Toelichting bestemmingsplan 't Marktje Woensdrecht

NL.IMRO.0873.HOWOxBP221xHERZx45-VG Vastgesteld | Mei 2024

Bijlagen:

Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek
Tb1_bodem_14P003299-adv-01
Bijlage 2: Quickscan Wet natuurbescherming
Tb2_220224 Quickscan Wet natuurbescherming Marktje herinrichting Woensdrecht
Bijlage 3: Stikstofdepositieberekening met bijlagen
Tb3_Stikstofdepositieberekening Woensdrecht – 't Marktje_met_bijlagen
Bijlage 4: vervallen
Bijlage 5: Geohydrologisch grondonderzoek
Tb5_waterhuishouding_1702268XG Woensdrecht_B
Bijlage 6: Archeologisch bureauonderzoek
Tb6_AR592 Woensdrecht't Marktje BO RB
Bijlage 7: Archeologisch booronderzoek
Tb7_archeologie_220415_A22005_IVO-O_01
Bijlage 8: Vooronderzoek conventionele explosieven
Tb8_NGE_20P249 't Marktje Woensdrecht conceptrapport VO CE v0.1
Bijlage 9: bijlage bij vooronderzoek conventionele explosieven
Tb9_Bijlage9_20p249_bijlage4
Bijlage 10: bijlage bij vooronderzoek conventionele explosieven
Tb10_Bijlage10_20p249_bijlage5
Bijlage 11: Detectieonderzoek conventionele explosieven
Tb11_NGE_220415_220025_RD_01
Bijlage 12: Akoestische notitie
Tb12_geluid_P22_21 Akoestische notitie geluid 't Marktje Woendrecht
Bijlage 13: Aanmeldnotitie M.E.R.
Tb13_2022-05-31 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. Woensdrecht – 't Marktje_DEF
Bijlage 14: verslag informatieavond
Tb14_20220421 AVV_Beantwoording vragen en opmerkingen infoavond Woensdrecht (002)
Bijlage 15: Nader onderzoek vleermuizen, jaarrond beschermde vogels en overige beschermde soorten
Tb15_221112_Rapportage nader onderzoek vleermuizen en overige beschermde soorten Marktje Woensdrecht
Bijlage 16: Landschapsinpassingsplan
Tb16_ 230829_BS t Marktje Woensdrecht - landschappelijke inpassing
Bijlage 17: Aardkundige waarden
Tb17_ Woensdrecht - 't Marktje PDF
Bijlage 18: Aanvullende toelichting
Tb18_2015_083_RAPP_aanvulling_toelichting
Bijlage 19: Ladder voor duurzame verstedelijking
Tb19_ 2015_083_Ladder_DEF
Bijlage 20: Nota inspraak
Tb20_230808 Nota inspraak en vooroverleg

Bijlage 21: Voortoets NNB
tb21_231220 Voortoets 14 woningen t marktje Woensdrecht rev 240427
Bijlage 22: Notitie geluid plangebied
Tb22_P24_47 Akoestische notitie geluid 't Marktje Woensdrecht 21-03-2024
Bijlage 23: Memo hydrologie
Tb23_2400837XG Woensdrecht_B
Bijlage 24: Nota beantwoording zienswijzen
Tb24 Nota beantwoording zienswijzen Bestemmingsplan 't Marktje Woensdrecht
Bijlage 25: Berekening LIR compensatie kwaliteitsverbetering landschap
Tb25_LIR

Inhoud

Toelichting bestemmingsplan 't Marktje Woensdrecht 1
Hoofdstuk 1 Inleiding 4
1.1 Aanleiding 4
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 4
1.3 Vigerend bestemmingsplan 6
1.4 Leeswijzer 7
Hoofdstuk 2 Bestaande en toekomstige situatie plangebied 8
2.1 Landschappelijke context 8
2.2 Bestaande situatie plangebied 8
2.3 Landschappelijke inpassing 9
2.4 Toekomstige situatie 10
Hoofdstuk 3 Beleidskaders 15
3.1 Rijksbeleid 15
3.2 Provinciaal beleid 17
3.4 Gemeentelijk beleid 31
Hoofdstuk 4 Onderzoek 36
4.1 Milieuaspecten 36
4.2 Waterhuishouding 47
4.3 Ecologie 49
4.4 Archeologie en cultuurhistorie 52
4.5 Verkeer en parkeren 54
4.6 Milieueffectrapportage (MER) 55
4.7 Kabels en leidingen 56
4.8 Niet gesprongen explosieven 57
Hoofdstuk 5 Juridische planopzet 59
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid 62
Hoofdstuk 7 Inspraak, overleg en zienswijzen 62
7.1 Inspraak 62
7.2 Overleg 62
7.3 Zienswijzen 63

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

't Marktje is een bijzondere locatie. Met de nabijheid van Hoogerheide met zijn voorzieningen en de snelweg A4 ligt het goed ontsloten. Tegelijkertijd ligt het lokaal gezien op een doodlopend stukje verharde weg, waardoor het een rustige idylle vormt. Direct achter het bestaande bebouwingslint van 't Marktje bevinden zich enkele grotere volumes in de vorm van oude landbouw- / bedrijfsloodsen. De initiatiefnemer is voornemens om deze af te breken en te vervangen door veertien vrijstaande woningen. Deze woningen bevinden zich op ruime kavels en hebben vrij uitzicht over het landschap.

Op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied' is de voorgenomen ontwikkeling niet mogelijk. Het realiseren van woningen binnen de vigerende bestemming 'Agrarisch met waarden' of 'Bedrijf' is uitgesloten. Dit zorgt ervoor dat een bestemmingswijziging naar 'Wonen' noodzakelijk is.

