getypeerd worden als lintbebouwing.

2.2 Beschrijving planlocatie

De Oudendijk is een oude lintbebouwingsstructuur die aan de noordzijde van het lint begint aan de rivierzijde en doorloopt tot in de polders naar het zuiden. Aan de oostzijde van de Oudendijk ligt het maaiveld hoger dan de weg. De toponiem 'De Hoght' nabij het perceel verwijst naar deze van oudsher hogere ligging. Aan de oostzijde bevindt zich ook de grootste bebouwingsdichtheid. Aan de westzijde is de bebouwing meer open van structuur en ligt het maaiveld beduidend lager dan de weg. Aan de westzijde tussen het perceel en de school is geen bebouwing en loopt het polderland tot aan de weg. Het perceel ligt aan de binnenzijde van de bocht van de weg. Het kavel Oudendijk 70 bevat meerdere kadastrale percelen en heeft een grootte van circa 10.025 m². Daarvan is een groot deel van circa 5.300 m² als agrarisch bestemd. Een deel ter grootte van circa 4725 m² heeft een woonbestemming. Het totale eigendom heeft een straatbreedte van ruim 100 meter langs de Oudendijk.

Het noordelijke deel van de planlocatie, met kadastraal nummer 243, wordt volledig omzoomd door bomen. Als gevolg daarvan vormt dit perceel ruimtelijk één samenhangend geheel en is het perceel al ruim 40 jaar volledig in gebruik als tuin. Gezien deze situatie is het opvallend dat het geldende bestemmingsplan een deel van deze locatie een agrarische bestemming heeft gekregen. Deze agrarische bestemming is op de locatie niet herkenbaar. Het ligt meer voor de hand om deze locatie, conform het bestaande gebruikt, volledig een woon- en tuinbestemming te geven.

Het zuidelijk deel van de planlocatie, met kadastraal nummer 244, heeft een eigen identiteit en herkenbaarheid, door het aanwezige open karakter. In tegenstelling tot het noordelijke perceel, ontbreekt hier een omzoming door bomen.

2.3 Beoogde situatie

Voor de locatie Oudendijk 70 wordt een ontwikkeling beoogd waarbij de huidige woning wordt gesloopt en op een andere locatie op het perceel wordt herbouwd. Daarnaast is het toevoegen van een extra woning voorzien, ten zuiden van de bestaande woning. De beoogde situatie is op onderstaande afbeelding weergegeven.

Door het verschuiven en draaien van het bouwblok ontstaan een situatie die meer recht doet aan de karakteristieken van deze plek. Het nieuwe bouwkegel schuift meer op naar het midden van het perceel. Hierdoor komt de bocht vrij en is er een doorzicht naar de monumentale school. Het gebouw komt los van de weg te staan met een aparte ontsluiting, via poort en brug. De verschuiving van het bouwkegel past beter bij het perceel en voegt zich beter in het bebouwingslint van Oudendijk. Door de unieke frontbreedte blijft er veel ruimte over met doorzichten naar de polder. Doordat de bouwkegel wordt gedraaid loopt het gebouw met de zichtlijnen mee en beleef je veel beter het verschil tussen de hoge en lage ligging van de woningen aan de oostzijde en de lagere polder aan de westzijde en het bij dit stukje Oudendijk horende dwarsprofiel.

Langs de Oudendijk komen grof gezegd twee typen woningen voor. De oorspronkelijke boerderijen enerzijds en de daglonershuizen en burgerwoningen anderzijds. Beide hebben hun eigen karakteristieke korrelgrootte en profiel. Gelet op het programma en de afmeting van het bouwvlak, is het boerderijprofiel passend voor deze locatie.



Beoogde situatie

Het verlagen van de goothoogte en het verhogen van de nokhoogte geeft een veel passender profiel die hoort bij het bouwvlak van 280 m² en de vrije ligging van het gebouw. De extra bouwhoogte ten opzichte van de voor dit kavel voorgeschreven bouwhoogten van het bestemmingsplan zijn goed verdedigbaar, omdat deze bouwhoogte regelmatig wordt overschreden door bestaande bebouwing elders langs de Oudendijk. Het nieuwe bouwvlak is qua oppervlakte vergelijkbaar met het bestaande bouwvlak.

Het toevoegen van de geplande extra woning ten zuiden van de bestaande voegt zich in stedenbouwkundig opzicht eveneens goed in het bebouwingslint van de Oudendijk. De bouw van een woning hier is een logisch invulling van de daar beschikbare ruimte. Deze nieuwe woning is, in overleg met de eigenaar/bewoner van de naastgelegen woning, terugliggend gesitueerd.

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 infrastructuur 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 voorgenomen bouw van de woningen op het perceel aan de Oudendijk te Woudrichem is niet in strijd met Rijksbeleid.

Ladder voor 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.

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 van het Besluit ruimtelijke ordening is een stedelijke ontwikkeling een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Voorliggende casus heeft betrekking op de sloop van een bestaande woning en de nieuwbouw van 2 woningen. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (zie onder andere de uitspraak van 16 september 2015 met zaaknummer 201501297/1/R4) van de Raad van State is een ontwikkeling van maximaal 11 woningen niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. De ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet van toepassing op de bouw van de 2 geplande woningen.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie

Op 14 december 2018 is, ter voorbereiding op de verwachte inwerkingtreding van de Omgevingswet in 2021, de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan. De Brabantse Omgevingsvisie vervangt in ieder geval 4 provinciale beleidsplannen. Dat zijn de beleidsplannen over milieu en water (PMWP), verkeer en vervoer (PVVP), ruimtelijke ordening (Structuurvisie RO) en natuur (BrUG). Dit gebeurt als gevolg van de Omgevingswet. Dat de bijbehorende thema's en opgaven dus een plek krijgen in de Omgevingsvisie is duidelijk. Hierdoor wordt het mogelijk om integraal beleid te maken, waardoor maatschappelijke opgaven minder gehinderd worden door sectorale regels.