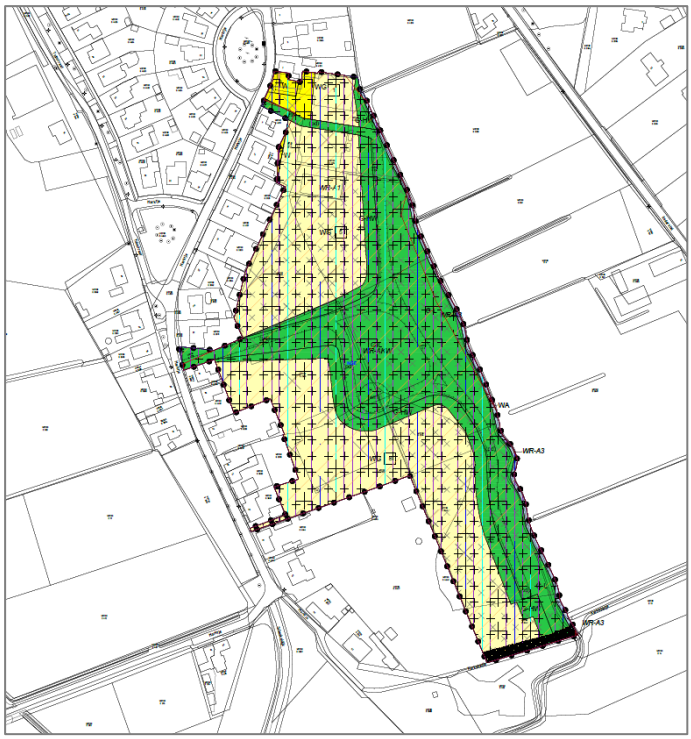
Het voorliggende bestemmingsplan vormt de juridisch-planologische regeling die de voorgenomen ontwikkeling mogelijk maakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied aan 't Marktje is gelegen tussen de kern Hoogerheide en de kern Woensdrecht. Het ligt ten zuiden van de A4. Het plangebied wordt aan de noordzijde en westzijde begrensd door de bebouwing aan 't Marktje, aan de oostzijde door de watergang (beekloop) en aan de zuidzijde door het Kerkepadje.



Ligging planlocatie (bron: pdok)



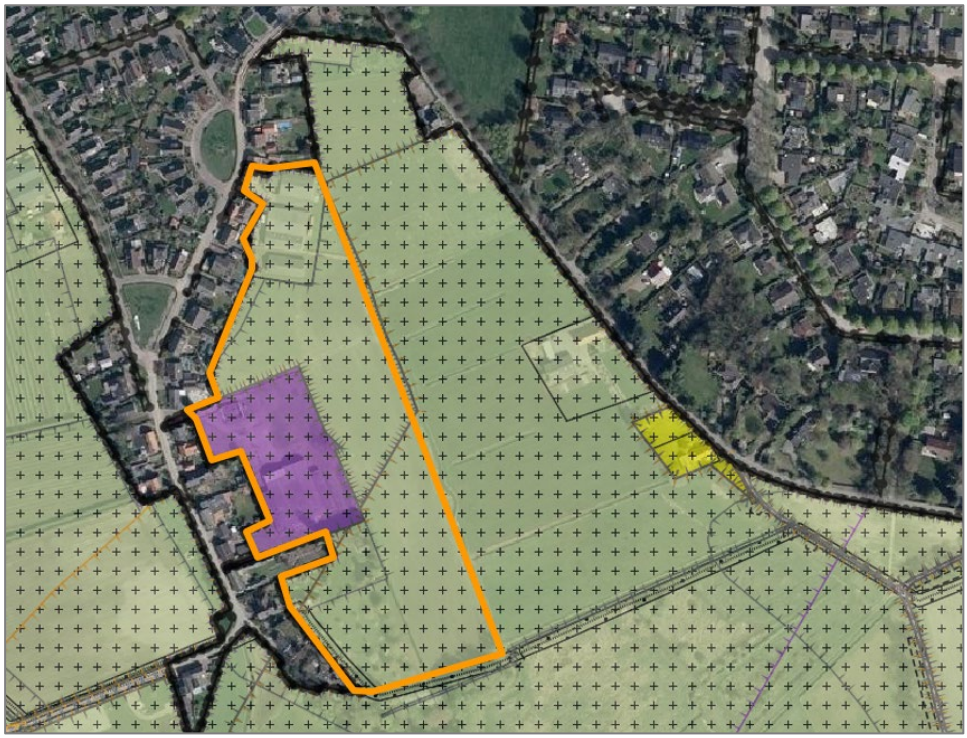
Begrenzing plangebied (bron: Wissing)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Actualisatie bestemmingsplan Buitengebied' (NL.IMRO.0873.BUITxBP045xMOEDxOO-VG01) van toepassing. Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad van Woensdrecht op 17 februari 2011. Na vaststelling in 2011 zijn enkele partiele herzieningen van het bestemmingsplan vastgesteld.
Vervolgens is op 1 oktober 2019 een geconsolideerde versie vastgesteld. Deze is vervolgens op 1 oktober 2020 opnieuw partieel herzien: Bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening 2019. Aan de in deze bestemmingsplannen en herzieningen opgenomen regels zal moeten worden getoetst.

Voor het grootste deel heeft het plangebied de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en Landschapswaarden'. Binnen deze bestemming is een bouwvlak opgenomen met een oppervlakte van ca. 3500 m2. Een kleiner gedeelte van het plangebied heeft de bestemming 'Bedrijf'. Deze bestemming is voorzien van een bouwvlak waarbinnen een maximum bebouwd oppervlak van 2700 m2 mag worden gerealiseerd. Binnen het plangebied zijn verder een dubbelbestemming en zeven gebiedsaanduidingen van kracht:

- Waarde - Aardkundig waardevol gebied;
- geluidzone – industrie;
- vrijwaringszone – radar;
- Luchtvaartverkeerzone 2;
- Luchtvaartverkeerzone 8;
- Archeologische verwachtingswaarde;
- Attentiegebieden ehs;
- Cultuurhistorisch waardevol gebied;



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Actualisatie bestemmingsplan Buitengebied' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Toets aan bestemmingsplan
De initiatiefnemer is voornemens om veertien vrijstaande woningen in het plangebied te realiseren. De realisatie van e woningen binnen de agrarische bestemming dan wel de bedrijfsbestemming is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan 'Actualisatie bestemmingsplan Buitengebied'.