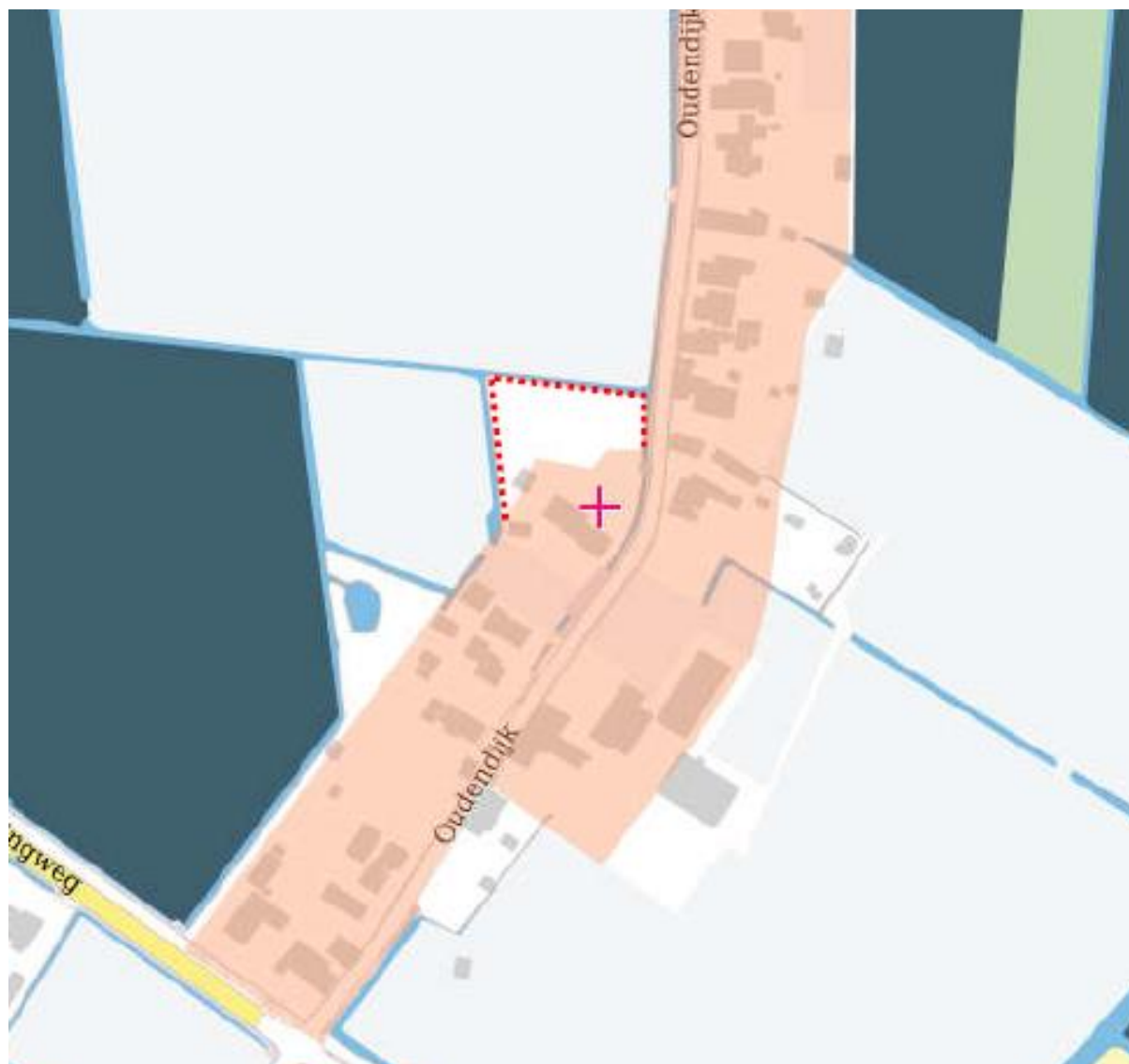
Interim-omgevingsverordening

Provincies zijn verplicht om een omgevingsverordening te hebben voordat de Omgevingswet per 2021 ingaat. Met een Interim omgevingsverordening zet de provincie Noord-Brabant een 1e stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening. De Interim omgevingsverordening bevat geen nieuwe regels, maar voegt bestaande regels uit 6 verordeningen samen. Op 25 oktober 2019 hebben Provinciale Staten van Brabant de Interim omgevingsverordening vastgesteld. Ten opzichte van de voorheen geldende Verordening ruimte is de interim-omgevingsverordening beleidsarm.

Volgens artikel 3.6 van de Interim-omgevingsverordening dient bij een ruimtelijke ontwikkeling sprake te zijn van zorgvuldig ruimtegebruik. Doel is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied. Voorts bepaalt artikel 3.42 van de verordening dat een ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorziening moet liggen binnen Stedelijk gebied. Tevens moet een dergelijke ontwikkeling passen binnen de regionale afspraken en dient het te gaan om een duurzame stedelijke ontwikkeling.

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

Omdat de op Oudendijk 70 te herbouwen woning deels buiten het stedelijk gebied ligt, is een verzoek bij Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant ingediend om de Interim omgevingsverordening hierop aan te passen waarbij de herbegrenzingsprocedure is doorlopen op grond van artikel 5.3, lid 1 van de Interim omgevingsverordening. Op de onderstaande afbeelding is de ligging van het stedelijk gebied weergegeven, alsmede de herbegrenzing.



Ligging huidige begrenzing stedelijk gebied (oranje) en herbegrenzing (rode stippellijn)

Buro SRO heeft ter onderbouwing van de herbegrenzing van het stedelijk en landelijk gebied een memo opgesteld. Dit memo, d.d. 23 februari 2021, met projectnummer 22.140.02, is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Volgens Buro SRO is met de voorgestelde ontwikkeling sprake van een passende aanvulling op het bebouwingslint Oudendijk en wordt de huidige onlogische ligging van het stedelijk gebied aangepast naar een ecologische gebiedseigen begrenzing. De voorliggende memo toont aan dat het initiatief stedenbouwkundig goed te verantwoorden is en sprake is van een vanzelfsprekende, aanvaardbare stedenbouwkundige opzet die past in de structuur van de lintbebouwing van Oudendijk.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 13 juli 2021 de 'Wijziging Interim omgevingsverordening ivm plan Kern Woudrichem-Oudendijk, herz Oudendijk 70, Altena' vastgesteld. Met deze wijziging wordt de begrenzing van het stedelijk gebied zodanig aangepast dat de voorgestelde ontwikkeling op Oudendijk 70 in overeenstemming is met de Interim omgevingsverordening en het voorliggend bestemmingsplan kan worden vastgesteld.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie

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.

De gemeenten streven volgens de visie naar het optimaal benutten van het bestaand stedelijk gebied. Ze staan echter ook op het standpunt dat dit niet ten koste mag gaan van de leefbaarheid en van de gebiedseigen ruimtelijke kwaliteiten van de kernen en van het cultureel erfgoed.

Tevens streven de gemeenten volgens de structuurvisie naar een goede kwaliteit van de leefomgeving. Een goed en integraal aanbod aan functies draagt hier aan bij. Daarbij dienen verschillende functies zo veel als mogelijk te worden geclusterd in een voorziening (gebouw). De gemeenten willen de leefbaarheid in de kernen up-to-date houden en bevorderen. Dit is gediend met een zo effectief mogelijke inzet van middelen, waaronder accommodaties.

De voorgenomen ontwikkelingen voorzien in het herbouwen van een bestaande woning en het realiseren van één extra woning op de locatie van bestaande bebouwing in de bebouwde kom. Met deze ontwikkeling wordt het bestaand stedelijk gebied optimaal benut. De voorgestelde ontwikkeling past daarmee uitstekend in het gemeentelijk beleid.

Woningbouwprogrammering

In het Regionaal Ruimtelijk Overleg maakt de provincie samen met de regio-gemeenten in West-Brabant jaarlijks afspraken over de regionale woningbouwopgave voor de komende 10-jaarsperiode, uitgesplitst per gemeente. Richtinggevend voor het maken van deze afspraken is de meest actuele provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose. Bij deze afspraken hoort een set van regionale spelregels of uitgangspunten die de aard en strekking van de afspraken aangeven. De bindende afspraken zijn tenminste kwantitatief, maar kunnen ook kwalitatieve aspecten omvatten.

De meest recente afspraken over de woningbouwopgave in West-Brabant zijn vastgelegd in de Regionale Agenda Wonen Deel A, zoals vastgesteld door het Regionaal Ruimtelijk Overleg West-Brabant op d.d. december 2017. Uit dit document blijkt dat de komende jaren bij de meeste gemeenten in de regio West-Brabant nog sprake is van een groei in de woningbehoefte. Deze groei wordt wel steeds minder dan voorheen. Daarnaast is de kwalitatieve vraag naar woningen steeds dynamischer. Niet alleen veranderingen in de financieringsmogelijkheden, maar ook het langer zelfstandig wonen van ouderen door veranderingen in de zorg leveren hier een bijdrage aan. De bouw van de geplande woning past binnen de Regionale Agenda.

Voor de nieuwe regionale woningbouwafspraken wordt uitgegaan van de komende 10-jaarsperiode 2017 t/m 2027. Uit de afspraken blijkt dat er in de voormalige gemeente Woudrichem in deze periode een toevoeging van tussen de 550 (bandbreedte laag) en 700 (bandbreedte hoog) woningen benodigd zijn. Hieruit blijkt dat in de gemeente woningbouwbehoefte bestaat en dat over de woningbouwcapaciteit in regionaal verband afspraken zijn gemaakt.

Beleidsvisie riolering en water Altena

Op 19 december 2017 is door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Woudrichem de Beleidsvisie riolering en water Altena vastgesteld. Vooruitlopend op de fusie van de gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem per 1 januari 2019 tot gemeente Altena was besloten een gezamenlijke beleidsvisie riolering en water op te stellen. Deze visie anticipeert op de nieuwe (vastgestelde en nog in werking te treden) Omgevingswet en vormt de basis voor het nog op te stellen rioleringsprogramma. Tezamen vervangen zij het traditionele en wettelijke planinstrument Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) zoals nu nog voortkomt uit de Wet milieubeheer. Deze visie is tevens input voor de nieuwe Omgevingsvisie en het daaruit voortvloeiende Omgevingsplan. Het beleid uit de Beleidsvisie riolering en water Altena is ingegaan per 2018 en geeft invulling aan de volgende thema's:

- Een gezonde leefomgeving;
- Een klimaatbestendige leefomgeving;
- Een participerende leefomgeving;
- Een betaalbare leefomgeving.

De perceelegeenaar is volgens deze beleidsvisie primair zelf verantwoordelijk voor de verwerking van het hemelwater en dient dan ook zelf, voor zover dat redelijk mogelijk is, het afstromend hemelwater in de bodem of oppervlaktewater te brengen. Voor nieuwbouw moet een gescheiden rioleringsstelsel worden aangelegd zodat schoon hemelwater in principe niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Hiervoor is instemming van de gemeente nodig. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting,
- (in-) filtratie van afstromend hemelwater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar AWZI.
- Het overtollig hemelwater wordt geloosd op de B-watergang.

4. Randvoorwaarden

4.1 Besluit MER

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel bij het nemen van besluiten. Op deze manier krijgt het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure, of een omgevingsvergunningsprocedure. Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van het Besluit MER waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

De herbouw van een bestaande woning en de bouw van één nieuwe woning is niet genoemd in bijlage C of D van het Besluit MER. Een vormvrije MER-beoordeling (inclusief aanmeldnotitie) is daarom in dit geval niet aan de orde.

4.2 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 nieuwbouwplan bevindt zich niet binnen de geluidzone van een industrieterrein of een spoorlijn. In de omgeving van de onderzoekslocatie zijn geluidgezoneerde wegen aanwezig. Daarom is akoestisch onderzoek uitgevoerd door Kraaij Akoestisch Adviesbureau. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage van dit bureau d.d. 8 november 2019, met nummer VL.1965.001. Deze rapportage is als separate bijlage bij deze toelichting opgenomen.

In de omgeving van de onderzoekslocatie zijn de Jan Spieringweg, de Ruigenhoekweg en de Oudendijk als geluidgezoneerde weg aanwezig. De Oudendijk is daarbij slechts gedeeltelijk een gezoneerde weg. De planlocatie ligt direct aan de Oudendijk. Deze weg is ter plaatse van de planlocatie ingericht met een maximale rijsnelheid van 30 km/u. Dergelijke wegen hebben volgens de Wgh geen geluidzone en formeel dus ook geen toetsingsplicht aan de Wgh. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het echter wel wenselijk de geluidbelasting van dergelijke wegen te beschouwen als de geluidbelasting vanwege de wegen relevant geacht wordt voor de beoogde ontwikkeling. In voorliggende situatie is daarom, naast de gezoneerde wegen, ook het in 30 km/u gebied gelegen deel van de Oudendijk in het onderzoek betrokken.

Vanwege de Jan Spieringweg/Ruigenhoekweg bedraagt de geluidbelasting op de twee nieuwe woningen ten hoogste 34 dB. Daarmee wordt overal voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Vanwege de Oudendijk bedraagt de geluidbelasting op de twee nieuwe woningen ten hoogste 29 dB. Daarmee wordt overal voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Nader onderzoek naar maatregelen om de geluidbelasting op de gevels te reduceren is daarmee niet noodzakelijk, evenals het aanvragen van een hogere grenswaarde.

De berekende geluidbelasting vanwege het niet gezoneerde deel van de Oudendijk (30 km/u) bedraagt ten hoogste 53 dB, incl. 5 dB aftrek bij de zuidelijke woning en ten hoogste 50 dB bij de noordelijke woning in de huidige modellering. In het geval uitgegaan wordt van de optie om de woning

naar voren te verplaatsen tot aan de aangegeven rooilijn waarop de extra toetspunten zijn geplaatst, dan bedraagt de geluidbelasting ten hoogste 54 dB. Deze geluidbelasting wordt alleen op de verdiepingshoogte van het meest zuidelijke extra rekenpunt berekend. De geluidbelasting op de zij- en achtergevels van de woningen bedraagt niet meer dan 48 dB. Daarmee wordt weliswaar voldaan aan de richtwaarde van 48 dB.

Uit de cumulatieberekening blijkt dat de geluidbelasting van alle in het onderzoek betrokken wegen samen op de gevels van de nieuwe woningen 56 – 59 dB op de voorgevels bedraagt, 47 – 53 dB op de zijgevels en 39-42 dB op de achtergevels. Uit de bovenstaande rekenresultaten kan worden opgemaakt dat het akoestisch woon- en leefklimaat bij de nieuwe woningen kan worden beoordeeld als 'matig' aan de voorzijde van de woningen, als 'redelijk tot goed' aan de zijgevels en als 'zeer goed' aan de achterzijde.

Uit het verrichte akoestische onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. Verder blijkt dat er vanwege de 30 km/u-weg ook nagenoeg overal voldaan wordt aan de richtwaarde van 48 dB en bij cumulatie van geluid sprake is van een matig tot zeer goed akoestisch woon- en leefklimaat bij de nieuwe woningen, zijn er vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen voor het realiseren van de voorgenomen nieuwbouw ten noorden van Oudendijk 70.

4.3 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. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Een project draagt niet in betekenende mate bij indien aannemelijk is gemaakt dat de toename van de concentraties in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM10) als stikstofdioxide niet de 3% grens overschrijdt.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze aannemelijk kan maken dat het geplande project niet in betekenende mate bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Het gaat in dit geval om de bouw van twee woningen. Een dergelijke ontwikkeling wordt op grond van de Regeling NIBM aangemerkt als een geval dat niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor het onderhavige project.

4.4 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het vigerende beleid is vastgelegd in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen. In het externe veiligheidsbeleid staan twee doelen centraal: de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk, en de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers; respectievelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Volgens de Risicokaart Nederland bevindt de betreffende locatie aan de Oudendijk 70 zich niet binnen een risicoafstand ten opzichte van een risicobron. Daarmee vormt externe veiligheid geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

4.5 Brandveiligheid

De woningen zijn vanuit verschillende richtingen benaderbaar voor hulpdiensten. Verder zullen de te realiseren woningen voldoen aan de brandveiligheidseisen conform het Bouwbesluit. De toetsing daarvan vindt plaats in het kader van de later in te dienen aanvraag om omgevingsvergunning.

Brandveiligheidseisen Brandweercluster Land van Heusden en Altena

1. Bereikbaarheid brandweer via de openbare weg

Regelgeving: Bouwbesluit 2012 en Handboek Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid (NVBR)

Een door de brandweer te gebruiken toegang van de gebouwen moet tot op een afstand van maximaal 40 meter te benaderen zijn met brandweervoertuigen. Een opstelplaats voor een blusvoertuig moet een minimale breedte hebben van 4 meter en een minimale lengte van 10 meter.

De rijloper naar een opstelplaats of een bluswatervoorziening moet:

- a. een vrije breedte hebben van ten minste 4,5 meter en over een breedte van ten minste 3,25 meter zijn verhard, en over een breedte van ten minste 4,5 meter een vrije hoogte hebben van ten minste 4,2 meter;
- b. zijn verhard op een wijze die geschikt is voor motorvoertuigen met een massa van ten minste 14.600 kg en een asbelasting van ten minste 100 kN; en
- c. op doeltreffende wijze kunnen afwateren.
- d. alleen bochten hebben met een straal c.q. een draaicirkel of rijcurve die afgestemd is op vrachtauto's;

2. Bluswatervoorziening

Regelgeving: Bouwbesluit 2012 en Handboek Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid (NVBR)

Primaire bluswatervoorziening

Op een afstand van maximaal 40 meter van een door de brandweer te gebruiken toegang van een gebouw moet een ondergrondse brandkraan aanwezig zijn. De capaciteit van de brandkraan dient minimaal 60m³ per uur te bedragen bij gelijktijdig gebruik van twee brandkranen.

Secundaire bluswatervoorziening

Binnen een straal van 225 meter en binnen een afstand van 320 meter over de weg dient voor het gebouw en de woningen een secundaire bluswatervoorziening aanwezig te zijn in de vorm van een geboorde put, een brandput, een voor de brandweer te bereiken open water of een reservoir.

De capaciteit van de secundaire bluswatervoorziening dient ten minste 90 m³ per uur te bedragen.

Deze capaciteit moet gedurende ten minste 5 uur kunnen worden geleverd.

Let op: zoals ook voor de bereikbaarheid, betreffen dit eveneens de uitgangspunten waar een ruimtelijk plan in de basis aan moet voldoen. Het Bouwbesluit geeft de mogelijkheid voor het bevoegd gezag om hier gemotiveerd van af te wijken bij bijvoorbeeld gebouwen met een lage vuurbelasting of gebouwen waar geen mensen verblijven. Al deze situaties dienen apart beoordeeld te worden en er

zal door de brandweer een oordeel/adviesgegeven worden of de aanwezige bluswatervoorzieningen toereikend zijn.

3. Brandweezorgnorm

Regelgeving: Wet op de Veiligheidsregio's (Dekkingsplan en Specialismespreidingsplan juli 2011 Brandweer Midden- en West Brabant).

Voor (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen wordt gekeken naar de opkomsttijd van de eerste basisbrandweereenheid. In de genoemde regelgeving worden de wettelijk vastgestelde opkomsttijden per gebouwsoort aangegeven. Indien hier niet aan voldaan kan worden, dan worden door de brandweer aanvullende maatregelen geadviseerd om een gelijkwaardige veiligheid te behalen.

Op dit moment wordt door de Veiligheidsregio Midden- en West Brabant een toolbox ontwikkeld die door gemeenten gebruikt kan worden om tot een acceptabel niveau van gelijkwaardige veiligheid te komen. Ten aanzien van de maatregelen valt te denken aan de toepassing van een sprinklerinstallatie.

Brandveiligheid in relatie tot het plangebied

1. Bereikbaarheid brandweer via de openbare weg

De Brandweer heeft de mogelijkheid de nieuwe woningen binnen een afstand van 40 meter vanaf de openbare weg te benaderen. De Oudendijk is in geval van calamiteiten te gebruiken. Er is voldoende ruimte voor een opstelplaats voor een blusvoertuig, aangezien de breedte van deze wegen meer dan 4 meter bedraagt en de lengte meer dan 10 meter.

2. Bluswatervoorziening

In het kader van de reguliere bestemmingsplanprocedure zal het plan worden voorgelegd aan de brandweer. Door de brandweer zal een oordeel/advies gegeven worden of de aanwezige bluswatervoorzieningen toereikend zijn.

3. Brandweezorgnorm

In het Dekkings- en Spreidingsplan 2015-2019 zijn de opkomsttijden voor de brandweer vastgesteld. Voor een nieuwe woonfunctie zoals gepland is in het plangebied, geldt een maximale opkomsttijd van 12 minuten. Ook de opkomsttijd voor het plangebied zal door de brandweer in het kader van de reguliere bestemmingsplanprocedure worden getoetst.