1.4 Leeswijzer

De bestaande en toekomstige situatie wordt in hoofdstuk 2 beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het beleid beschreven dat relevant is voor deze ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt de uitvoerbaarheid beschreven, waarbij aandacht wordt gegeven aan de milieutechnische randvoorwaarden en de planologische randvoorwaarden. Daarna wordt in hoofdstuk 5 een toelichting gegeven op de regels. In hoofdstuk 6 nader ingegaan op de economische uitvoerbaarheid. Tot slot volgt in hoofdstuk 7 de inspraak, het overleg en de zienswijzen.

Hoofdstuk 2 Bestaande en toekomstige situatie plangebied

2.1 Landschappelijke context

Het Marktje is een bijzondere locatie. Met de nabijheid van Hoogerheide met zijn voorzieningen en de snelweg A4 ligt het goed ontsloten. Tegelijkertijd ligt het lokaal gezien op een doodlopend stukje verharde weg waardoor het een rustige idylle vormt. Het plangebied is bovendien gelegen in de direct nabijheid van het landschappelijk ensemble van de Brabantse Wal. De gebiedskenmerken worden bepaald door de natuurlijke basis: de hoge zandrug, waar ten oosten van de wal zeekleigronden op het ingeklonken veenmoeras zijn afgezet. Het markante hoogteverschil aan de westzijde van de wal vormt een belangrijk ruimtelijk kenmerk in de omgeving. Op de overgang naar de zeeklei liggen nederzettingen met oude akkercomplexen (onder andere Woensdrecht - 't Marktje). Op de steile westflank van de wal is het stedelijk gebied sterk gegroeid en zijn Hoogerheide en Woensdrecht bijna aan elkaar vastgegroeid. Het kleinschalige besloten landschap bovenop de Wal is van belang voor de natuurwaarden. Het bebouwingslint het Marktje kan gezien worden als één van de uitlopers van het dorp Woensdrecht naar het onbebouwde landschap.

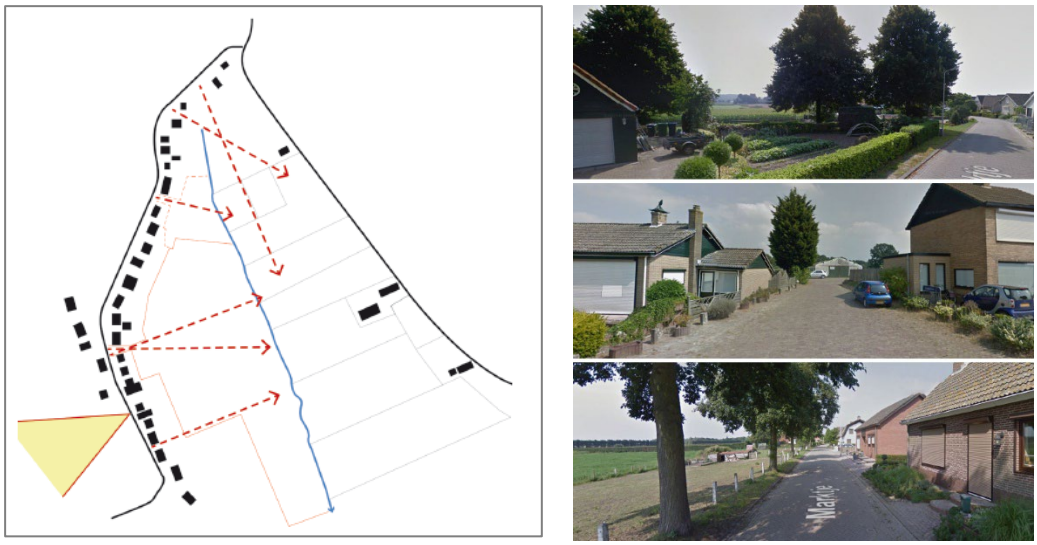
2.2 Bestaande situatie plangebied

Het Marktje bestaat voor een groot deel uit lintbebouwing met een gevarieerde bebouwingstypologie en schaal. In de tweede bebouwingslijn achter de woningen staan (in het plangebied) enkele grotere gebouwen in de vorm van stallen en loodsen. Soms met een agrarische bestemming, soms met een bedrijfsbestemming. Deze vallen vanaf het Marktje niet bijzonder op, omdat de eerstelijns lintbebouwing redelijk gesloten is.

Over het beekdal heen (vanaf Onderstal) valt deze grotere schaal van bebouwing wel veel meer op. De rugzijde van het bebouwingslint langs het Marktje blijft herkenbaar, maar wordt door deze bebouwing sterk verstoord.

De omgeving van het Marktje bestaat uit verschillende landschappelijke elementen. Allereerst het beekdal met het beekje als oostelijke grens van het plangebied. Deze beek zorgt hier al gedurende lange tijd voor de afwatering in het dal. Slechts een honderdtal meters ten oosten van het projectgebied ligt de steilrand, als onderdeel van de Brabantse Wal.

Het plangebied zelf bestaat voor een deel uit onbebouwde agrarische gronden. Een groot deel is echter ook volledig verhard. Op de verharding staat een vijftal grote loodsen. Deze loodsen en de verharding liggen op een opgehoogd vlak zandbed.