4.6 Bodem

In het kader van uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Daarom heeft Bakker Milieuadviezen te Waalwijk een verkennend bodemonderzoek ter plaatse uitgevoerd, conform NEN 5740. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage van Bakker Milieuadviezen van januari 2020, met nummer BM/25193-2019. Deze rapportage is als separate bijlage bijgevoegd.

De bodem bestaat uit een toplaag van matig humeus sterk siltig fijn zand. Daaronder wordt tot ruim 1 m-mv zand aangetroffen en daaronder kleiig zand, klei en weer sterk kleiig zand. De opgeboorde grond bevatte algemeen geen of geen noemenswaardige bijmengingen zodat er geen noodzaak was tot asbestonderzoek in de bodem. Op de datum van grondwatermonsternamen (11 december 2019) werd grondwater op 0.85 m-mv aangetroffen.

Voor het onderzochte terrein kan het volgende worden geconcludeerd:

- De bovengrond ten noorden van de woning is licht verontreinigd met kwik, minerale olie en DDD en DDE. De bestrijdingsmiddelen DDE en DDD (afbraakproduct) zijn toe te schrijven aan het boomgaardverleden. Het basisproduct DDT is niet verhoogd aangetroffen. Deze lichte verhogingen vormen geen bezwaar voor de bestemming wonen;
- De bovengrond ter plaatse van het grasland (noordelijke dierenweide) bevat lichte verhogingen aan kobalt, kwik en DDE.
- De bovengrond op het zuidelijke terreindeel en de zandige ondergrond van 0.5-1.3 m-mv is geheel schoon voor alle parameters uit het NEN-pakket.
- In het grondwater zijn barium en zink in gehalten boven de streefwaarden aangetroffen, hetgeen gebruikelijk, niet relevante verhogingen zijn.

Op basis van de resultaten van het verrichte onderzoek wordt geconcludeerd dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de geplande nieuwbouw van de woningen.

4.7 Water

Inleiding

De gemeente Altena is niet primair verantwoordelijk voor alle watertaken, maar moet de waterbelangen wel goed beschrijven en afwegen binnen de ruimtelijke ordening. Een van de instrumenten hiervoor is de verplichte watertoets. De watertoets houdt in dat het Waterschap beoordeelt of de waterbelangen voldoende zijn afgewogen. De voor de gemeente en waterschap van belang zijnde wateraspecten zijn hieronder beschreven.

Het waterschap Rivierenland is verantwoordelijk voor de kwaliteit van het oppervlaktewater en beheer van het waterpeil. Daarnaast is het waterschap verantwoordelijk voor het zuiveren van het afvalwater. Het is van belang dat de capaciteit van de rioolwaterzuiveringsinstallatie toereikend is voor de toename aan vervuilingseenheden en dat het afvalwater niet te veel verdund wordt met regenwater. Het waterschap is sinds de inwerkingtreding van de Waterwet (eind 2009) ook verantwoordelijk voor het beheer van het grondwater.

Het is sinds 2003 verplicht om bij ruimtelijke plannen en besluiten een beschrijving op te nemen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. De watertoets is een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium afspraken maken over de toepassing en uitvoering van het waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid. Het waterschap is het eerste aanspreekpunt in het watertoetsproces, waarbij het waterschap rekening houdt met het provinciale grondwaterbeleid.

Hieronder is een overzicht gegeven van relevante nota's aangaande de waterhuishouding, uitgesplitst naar de verschillende bestuursniveaus. Allen hebben als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief).

Europa

- Kaderrichtlijn water (KRW).

Nationaal

- Nationaal Waterplan 2016-2021 (NW);
- Waterbeleid voor de 21 eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);

- Waterwet.

Provinciaal

- Provinciaal milieu- en waterplan 2016-2021;
- Provinciale Structuurvisie;
- Verordening Ruimte.

Waterschapsbeleid

- Waterbeheerprogramma 2016-2021;
- Keur Waterschap Rivierenland 2014;
- Legger wateren;
- Legger waterkeringen.

Gemeentelijk

- Beleidsvisie riolering en water gemeente Altena (2018)

Belangrijke hydrologische uitgangspunten bij de invulling van het gebied zijn als volgt;

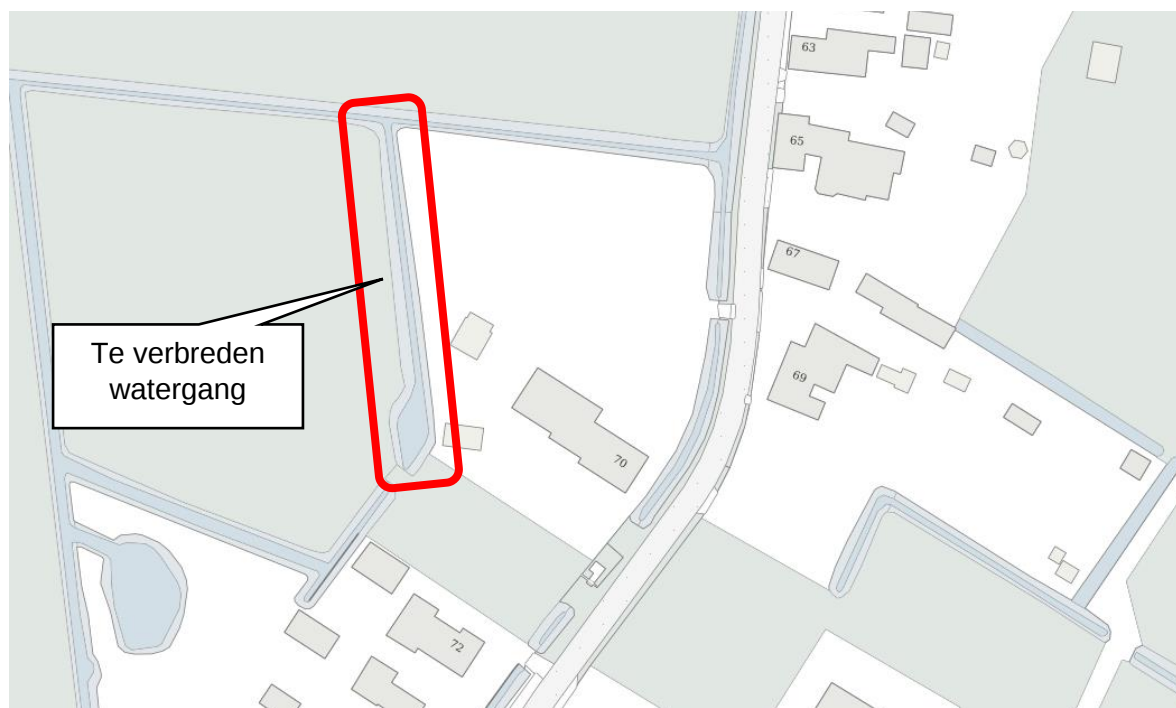
- Waterneutraal bouwen; het plan mag geen nadelige gevolgen hebben voor de omgeving;
- De toename aan verhard oppervlak moet worden gecompenseerd in de vorm van nieuwe waterberging bovenop bestaand wateroppervlak. Bestaand wateroppervlak mag hier derhalve niet in worden meegerekend;
- Voor de berging van het hemelwater hanteert de gemeente de voorkeursvolgorde open water of waterberging in het groen. Pas wanneer dit niet mogelijk is, kan gekozen worden voor ondergrondse voorzieningen zoals waterberging onder wegen;
- Verhard oppervlak van kavels worden als volgt berekend:
 - Voor het dimensioneren van het (hemel)watersysteem en bepalen compensatieplicht bij nieuwbouwlocaties hanteert de gemeente een verhard oppervlak van 80% voor percelen tot 250 m² en 65% voor percelen tot 600 m².
 - Zijn de percelen groter dan 600 m², dan gaat de gemeente uit van het werkelijke verhard oppervlak met een minimum van 400 m² verhard oppervlak.
 - Voor bedrijventerreinen hanteert de gemeente een verhard oppervlak van 100% van het perceeloppervlak.
- De hoeveelheid aan te leggen water dient te worden berekend op basis van 30 cm peilstijging bij een bui van eens per 10 jaar (plus 10% vanwege klimaatontwikkeling) en/of een peilstijging tot maaiveld bij een bui van eens per 100 jaar (plus 10%).
- Riolerstelsels in uitbreidingswijken worden uitgevoerd als gescheiden rioolstelsel. Regenwater en afvalwater dienen gescheiden te worden aangeleverd bij de erfgrans;
- Nieuwe rioolstelsels worden berekend op minimaal een bui 09 (eens in de vijf jaar). Voor beheersing op maaiveldniveau moet een doorkijk gemaakt worden met een bui van 75 mm in 60 minuten. Met deze doorkijk wordt gestreefd naar het voorkomen van schade en het beperken van overlast bij extreme buien;
- Het vloerpeil van woningen dient minimaal 30 cm boven het peil van de as van de weg te liggen. Dit geldt ten opzichte van de as bij een bolle weg. Bij een holle weg dient een groter verschil in acht te worden genomen;
- Het peil van de as van wegen dient minimaal 1,20 m boven het zomerpeil van oppervlaktewater te liggen;
- Extra kwel ten gevolge van eventuele aanleg van watergangen moet worden gecompenseerd binnen het plangebied.

Relatie tot plangebied

Het noordelijke perceel is reeds in gebruik als tuin bij de woning. Het geldende bestemmingsplan kent aan dit perceel bouwvlak toe met een oppervlakte van 360 m². Volgens voorliggend bestemmingsplan wordt het bestaande bouwvlak verplaatst en vergroot tot 392 m². Dit betekent dat voor deze vergroting van afgrond 4 m² (10% van 32 m²) watercompensatie te worden gerealiseerd.

Het zuidelijke perceel heeft momenteel een agrarische functie en op dit perceel bevindt zich in de bestaande situatie geen verharding. Dit perceel heeft een oppervlakte van circa 850 m². Dit betekent dat het perceel groter is dan 600 m². Volgens de gemeentelijke dan gaat de gemeente uit van het werkelijke verhard oppervlak met een minimum van 400 m² verhard oppervlak. Er wordt in het kader van de watercompensatie rekening gehouden met een oppervlakte van 400 m², waarvan 20% moet worden gecompenseerd. Dit betekent dat voor de zuidelijke woning 80 m² oppervlaktewater moet worden gecompenseerd.

In totaal dient voor de noordelijke en zuidelijke woning 87 m² (80 + 7 m²) watercompensatie te worden aangelegd. Deze compensatie wordt gerealiseerd door de bestaande sloten met ten minste 0,50 meter te verbreden. Deze bestaande sloten hebben een B-status met een beschermingszone van 1 meter en zijn weergegeven op onderstaande afbeelding.



Te verbreden watergang

De watergang wordt aan de westzijde, op het agrarische perceel verbreed. Deze zijde van de locatie heeft een agrarische bestemming waarbinnen water en waterhuishoudkundige doeleinden zijn toegestaan. Daarom hoeft de verbreding van de watergang niet betrokken te worden bij voorliggende planherziening.

Afwatering

De afwatering van het perceel aan de Oudendijk 70 vindt plaats via de bestaande watergang aan de westzijde van het perceel. Deze watergang blijft behouden. Het afvalwater wordt afgevoerd via het gemeentelijk rioolstelsel. Door de lage ligging van de huidige woning zijn er in het verleden problemen geweest om het afvalwater te lozen op het riool bij een gevuld rioolstelsel. Er bij de verdere

voorbereiding van de bouw van de woning worden gezien of dit verbeterd kan worden door een hoger bouwpeil voor de nieuwe woning te hanteren. Als verhoging van het maaiveld wenselijk zou zijn, wordt nader onderzocht of dit niet (grond)waterproblemen leidt bij naastgelegen percelen.

Gemaal

Ter hoogte van de zuidelijke kavel een gemaal van het gemengd rioleringsstelsel van Oudendijk aanwezig. Het is niet mogelijk om dit gemaal aan te passen of te verplaatsen. Dit staat de beoogde woning hier niet in de weg. Bij het aanleggen van de in- en uitrit en het leggen van eventuele kabels en leidingen wordt rekening gehouden met het gemaal en worden in- en uitrit en de kabels en leidingen niet strak langs het gemaal worden neergelegd.

4.8 Natuur

Inleiding

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient gezien te worden wat het effect van de ontwikkeling is op de natuurwaarden op en in omgeving van de betreffende locatie. Tevens moet nagegaan worden of de geplande ontwikkeling nadelige effecten heeft op omliggende beschermde natuurgebieden. Om deze reden heeft Blom Ecologie B.V. een quickscan uitgevoerd op de projectlocatie. De resultaten van deze quickscan zijn opgenomen in de rapportage van Blom Ecologie B.V. d.d. 26 november 2019, met kenmerk BE/2019/740/r. Deze rapportage is als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Soortenbescherming

Quickscan

Uit de quickscan blijkt dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot overtreding van de Wet natuurbescherming, mits aanvullend onderzoek wordt uitgevoerd naar vleermuizen en huismussen en deze niet worden aangetroffen, en enkele algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van de algemene zorgplicht en algemene broedvogels. Op de planlocatie zijn ook geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

Volgens de quickscan dient voorafgaand aan de werkzaamheden met aanvullend onderzoek te worden vastgesteld of de te slopen bebouwing een relevante functie heeft voor vleermuizen en huismussen.

Nader onderzoek vleermuizen

In de periode mei – september 2020 heeft Blom Ecologie onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van vleermuizen binnen het plangebied. Het onderzoek is uitgevoerd conform de bepalingen in het Vleermuisprotocol (NGB, 2017). De resultaten van dit onderzoek zijn weergegeven in de rapportage van Blom Ecologie d.d. 5 oktober 2020 met nummer BE/2020/096. Deze rapportage is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Tijdens het onderzoek zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen vastgesteld. Daarbij zijn binnen de planlocatie geen essentieel foerageergebied en essentiële vliegroute vastgesteld. De beoogde ingreep leidt niet tot overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming art 3.5, lid 4 (wegnemen vaste rust- en/of verblijfplaatsen). Een ontheffing van de Wet natuurbescherming is met betrekking tot vleermuizen niet benodigd voor de beoogde ontwikkeling.

Ten aanzien van vleermuizen zijn geen vervolgstappen nodig. Uit het verrichte onderzoek is gebleken dat er geen verblijfplaatsen van vleermuizen zijn aangetroffen en de beoogde ontwikkelingen derhalve ten aanzien van vleermuizen niet leiden tot overtreding van de Wet natuurbescherming.

Nader onderzoek huismussen

Inventarium flora en fauna heeft een nader onderzoek naar huismussen op de locatie Oudendijk 70 uitgevoerd. In de rapportage d.d. 12 november 2020 zijn de resultaten van dit onderzoek opgenomen. Dit rapportage is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Tijdens het veldbezoek zijn er geen huismussen waargenomen in en rond de voor- en zij- en achtertuin van de woning op de projectlocatie. Er zijn geen waarnemingen gedaan van huismussen om en nabij de planlocatie. Er is ook met de endoscoop onderzoek verricht in moeilijk toegankelijke. Tevens zijn de pannen gelicht en hier is geen (oud) nestmateriaal waargenomen.

Er zijn geen nest indicatieve waarnemingen gedaan. Nesten of uitstekend nestmateriaal zijn niet aangetroffen. Mede aanwezigheid van groenblijvende struiken en heesters, zandbaden, water wordt de projectlocatie geschikt bevonden als broedbiotoop voor de huismus. Echter, de afwezigheid van huismussen en nestmateriaal duidt erop dat de planlocatie geen onderdeel uitmaakt van een functioneel leefgebied van de huismus, en dus geen wezenlijke functie heeft. Er ontbreken geen cruciale functies van habitateisen, namelijk groenblijvende struiken en heesters en toegankelijke holten en ruimten voor broed- en nestgelegenheid. Aan de overzijde van de weg staan woningen met tuinen alwaar ook heesters, hagen en groenblijvende beplanting aanwezig is. De ter plaatse geldende gunstige staat van instandhouding zal niet afnemen door deze ingreep.

Verder zijn er geen vaste rust- of verblijfplaatsen aangetroffen. Bij de sloop van het woonhuis wordt verbodsbepaling Artikel 3.1 lid 2 en 3 van de Wet natuurbescherming niet overtreden voor huismus. Er gaan namelijk geen nesten verloren en er worden geen huismussen gedood of (opzettelijk) verstoord.

Voor de werkzaamheden ten behoeve van de sloop van het woonhuis is geen ontheffing Wet natuurbescherming nodig. Bij de sloop van het woonhuis wordt verbodsbepaling artikel 3.1 lid 2 en 3 van de Wet natuurbescherming niet overtreden voor huismus. Er gaan namelijk geen nesten verloren en er worden geen huismussen gedood of (opzettelijk) verstoord.

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of het Natuurnetwerk Brabant. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. In dit verband is zekerheidshalve een stikstofberekening uitgevoerd. Uit de met toepassing van AERIUS Calculator 2020 gemaakte berekening blijkt dat er geen rekenresultaten zijn, hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Op basis daarvan wordt geconcludeerd dat de bouw van de woning op de betreffende locatie aan de Oudendijk te Woudrichem niet leidt tot significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden. De stikstofberekening is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect natuur geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling op Oudendijk 70.

4.9 Archeologie

Inleiding

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 in 2007 de Monumentenwet 1988 en enkele andere wetten gewijzigd door de invoering van de Wet op de Archeologische monumentenzorg. Sinds de invoering van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Dit is niet veranderd met de inwerkingtreding van de Erfgoed op 1 juli 2016. Sindsdien is het behoud en beheer van het Nederlands erfgoed geregeld in één integrale Erfgoedwet. De omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zal in de nieuwe Omgevingswet worden geregeld, die mogelijk in 2022 in werking zal treden. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in eerdere wet- en regelgeving golden, worden gehandhaafd.