Principekaart: beleving vanaf het bebouwingslint 't Marktje (bron: Boschenslabbers)

2.3 Landschappelijke inpassing

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een 14-tal vrijstaande woningen, die binnen zeer specifieke ruimtelijke kaders moeten worden gerealiseerd. Dit biedt een aantal concrete kansen om het landschap en de aanwezige cultuurhistorische en aardkundige waarden en kwaliteiten te herstellen en verder te ontwikkelen. Onderzoek naar de aardkundige waarden heeft plaatsgevonden: zie bijlage 17. Ook de cultuurhistorische en ruimtelijke kwaliteiten en waarden zijn in beeld gebracht. Zie hiervoor het landschapsinpassingsplan van BoschSlabbers (bijlage 16) Omdat dit stuk in aanvang al enige jaren geleden is opgesteld, bevat dit stuk op onderdelen soms verouderd beleid. Dit neemt niet weg dat de inhoud ten behoeve van de planvorming de onderbouwing ervan vormt.

Genoemde elementen (landschap en ruimte, aardkundige en cultuurhistorische waarden) zijn – mede naar aanleiding van de tervisielegging van het voorontwerp- en ontwerpbestemmingsplan samengebracht in een aanvulling op de toelichting, zie bijlage 18. Deze aanvulling maakt integraal onderdeel uit van deze toelichting.

Geënt op deze waarden zijn de volgende ambities voor de ontwikkeling te benoemen:

1. de nabijheid van de steilrand
    a. de lokaal aanwezige hoogteverschillen inzetten voor het creëren van eigenheid/karakter;
    b. refereren aan het historische hoogteverloop van het maaiveld en het verschil in vegetatie en gebruik ervan;
    c. de hogere delen inzetten voor – nieuwe vormen van - occupatie/bewoning.

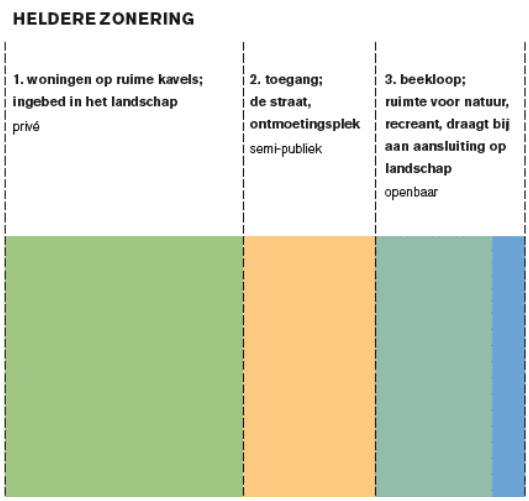
2. het bebouwingslint als drager
    a. het bebouwingslint van 't Marktje is historisch gegroeid en kent daarom een organisch karakter, hierbij zal het plan aansluiting te zoeken;

b. afhechting van het bebouwingslint richting het beekdal: er zal daarbij onderscheid worden gemaakt tussen primair en secundair lint;
c. aansluiten bij de aanwezige kleinschaligheid - de fijne korrel.

3. inzetten van de kwaliteit van de plek
    a. behoud van zichtlijnen/vista's vanuit de kern en het nieuwe lint op het landschap;
    b. de op het projectgebied aanwezige eik een waardige plek geven in het plan;
    c. creëren van een recreatieve, landschappelijke zone tussen Woensdrecht – Hoogerheide en deze ook openbaar toegankelijk maken.

De nieuwe ontwikkeling krijgt een logische opbouw wat betreft het gebruik en de mate van openbaarheid. De huidige beekloop en een brede zone aan de westelijke zijde hiervan krijgt de ruimte voor verdere vernatting en natuurontwikkeling. Deze zone zal geheel openbaar toegankelijk zijn en blijven (in mandelig eigendom) en biedt mogelijkheid voor het ontstaan van een laarzenpad voor een ommetje vanuit het dorp en over het Kerkepadje en naar de Noordpolder. Op de flanken van het beekdal komt de ontsluiting (een pad) voor de nieuwe woningen.
Midden in het plangebied, bij de eik, komt ruimte voor ontmoeting voor de buurt, met blijvend uitzicht over het beekdal. Ten westen van het toegangspad bevinden zich de nieuwe woningen op ruime privé-kavels. Deze woningen hechten het bestaande bebouwingslint richting het landschap af. Er komt een zorgvuldige overgang van de percelen naar het landschap. Dit komt de subtiliteit van de overgang van de bebouwing naar het landschap ten goede. Ook zal hiermee de visuele kwaliteit vanaf de Onderstal substantieel verbeteren. De woningen liggen op ruime afstand van elkaar en ze worden goed ingebed in het landschap door hun ligging achter een te creëren houtwal.





2.4 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer is voornemens om de aanwezige stallen en loodsen af te breken en te vervangen door veertien vrijstaande woningen. Deze woningen bevinden zich op ruime kavels en hebben vrij uitzicht over het landschap. De kavelgrootte varieert van ca. 1000 m2 tot 2200 m2. Door de stringente bebouwingsregels is er geen sprake van het 'aanplakken' van bebouwing aan het bestaande bebouwingslint, maar van een zorgvuldige afhechting en overgang tussen bebouwing en landschap en wordt de cultuurhistorische situatie beter zichtbaar en ervaarbaar en hersteld.

Landschap
De zonering van het plangebied, zoals omschreven in paragraaf 2.3, volgt uit de aardkundige en landschappelijke structuur[1]. Door de zone nabij de beekloop weer te verlagen naar het oorspronkelijke, natuurlijke niveau ontstaat er een plas-dras-zone waar zuiver kwelwater aan de oppervlakte zal komen en waardoor specifieke vegetatie de ruimte krijgt zich te ontwikkelen. Deze natte zone zal ook bijdragen aan de kwalitatieve beleving van het beekdal en de beekloop en een link leggen naar de natuurontwikkeling in de aangrenzende Noordpolder.

De woningen liggen op de iets hoger gelegen (drogere) gronden, een cultuurhistorisch[2] landschappelijk kenmerk wat typisch is voor deze locatie. De overgang naar de lagere, nattere delen wordt gevormd door de aanleg van een nieuwe houtwal die tevens de woningen verweeft met het landschap. De woningen komen hierdoor achter een 'vitrage van groen' te staan. Op grote afstand lijken ze daardoor op te gaan in het landschap. Op korte afstand is de houtsingel transparant genoeg om vanuit de woningen van het fraaie omringende landschap te kunnen genieten.