Bureauonderzoek en het inventariserend veldonderzoek

In het kader van het nieuwe bestemmingsplan heeft Econsultancy een archeologisch onderzoek uitgevoerd voor het plangebied gelegen op het perceel Oudendijk 70. Het archeologisch onderzoek is uitgevoerd als bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, verkennende fase, door middel van boringen. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage van Econsultancy d.d. 18 juni 2020, met projectnummer 11330.002. Dit rapport is als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Uit het bureauonderzoek en het inventariserend veldonderzoek is gebleken dat zich in het plangebied archeologische resten kunnen bevinden uit de Late-Middeleeuwen/ Nieuwe tijd (tot circa 1800). Deze resten worden direct onder een (geroerde) bouwvoor verwacht, vanaf een diepte van 35-75 cm -Mv. Op grond hiervan is geadviseerd een vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van proefsleuven.

Proefsleuvenonderzoek

In oktober 2020 heeft Transect b.v. een archeologisch proefsleuvenonderzoek uitgevoerd in een plangebied aan Oudendijk 70 in Woudrichem. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage d.d. 29 januari 2021, met projectnummer 200700090. Het rapport is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Bij het proefsleuvenonderzoek zijn geen behoudenswaardige resten aangetroffen in de nieuwbouwvlakken. Theoretisch gezien zouden onder de te slopen woning nog wel archeologische resten kunnen voorkomen. De natuurlijke bodemopbouw is immers (nagenoeg) intact en hierin kunnen zich archeologische grondsporen bevinden vanaf een diepte van 35 à 50 cm -Mv. Op grond van de resultaten van onderhavig onderzoek en het ontbreken van bebouwing op historische kaarten (vanaf 1811), worden op deze locatie echter geen behoudenswaardige resten verwacht. Ook dit deel van het plangebied zal naar verwachting in gebruik geweest zijn als weide- of akkerland. Op grond hiervan adviseert Transect ook dit deel van het plangebied verder archeologisch vrij te geven.

Conclusie

Gelet op het voorgaande vormt het aspect archeologie geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling op Oudendijk 70 te Woudrichem.

4.10 Cultuurhistorie

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet bij een ruimtelijke ontwikkeling worden verantwoord op welke wijze met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en monumenten rekening is gehouden.

Inleiding

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo is het Bro (artikel 3.1.6, lid 2) gewijzigd. Wat eerst voor alleen archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed. In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

De Erfgoedwet, van kracht sinds 1 juli 2016, bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland in één nieuwe wet. Een groot deel van de bestaande wet- en regelgeving (Monumentenwet, Wet ruimtelijke ordening) is overgenomen in de Erfgoedwet, bijvoorbeeld de aanwijzing van rijksmonumenten, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Voor het eerst is er nu één integrale wet die betrekking heeft op onze museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Voorheen was het behoud en beheer van ons erfgoed geregeld in zes verschillende wetten met elk hun eigen procedures en beschermingsmaatregelen. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd. Daarnaast worden aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Samen met de Omgevingswet die naar verwachting in 2021 wordt ingevoerd, wordt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Beleid provincie Noord-Brabant

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.

Volgens de provinciale CHW ligt de betreffende locatie aan de Oudendijk in een gebied van provinciaal cultuurhistorisch belang. In het gebied is volgens de CHW een markant onderscheid te zien tussen het oostelijk deel en de jongere polders in het westen. In het oosten is een duidelijke afwisseling van hoger gelegen oeverwallen en donker en lager gelegen komgebieden. De inrichting en het gebruik zijn hier nadrukkelijk aan aangepast. In het westen liggen veel vlakke polders die vanaf de zeventiende eeuw zijn bedijkt. Van de militaire geschiedenis getuigen de vestingstad Woudrichem en de forten en inundatiewerken van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

De CHW geeft aan dat de strategie gericht is op:

- Behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren van de regio.
- De cultuurhistorische waarden in hun samenhang verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief
- ontsluiten. Dit geldt in het bijzonder voor het cultuurhistorisch landschap: "Nieuwe Hollandse Waterlinie", mede in relatie tot het routeontwerp A27.

- Het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief (o.a. door afstemming van het gemeentelijk archeologiebeleid) van het archeologisch landschap “Land van Heusden en Altena”.

De geplande woningen zijn gesitueerd in het bestaande bebouwingslint van de Oudendijk en zal onderdeel uit gaan maken van dit lint. Op de projectlocatie zelf zijn géén cultuurhistorisch waardevolle structuren of elementen aanwezig die karakteristiek zijn voor het cultuurhistorisch vlak. Het bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die het landschap van het land van Heusden en Altena aan zou kunnen tasten. De voorgenomen ontwikkeling tast daarom de cultuurhistorische waarden van het gebied en/of de locatie niet aan.

4.11 Verkeer en parkeren

De ontsluiting van het perceel vindt plaats vanaf de Oudendijk. Parkeren vindt plaats op het eigen perceel. Uitgangspunt hierbij is dat er ruimte moet zijn voor het parkeren van minimaal twee auto's per woning op eigen terrein. Volgens de CROW-publicatie: “Toekomstig bestendig parkeren”, d.d. december 2018 zijn de parkeercijfers voor een vrijstaand woonhuis in een weinig stedelijk gebied minimaal 2 parkeerplaatsen per woning.

De projectlocatie is van dusdanige grootte dat eenvoudig voorzien kan worden in de parkeerbehoefte op eigen terrein.

Het aspect verkeer en parkeren levert voor de uitvoering van het plan geen belemmeringen op.

4.12 Milieuhinderlijke bedrijvigheid en voorzieningen

Inleiding

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.

Veehouderij Oudendijk 75

Vlakbij de bouwlocatie bevindt zich op het adres Oudendijk 75 een veehouderij. Voor een ontwikkeling op de locatie tussen Oudendijk 74 en 76 is door Econsultancy een geuronderzoek gedaan. De resultaten van dit geuronderzoek zijn opgenomen in de rapportage van Econsultancy d.d. 26 maart 2019, met rapportnummer 9219.001. Dit geuronderzoek is als bijlage bijgevoegd. De conclusies uit dit geuronderzoek zijn overeenkomstig van toepassing op de locatie Oudendijk 70. Immers, de woning op Oudendijk 76 ligt op een kleinere afstand van de veehouderij dan de locaties aan Oudendijk 70.

Het toetsingskader voor het geuronderzoek wordt gevormd door de Wet geurhinder en veehouderij. Alle relevante gegevens van de veehouderijen worden beheerd door de gemeente Altena. Op basis van de geregistreerde gegevens van de voormalige gemeenten Woudrichem en Werkendam zijn de veehouderijen geselecteerd binnen een straal van 2 km van het plangebied.

Bij de realisatie van de nieuwe woningen dient te worden aangetoond dat de belangen van de veehouderij niet worden geschaad. Voor de rundveehouderij aan de Oudendijk 75 zijn geen geuremissies vastgesteld. Aan de minimaal te hanteren afstand van 100 meter zoals vastgesteld in artikel 4, lid 1 tussen het geurgevoelig object en de bestaande veehouderij aan de Oudendijk 75 dient

te worden voldaan. De afstand vanaf de her te bouwen woning en de nieuw te bouwen woning tot aan het bouwvlak van de veehouderij is respectievelijk circa 85 en circa 40 meter.

Aan de volgens de Wet geurhinder en veehouderij minimaal te hanteren afstand wordt niet voldaan. Desondanks zal het plan, ten gevolge van de bestaande woningen aan de Oudendijk 72, 72a, 74, 74a en 77, niet leiden tot een verkleining van de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object. Het realiseren van een woning binnen de aangegeven perceelgrenzen levert geen extra belemmeringen op voor de veehouderij aan de Oudendijk 75.

Voor het initiatief dient tevens aangetoond te worden dat er een acceptabel woon- en leefklimaat gerealiseerd kan worden ter hoogte van het plan. Om inzicht te krijgen in de mate van geurhinder ter plaatse van de toekomstige woning is in het genoemde geuronderzoek de achtergrondbelasting berekend met het programma VStacksgebied (versie 2010.1).

De achtergrondbelasting ter plaatse (perceel tussen Oudendijk 74 en 76) van het plan is maximaal 0,6 ouE/m³. Het percentage geurgehinderden buiten een concentratiegebied blijft beperkt tot 2,4%. Op basis van het percentage geurgehinderden en de GGD-richtlijn kan gesteld worden dat de milieukwaliteit ten gevolge van de gezamenlijke veehouderijen zeer goed zal zijn. Gezien de conclusies uit het geuronderzoek, zal ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen op Oudendijk 70 sprake zijn van vergelijkbare waarden.

Op basis van het geuronderzoek wordt geconcludeerd dat voor de realisatie van het plan voor de nieuwe woningen en de te herbouwen woning geen beperkingen gelden. De bestaande veehouderij aan de Oudendijk 75 wordt met de realisatie het plan niet beperkt. Tevens geldt er op basis van de berekening aan de achtergrondbelasting ter plaatse van de beoogde nieuwbouw een goed woon- en leefklimaat.

Gemaal

Ter hoogte van de zuidelijke kavel een gemaal van het gemengd rioleringsstelsel van Oudendijk aanwezig. Op basis van Bedrijven en milieuzonering (2009) dient een indicatieve afstand van 30 m aangehouden te worden t.o.v. een woning (kan ook een vergunningsvrije mantelzorgwoning zijn). Van deze afstand kan, mits in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening, afgeweken worden. Het betreft hier een klein ondergronds gemaal waarvan de hinder nihil is. Het gemaal zal daarom naar verwachting niet tot overlast leiden.

Conclusie

Het voorgaande leidt tot de conclusie dat het aspect milieuzonering geen belemmering vormt voor de bouw van de geplande woningen. In dit verband wordt vermeld dat het geuronderzoek ter beoordeling is voorgelegd aan de eigenaar van de veehouderij. Hij heeft te kennen gegeven in te kunnen stemmen met de conclusies.

4.13 Kabels en leidingen

Op en rond de locatie bevinden zich geen kabels of leidingen die de realisatie van het plan belemmeren. Voorafgaand aan de uitvoering van graafwerkzaamheden zal een KLIC-melding worden gedaan.

5. Juridische aspecten

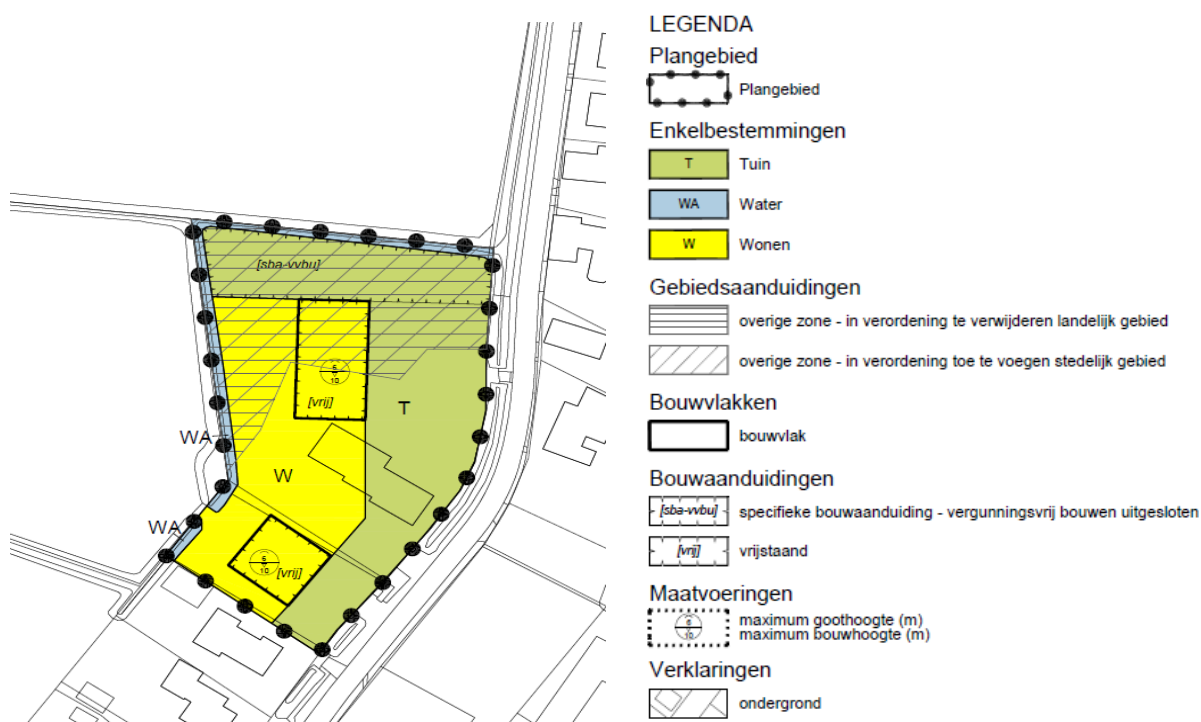
5.1 Algemeen

De planopzet en de regels sluiten aan bij het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Kom Woudrichem-Oudendijk”, zoals vastgesteld op 5 november 2013. De regels die van toepassing zijn op deze locatie zijn voor een belangrijk deel overgenomen in de regels van voorliggend bestemmingsplan. Bij de opstelling van het onderhavige bestemmingsplan is de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) gehanteerd.

Het plangebied bevat een viertal (dubbel)bestemmingen, te weten de bestemmingen “Tuin”, “Water”, “Wonen” en de dubbelbestemming “Waarde-Archeologie 1”. De bestemming “Tuin” is van toepassing op het voorerf van de locatie. Een groot deel van het plangebied waarop de woning en de bijgebouwen kan worden gebouwd is bestemd als “Wonen”. Het noordelijk deel van het plangebied heeft, evenals in het geldende bestemmingsplan, een agrarische bestemming. De bestemming “Water” is van toepassing op de bestaande watergangen ten westen en noorden van het plangebied. De ligging van de dubbelbestemming “Waarde-Archeologie 1” heeft betrekking op het gehele plangebied. Deze dubbelbestemming heeft als doel om mogelijke archeologische waarden in het gebied te beschermen.

5.2 Analoge plankaart

Hieronder is een afbeelding van de verbeelding opgenomen.



5.3 Planregels / Beschrijving van de bestemmingen

Inleidende bepalingen

Hoofdstuk 1 van de regels bevat bepalingen die, net als de in hoofdstuk 3 opgenomen “Algemene regels”, algemeen gelden voor alle bestemmingen zoals opgenomen in hoofdstuk 2. Hoofdstuk 1 bevat de begrippen (artikel 1) en het artikel betreffende de wijze waarop bijvoorbeeld hoogtematen en oppervlaktematen moeten worden gemeten en berekend. In Hoofdstuk 3 zijn onder andere procedureregels, algemene gebruiksregels en flexibiliteitsbepalingen opgenomen. In Hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en de slotregel opgenomen.

Bestemmingen

Wonen

Op de gronden met de bestemming ‘Wonen’ zijn twee grondgebonden woningen toegestaan. Met betrekking tot het bouwen is aangesloten bij de maximale mogelijkheden die het vergunningsvrij bouwen biedt. Op de gronden is een geveelijn vastgelegd, conform het vigerende bestemmingsplan. Achter de voorgevel is het bouwvlak vastgelegd met een diepte van 20 meter. Hierin mogen de hoofdgebouwen worden gebouwd met een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. De gezamenlijke oppervlakte aan hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 80% van het bouwperceel. In de woonbestemming is in de gebruiksregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen die zekerstelt dat de bestaande woning in het plangebied wordt gesloopt.

Tuin

De op de verbeelding als ‘Tuin’ aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, erven en verhardingen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, alsmede in ondergeschikte mate voor wonen en bijbehorende voorzieningen zoals groen, verkeer, water en nutsvoorzieningen. Binnen deze gronden zijn uitsluitend erf- en terreinafscheidingen toegestaan, met dien verstande dat onder voorwaarden uitbreidingen van woningen zoals een erker, balkon of luifel voor de voorgevel op deze gronden zijn toegestaan.

Op het perceel ten noorden van de te herbouwen woning is de aanduiding “specifieke bouwaanduiding - vergunningsvrij bouwen uitgesloten” opgenomen. De gronden binnen deze aanduiding worden volgens de planregels niet beschouwd als “erf” als bedoeld in Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Daarmee is het niet mogelijk om op binnen deze aanduiding vergunningsvrij te bouwen. De reden van deze regeling is om de openheid aan deze zijde van het perceel zo veel als mogelijk te behouden.

Water

De watergangen aan de noord- en westzijde van het plangebied hebben de bestemming “Water” gereg.

Algemene regels en slotbepaling

Anti-dubbeltelregel

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een omgevingsvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is bepaald dat bestaande maten en hoeveelheden, die afwijken van het bepaalde in dit bestemmingsplan en legaal aanwezig zijn, mogen worden aangehouden. Tevens is een regeling opgenomen met betrekking tot herbouw van gebouwen en met betrekking tot overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen van ondergeschikte bouwdelen.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn de algemeen geldende regels opgenomen ten aanzien van strijdig gebruik.

Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn gebiedsaanduidingen opgenomen die meer dan één bestemming bestrijken. Het betreft een tweetal gebiedsaanduidingen die betrekking hebben op het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' en 'Landelijk gebied' uit de Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. Deze aanduidingsregels wijzigen na herbegrenzing van de Interim omgevingsverordening en bij de vaststelling van dit bestemmingsplan. Het betreft de aanduidingen 'overige zone - in verordening toe te voegen stedelijk gebied' en 'overige zone - in verordening te verwijderen landelijk gebied'. Deze aanduiding zijn overeenkomstig artikel 6.2, lid 2 van de Interim omgevingsverordening op de verbeelding opgenomen.