Het plangebied wordt op dit moment vooral beleefd vanaf de Onderstal en wordt gekenmerkt door de rommelige achterzijde van het bestaande bebouwingslint. Daarnaast springen de grotere volumes van de landbouwloodsen in het oog en verstoren het beeld. Deze loodsen maken plaats voor woningen die met hun voorzijde richting het landschap zullen staan. De hakhoutsingel zal ervoor zorgen dat deze woningen als het ware op lijken te gaan in het landschap. Doordat de woningen haaks op het beekdal worden geplaatst blijft ook het contact vanaf het bestaande lint met het landschap zoveel mogelijk in tact en vice versa.

Ontsluiting
Het landschap speelt de hoofdrol in de ontwikkeling van dit stukje Woensdrecht. Dat is ook terug is te zien in de materiaalkeuze. Het voorstel is om te werken met een zogenaamd 'karrespoor' waar enkel de rijsporen verhard zijn uitgevoerd. Door toepassing van grasdoorgroeitegels is de toegankelijkheid gewaarborgd en is het mogelijk dat twee auto's elkaar passeren. Ook in de overige delen van het projectgebied zal het aandeel verhard

[1] De aanwezige aardkundige waarden zijn apart in beeld gebracht. In bijlage 17 is het rapport hiervan te vinden.

[2] De cultuurhistorische waarden vormen de onderlegger voor het landschapsinpassingsplan. Dit plan is te vinden in bijlage 16 en 18.

oppervlak tot een minimum beperkt blijven om een groene, landschappelijke uitstraling te kunnen waarborgen.

Het groene raamwerk

De hakhoutsingel vormt de groene kapstok van het gebied. Deze singel is ruimtelijk gezien een structurerend element dat zorgdraagt voor een adequate landschappelijke inpassing van de woningen. De hakhoutsingel krijgt een eenduidig beeld waardoor deze een herkenbaar element vormt voor het gebied. Door lokaal te variëren in breedte en soortkeuze krijgt de singel hier en daar een wat meer organisch karakter en sluit hij goed aan op zijn omgeving. Deze hakhoutsingel wordt uitgegeven in mandelig eigendom met een onderhouds- en beheerscontract. Hiermee wordt voorkomen dat de houtsingel perceelsgewijze verschillen gaat vertonen en is het behoud ervan gegarandeerd. Ook is er in dit bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting voor de aanleg en het instandhouden ervan opgenomen.



Inrichtingsprincipe 't Marktje (bron: Bosch en Slabbers)

Beplanting

Om aan te sluiten bij het lokale landschap bestaat het plan uit gebiedseigen beplantingssoorten. Door beplantingkeuze af te stemmen op de specifieke groeiomstandigheden wordt de noodzaak van beheer minimaal en is de kans van slagen het grootst. Het beekdal is open en nat. Hier stellen we dan ook voor te werken met

extensief gras. De houtwal bestaat op de nattere delen vooral uit essen en elzen, op de wat beter ontwaterde delen ook uit hazelaar en eik.

Verkaveling
De verkaveling is ook afgestemd op de lokale en cultuurhistorische en aardkundige waarden. Zo zullen de kavels in hoogte meelopen met het oorspronkelijke hoogteverloop, zowel in de richting dwars op het beekdal als in de noord-zuidrichting. De begrenzing van de kavels aan de dalzijde is niet 'hard' maar soepel, hetgeen wordt versterkt door de houtwal. De kavels zijn ruim van maat en de wijze waarop de bebouwing op het perceel wordt toegestaan zeer stringent. Hierdoor ontstaat er geen bebouwingswand, maar een vingerlas van landschap, tuin en bebouwing.

Architectuur
De architectuur van de woningen is enerzijds geënt op de kwaliteit van het lokale landschap, het agrarische landschap. De schuur-architectuur is vrij ingetogen zodat het landschap de hoofdrol mag spelen. De 'longhouses' oriënteren zich allemaal op het landschap van de Brabantse Wal en de Noordpolder. De architectuur vormt een samenspel met het aanwezige landschap: de positionering en maatvoering zorgt voor een vermenging van landschap en prive-tuinen. In korrelgrootte (hoogte en breedte, kap verplicht) houden de woningen een goede relatie met de bestaande woningen aan het bebouwingslint.

De nieuw te bouwen woningen (longhouses) krijgen een maximale nokhoogte van 8 meter, de goothoogte kan variëren tussen 1 en maximaal 5 meter. Het bijgebouw heeft een maximale goothoogte van 3,5 meter en maximale nokhoogte van 5 meter. De verhouding lengte – breedte voor hoofdgebouw en bijgebouw is minimaal 2,2 : 1. Daarmee is een smal front richting het beekdal gegarandeerd. Het hoofdgebouw heeft een maximaal bebouwd oppervlak van 225 m2, het bijgebouw heeft een maximaal bebouwd oppervlak van 100 m2.

Alle genoemde landschappelijke inrichtingsprincipes van de openbaar toegankelijke ruimte en de voorwaarden voor de verkaveling en bebouwing zijn vastgelegd in het Beeldregieplan dat als bijlage bij de regels van dit bestemmingsplan wordt vastgesteld.