Ten behoeve van de B-watergangen is langs de planlocatie een vrijwaringzone opgenomen ter bescherming van de belangen van deze watergang.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen. Deze afwijkingen betreffen het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut, het overschrijden van bebouwingsgrenzen, beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen en het oprichten van masten en antennes tot een bepaalde bouwhoogte.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel zijn algemene wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor het bevoegd gezag om het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut, het overschrijden van bebouwingsgrenzen, beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen mogelijk te maken.

Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

Slotregel

In de regels is de naamgeving van de regels bepaald.

6. Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening maakt met het bepaalde in afdeling 6.4 het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten, wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan. De zogenaamde “aangewezen bouwplannen” waarbij een exploitatieplan verplicht is en welke zijn opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn onder andere de bouw van een of meer woningen.

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De gemeente en de initiatiefnemer zullen in een af te sluiten anterieure overeenkomst de rechten en plichten van zowel de ontwikkelaar als de gemeente aangeven, alsmede de definitieve regeling van het kostenverhaal. Met deze overeenkomst is het plan verzekerd van kostendekking, het opstellen van een exploitatieplan is daarom overeenkomstig artikel 6.12, lid 2 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening niet nodig. Gesteld kan worden dat er geen verplichting is om tegelijkertijd met de ruimtelijke procedure een exploitatieplan op te stellen. De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is hiermee aangetoond

7. Overleg

7.1 Overleg andere bestuursorganen / overlegpartners

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouders vooroverleg over een dergelijke vergunning dienen te plegen met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en met de betrokken diensten van provincie en Rijk.

7.2 Overleg omwonenden en andere belangstellenden

De initiatiefnemers hebben overleg gehad met de eigenaren/bewoners van de woningen op de adressen Oudendijk 67, 69, 72 en 75. Al deze eigenaren/bewoners hebben aangegeven geen bezwaren te hebben tegen de voorgestelde ontwikkeling op Oudendijk 70. De eigenaar/bewoner van Oudendijk 72 heeft de wens kenbaar gemaakt dat de zuidelijke nieuwe woning op het perceel wat meer naar achter wordt geplaatst, zodat het zicht vanuit de woning zo min mogelijk beperkt wordt. Aan deze wens wordt in voorliggend bestemmingsplan gehoor gegeven.

Bijlage

Resultaten digitale watertoets

Separate bijlagen

Memo Buro SRO

Archeologisch bureau- en inventariserend onderzoek

Archeologisch proefsleuvenonderzoek

Akoestisch onderzoek

Bodemonderzoek

Quickscan flora en fauna

Nader vleermuizenonderzoek

Nader huismussenonderzoek

Stikstofberekening

Geuronderzoek



datum 20-2-2020
dossiercode 20200220-9-22540

Uitgangspuntennotitie WSRL

U heeft een digitale watertoets uitgevoerd via de website www.dewatertoets.nl. Op basis van deze toets volgt u de normale watertoetsprocedure. Dit betekent dat er nader overleg plaats moet vinden met Waterschap Rivierenland. Als start voor dit overleg ontvangt u deze uitgangspuntennotitie die automatisch is opgesteld met de door u ingevulde antwoorden op vragen en het door u ingetekende plangebied. De notitie bevat de voor uw plan relevante waterhuishoudkundige uitgangspunten en randvoorwaarden van Waterschap Rivierenland. Deze notitie kunt u gebruiken bij het ruimtelijk laten meewegen van het waterbelang en bij het opstellen van een waterhuishoudkundige onderbouwing van uw plan. Voor overleg kunt u contact opnemen met de accountmanager van Waterschap Rivierenland. Contactinformatie staat aan het einde van deze uitgangspuntennotitie.

LET OP: het is mogelijk dat uw plan op basis van alleen het oppervlak van het plangebied in de normale procedure terecht is gekomen. Is dit het geval en worden er in deze notitie geen aandachtspunten aangereikt, dan is overleg met de accountmanager niet nodig. Uw plan is dan niet relevant voor de belangen van het waterschap (watertoetsadvies).

Algemene projectgegevens

Projectomschrijving: Bouw woning en herbouw Oudendijk 70 te Woudrichem
Oppervlakte plangebied: 3845
Adres: Oudendijk 70, Woudrichem
Gemeente: Altena
Het plan is ingediend door: John van den Berg Van den Berg Ruimtelijke Ordening

Op basis van de door u verstrekte informatie zijn de volgende wateraspecten van belang in het plangebied.

Beleid waterschap Rivierenland

Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 Koers houden, kansen benutten bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwaliteit, waterkwaliteit en waterketen. Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Veiligheid

In het plangebied is geen kern en beschermingszone van een waterkering gelegen.

Grondwater (algemeen)

Het plangebied wordt gekenmerkt door een bepaalde grondwaterstand. De drooglegging van het gebied is hiervoor medebepalend. Drooglegging is de maat waarop het maaiveld, het straatniveau of het bouwpeil boven het oppervlaktewaterpeil ligt. Doorgaans geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,70 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen. In gebieden waar grondwateroverlast bekend is of gebieden met hoge grondwaterstanden adviseren wij om hier nader onderzoek naar te doen. Bij hoge rivierwaterstanden kunnen gebieden gelegen nabij de rivieren overlast ondervinden van kwel. Eventuele maatregelen zijn het opheffen van het maaiveld of kruipruimteeloos bouwen.

Waterberging

Voor dit plan is de toename van het verhard oppervlak kleiner dan 500 m² in het stedelijk gebied of kleiner dan 1500 m² in het landelijk gebied. Eventueel kan gebruik worden gemaakt van een eenmalige vrijstelling. Hiervoor kunt u contact opnemen met de afdeling vergunningen van het waterschap. In alle andere gevallen dient u compenserende maatregelen te treffen.

In dit geval zult u na het doorlopen van planologische traject in het kader van de watervergunning nadere afspraken moeten maken.

Watergangen

Binnen het plangebied ligt een B-watergang of een beschermingszone van een B-watergang. Binnen het plangebied ligt geen A-watergang. Binnen het plangebied ligt geen beschermingszone van een A-watergang.

Werkzaamheden in de watergang of de bijbehorende beschermingszone zijn vergunning -en of meldingsplichtig omdat deze invloed hebben op de water aan- en afvoer, de waterberging of het onderhoud.

Een onderhoudstrook is een obstakelvrije strook die als beschermingszone in de legger is aangewezen. Met deze zone wordt handmatig en/of machinaal onderhoud van de watergang vanaf de kant mogelijk gemaakt. Voor A-watergangen is die strook 4 meter breed (in de Alblasserwaard en Vijfheerenlanden en in het Land van Heusden en Altena geldt een breedte van 5 meter), gemeten uit de insteek. Voor B-watergangen is de strook 1 meter breed. C-watergangen hebben geen beschermingszone.

Verbeelding

Op de Verbeelding van het bestemmingsplan worden A-watergangen opgenomen met de bestemming Water. De beschermingszone van de watergangen wordt niet bestemd. De boezemgebieden of het winterbed krijgt de dubbelbestemming Waterstaat - Waterberging.

Waterkwaliteit (algemeen)

Hieronder volgen een aantal algemene aandachtspunten die gelden voor verschillende ruimtelijke ontwikkelingen:

- Bij de herstructurering van bestaande woonwijken of herbouw van woningen is er de kans om het rioolsysteem zodanig aan te passen dat hemelwater wordt afgekoppeld. Het uitgangspunt is dat er minimaal tot aan de erfgrans een gescheiden stelsel wordt aangelegd.
- Bij nieuwbouw is het uitgangspunt dat hemelwater van het verhard oppervlak voor 100% gescheiden wordt afgevoerd. Het waterschap gaat bij nieuwbouw van woningen uit van een (duurzaam) gescheiden rioleringsstelsel. Hemelwater van terreinverhardingen stroomt bij voorkeur niet direct af op het oppervlaktewater, maar wordt eerst voorgezuiverd door een berm wadi of bodempassage.
- Bij bedrijventerreinen wordt gestreefd om het hemelwater van het verhard oppervlak gescheiden van het vuilwaterriool af te voeren. Bij risico's voor waterverontreiniging wordt gestreefd naar een verbeterd gescheiden rioleringsstelsel.

Riolering en zuiveringswerken

Het rioolstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente. U kunt met uw gemeente contact op te nemen voor het aansluiten van (nieuwe) woningen en bedrijven.

In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het waterschap.

Vervoltraject

Voor het verdere proces is het van belang om de accountmanager van het waterschap te betrekken bij het plan en rekening te houden met de in dit document aangegeven uitgangspunten en adviezen. Wij verzoeken u ons te informeren over de wijze waarop het plan verder zal worden voorbereid.

Accountmanager Altena
Grit van Dinter - Schneider
telefoon: 0344 649 426
e-mailadres: g.van.dinter@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.

www.dewatertoets.nl