3d visualisatie / indicatie ‘t Marktje (bron: Kokon)

Hoofdstuk 3 Beleidskaders

De gemeente is in principe vrij in de keuze van het te voeren beleid. De wetgeving in Nederland gaat er wel vanuit dat er rekening wordt gehouden met het beleid van hogere overheden, vooral daar waar het regionale belangen betreft. De gemeente is niet verplicht om dit beleid te volgen, maar een afwijking daarvan moet wel duidelijk gemotiveerd worden. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op relevant rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van kracht geworden. De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet (1 januari 2024). Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.
De NOVI bevat de hoofdzaken van het beleid voor de fysieke leefomgeving. Uit de Omgevingswet volgt dat al het strategische beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, én het nieuwe strategische beleid op het beleidsterrein van de fysieke leefomgeving worden opgenomen in de NOVI.
Het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4, 2001) en de Rijksnatuurvisie 2014 gaan op in en worden vervangen door de NOVI en het bijbehorende Nationaal Milieubeleidskader. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervalt geheel, behalve paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone. De NOVI geldt verder als wijziging van enkele onderdelen van het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP) op grond van de Waterwet.

In zijn totaliteit kent de NOVI 21 nationale belangen en opgaven die het verder uitwerkt. Die opgaven zijn niet meer op zichzelf staand op te lossen, maar grijpen in elkaar. Met de NOVI zoekt het Rijk een perspectief om de grote opgaven aan te pakken, om Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Om die reden worden binnen de NOVI prioriteiten gesteld. De NOVI stelt daarbij een integrale aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen werkt het Rijk aan de volgende vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Centraal bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als van de ondergrond. De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal; en.
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de omgeving-inclusieve benadering vorm krijgt en de afwegingsprincipes benut worden.

Met de NOVI presenteert het Rijk een integrale, op samenwerking gerichte aanpak. De NOVI geeft een gebiedsgericht afwegingskader en sturende visie in een, gericht op het realiseren van een gezond, leefbaar, herkenbaar en economische sterk Nederland.

Toets aan de Nationale Omgevingsvisie
Het projectgebied ligt niet in een gebied waarvoor de NOVI gerichte belangen of opgaven kent. Het plan past wel binnen de drie genoemde afwegingsprincipes. Om die reden kan verdere toetsing aan de NOVI achterwege blijven.

3.1.3 Ladder van duurzame verstedelijking

Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. Voorheen bestond de ladder uit drie treden die doorlopen moesten worden ter verantwoording van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, maar per 1 juli 2017 zijn er enkele wijzigingen van kracht geworden. Eén van de belangrijkste is dat de drie treden worden losgelaten. Feitelijk is er nog maar één trede: "er dient gemotiveerd worden dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte." Het betreft ontwikkelingen zowel binnen als buiten stedelijk gebied. Het realiseren van een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied moet nadrukkelijk gemotiveerd worden.

In het Bro is overigens geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak (ABRvS 28 juni 2017; ECLI: NL: RVS: 2017: 1724) dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden.

Toets aan de Ladder van duurzame verstedelijking

De initiatiefnemer is voornemens om de aanwezige stallen en loodsen af te breken en 14 vrijstaande woningen toe te voegen in het plangebied. De ontwikkeling is daarom, gelet op

de omvang, als 'stedelijke ontwikkeling' te classificeren. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' moet verder worden doorlopen. In 2016 is de onderbouwing voor de Ladder reeds opgesteld (zie bijlage 19). Omdat dit stuk in 2016 reeds is opgesteld spreekt het soms over wat ouder beleid en gegevens. Dit neemt niet weg dat de inhoud nog steeds van toepassing is. Ook heeft er recent een beperkte actualisatie plaatsgevonden.
Een nadere toelichting op de regionale woningbouwopgave is te vinden in de paragraaf 'Gemeentelijk beleid' van deze toelichting.

Het voornemen past binnen de principes van duurzame verstedelijking.

3.1.4 Conclusie

Het Rijk staat de planontwikkeling, gezien het karakter van het plan, niet in de weg. De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten zoals verwoord in de Nationale Omgevingsvisie en de Ladder van duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

De Brabantse omgevingsvisie is op 14 december 2018 vastgesteld. Deze omgevingsvisie vervangt de voorheen geldende structuurvisie. Met de omgevingsvisie formuleert de provincie haar ambitie over hoe zij wil dat de Brabantse leefomgeving er in 2050 uitziet. 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.

Die visie is zelfbindend, dat wil zeggen dat een overheidslaag zich aan haar eigen visie moet houden. Een overheid kan de keuzes uit de Omgevingsvisie vastleggen in regels, de Omgevingsverordening. Aan die regels moeten overheden, bedrijven en burgers zich houden.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is er eerder voor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een Interim omgevingsverordening. Provinciale Staten hebben op 25 november 2019 deze verordening vastgesteld. Inmiddels is op 1 augustus 2023 de geconsolideerde versie Augustus 2023

vastgesteld. Het was een "Interim omgevingsverordening" om zo te benadrukken dat dit een tussenstap zou zijn naar de definitieve Omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. Inmiddels is de Omgevingsverordening van kracht. Dat geldt overigens ook voor de Omgevingswet.

De verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De Omgevingsverordening is beleidsarm. Daarin wordt een gebiedsgerichte benadering voorgestaan, waarbij het in stand houden en bevorderen van omgevingskwaliteit voorop staat. Er is maatwerk mogelijk.

Belangrijk daarbij is het principe van zorgvuldig ruimtegebruik, de lagenbenadering en meerwaardecreatie. Hiermee wordt meervoudig ruimtegebruik, koppeling van maatschappelijke doelen en opgaven bedoeld. Daarnaast is het van belang dat bij nieuwe ontwikkelingen bekeken wordt welke effecten het heeft op het voorkomen van leegstand en in welke zin het bijdraagt aan sloop.
In de Omgevingsverordening zijn de volgende thema's van belang voor het plangebied:

- landbouw;
- verstedelijking afweegbaar (dit is in de Omgevingsverordening niet overgenomen);
- aardkundig waardevol gebied;
- attentiezone waterhuishouding;
- groenblauwe mantel;
- landelijk gebied;
- cultuurhistorisch waardevol gebied.

Genoemde thema's lopen we onderstaand stuk voor stuk langs. Daarbij beschouwen we ook de doorwerking voor het plangebied.

Landbouw
De meeste regels in deze paragraaf richten zich op veehouderijen. Samen met haar partners werkt de provincie al geruime tijd aan de transitie naar zorgvuldige veehouderij. Sinds 2010 (megastallendebat) hebben provinciale staten hierover verschillende besluiten genomen die ook hebben geleid tot het vaststellen van regels. Gebaseerd op deze besluiten bevat dit hoofdstuk rechtstreeks werkende regels voor de ontwikkeling van veehouderij en mestbewerking.

Doorwerking plangebied
De voorgenomen ontwikkeling maakt geen agrarische bedrijfsactiviteiten mogelijk. Sterker, zij zorgt voor een verbetering van de landschappelijke kwaliteit door het verminderen van minder bruikbare landbouwgronden en opstallen in een landschappelijk kwetsbaar gebied.

Verstedelijking afweegbaar

Als er vanuit kwaliteit of kwantiteit in stedelijk gebied onvoldoende ruimte aanwezig is, dan bestond er in Interim omgevingsverordening de mogelijkheid dat een stedelijke ontwikkeling binnen het werkingsgebied 'Verstedelijking afweegbaar' wordt gerealiseerd. Deze gebieden zijn in het verleden (2004) na toepassing van de lagenbenadering en afweging aangeduid als gebieden waar –onder voorwaarden- verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden (kunnen) liggen. Als er nieuw ruimtebeslag nodig is, wordt met toepassing van de basisprincipes uit paragraaf 3.1.3 van deze toelichting (Ladder voor duurzame verstedelijking) gekeken naar een concrete invulling. De tekst van de verordening op dit punt luidt als volgt:

(…) een bestemmingsplan, ter plaatse van Verstedelijking afweegbaar voorzien in de nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling als:

a. *binnen Stedelijk Gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;*
b. *transformatie van cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;*
c. *de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;*
d. *de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een* duurzame afronding van het Stedelijk Gebied.

Doorwerking plangebied

Het gehele plangebied ligt in de zone 'verstedelijking afweegbaar'. Ook het – buiten het plangebied vallende – stuk grond achter de bestaande, meest zuidelijke bestaande woningen aan het Marktje valt binnen de zone.

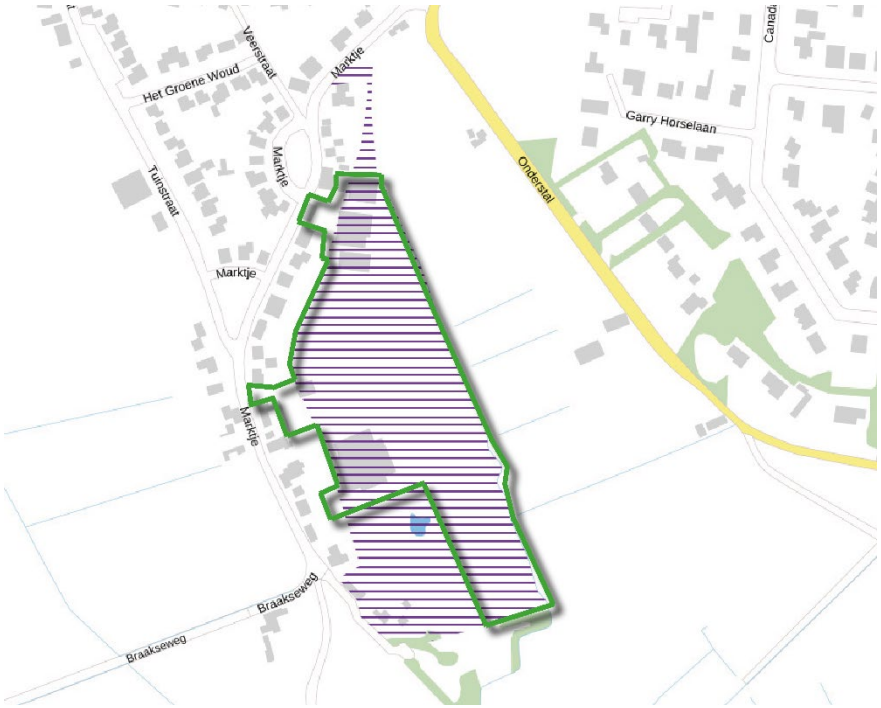
Overigens is het de vraag of er ter plaatse sprake is van nieuwe verstedelijking: er is immers in de huidige situatie reeds forse bebouwing en verharding aanwezig. De ontwikkeling voorziet in de transformatie van een niet-toekomstvast ontoegankelijk bedrijfs- en landbouwgebied en - bebouwing. Grote en hoge loodsen zullen worden verwijderd en beperkt bruikbare landbouwgronden die zeer dicht op de bestaande woningen en het kwetsbare landschap liggen zullen worden ingezet om de overgang van het landschap naar het dorp zorgvuldig en kwaliteitsvol, ervaarbaar en beleefbaar te maken. Ook zal het plan de (deels nog aanwezige) niet meer ervaarbare aardkundige en cultuurhistorische waarden terugbrengen, ervaarbaar en toegankelijk maken.

Bovenstaande is ook in bijlage 19 in 2016 nader onderbouwd met de toenmalig bekende gegevens ten behoeve van toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Ook hieruit volgt dat hier eigenlijk geen sprake is van uitbreiding buiten bestaand stedelijk gebied, maar van een functionele en ruimtelijke transformatie. Voor juist deze woonkwaliteit en deze transformatie-opgave zijn geen alternatieve locatie in het verder bestaand stedelijk gebied beschikbaar.

De ontwikkeling is opgenomen in en past binnen de regionale woningbouwafspraken.

De stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting houdt nadrukkelijk rekening met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een duurzame afronding van het stedelijk gebied. In de huidige situatie is er sprake van een structuur en kwaliteit die op meerdere vlakken (schaal, hoogte, maaiveldhoogte, verharding) niet past in het gebied en de omgeving maar sterk bedrijfsmatig-functioneel van karakter is. Ook is er sprake van een zeer rommelige 'afronding' beëindiging van het stedelijk gebied: de woningen aan het Marktje staan met hun achterkanten op het beekdal gericht (schuttingen, uit- en aanbouwen, niet-lokale hagen en groenstructuren). Verder richting het open landschap staan dan verdeeld over het plangebied, achter deze bebouwing nog 5 grote loodsen vol in het zicht vanuit het omringende open landschap. Het plan voorziet in een eenduidiger, passende en duurzame afhechting van het stedelijk gebied en een zorgvuldige overgang naar het open landschap. Een en ander wordt in de bijlagen 16 en 18 nader onderbouwd en inzichtelijk gemaakt.

We kunnen stellen dat de ontwikkeling aan 't Marktje in Woensdrecht voldoet aan de basisprincipes voor nieuw ruimtebeslag. Zowel kwantitatief als kwalitatief is er sprake van een actuele regionale behoefte naar woningbouw in Woensdrecht. Het bestaand stedelijk gebied biedt onvoldoende mogelijkheden om deze behoefte op te kunnen vangen. Daarnaast wordt er voorzien in een specifieke ruime kwaliteit (ruim, groen) geënt op de specifieke vraag vanuit het gebied en de waarden ter plaatse. Ook zorgt de ontwikkeling voor het verwijderen van een 'rotte kies' op de overgang van dorp naar het landschap.



Uitsnede kaart Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, 'verstedelijking afweegbaar' (in groen het plangebied)

Groenblauwe mantel

De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn meestal gebieden grenzend aan het kerngebied natuur en water die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied. Het behoud, herstel en vooral de ontwikkeling van natuur, water, waterbeheer en landschap is in de groenblauwe mantel een belangrijke opgave. Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk als deze bestaande functies respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van die functies. De tekst van het betreffende artikel uit de Omgevingsverordering luidt als volgt:

Een bestemmingsplan van toepassing op de Groenblauwe mantel:

strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de daarmee samenhangende ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden;

a. *stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied;*
b. *borgt dat een ontwikkeling gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden.*

Doorwerking plangebied

Het gehele plangebied valt binnen de aanduiding Groenblauwe mantel. Onderhavig initiatief voorziet in woningen in de nabijheid van een landelijk gebied. Het plan is geënt op de (potentieel) aanwezige landschappelijke, ecologische en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied. Het bestemmingsplan stelt in combinatie met het Beeldregieplan en het landschapsinpassingsplan regels op voor zowel de bebouwing als voor het landschap. Ook zal een fors deel van het plangebied worden ingezet voor landschapsontwikkeling en openbaar toegankelijk blijven. Daarmee levert het een positieve bijdrage aan (het ervaren en beleven van) de waarden. Hierdoor worden genoemde waarden en kenmerken behouden en versterkt. Overigens sluit de aanduiding Groenblauwe mantel de vestiging van (nieuwe) overig-agrarische bedrijven uit. Daarmee sluit de omzetting van de bestaande overig-agrarische bedrijven naar de functie 'wonen' naadloos aan bij de doelstellingen van de Verordening.

In Bijlage 5 (Geohydrologisch grondonderzoek) en Bijlage 23 (Notitie hydrologie) worden de effecten die het plan heeft om de hydrologische omstandigheden ter plaatse en in de omringende natuurgebied beschouwd. Negatieve effecten zijn niet te verwachten.

Aardkundig waardevol gebied

Met behulp van de Verordening ruimte wil de provincie aardkundige waarden behouden, herstellen of duurzaam ontwikkelen. Een beschrijving van de aardkundige waarden is te vinden in de Aardkundig Waardevolle Gebiedenkaart Noord-Brabant. Vanuit deze kaart wordt verwezen naar de bijbehorende gebiedsbeschrijving. Het betreft hier het gebied 'Brabantse Wal, Meersche Duinen'. De algemene omschrijving van de aardkundige waarden

is: complexe overgang Brabantse zandgronden naar Zeeuwse kleigronden, van reliëfrijk bos-, heide- en duingebied aan de hoge kant via een markante steilrand met beekdalen naar poldergebieden aan de lage kant. Het belangrijkste aardkundige verschijnsel en aardkundig van betekenis zijn de steilrand van de Brabantse Wal (terraswand/fossiele klifkust). Dit is een opvallend reliëfverschil als gevolg van Pleistocene riviererosie, in combinatie met rivier- en stuifduinen op de 'hoge kant'.

Als te beschermen (hier relevante) aardkundige elementen worden genoemd: de steilrand van de Brabantse Wal, (Oude) rivierduinen, stuifzanden met tussenliggende geheel of gedeeltelijk met veen opgevulde laagten en vennen, kreekrestanten en kreekruggen en kwelgebieden met ijzerrijk grondwater, afkomstig van de steilrand.

De aanwijzingen voor beschermregels in bestemmingsplannen zijn grofweg als volgt.

1. Reliëfverschillen samenhangend met bovengenoemde verschijnselen mogen niet worden ver- of afgegraven of anderszins aangetast (ontgrondingen / ophogingen).
2. Geen wijzigingen in natuurlijke patroon van beek- en kreeklopen toegestaan.
3. Verdroging met als gevolg verstuiving van de oude rivierduinen moet voorkomen worden.

Om nog specifieker te onderzoeken wat de ter plaatse aanwezige aardkundige waarden zijn, is er nader onderzoek uitgevoerd door fysisch geograaf Jurgen de Kramer (bijlage 17 bij deze toelichting). Hoofdstuk 2 van de Aanvullende toelichting (Bijlage 18) gaat hier nader op in en ook op de hoogtes in het plangebied.

Doorwerking plangebied

Nagenoeg het gehele plangebied valt binnen de zone 'aardkundig waardevol'. Het plangebied bevat aan de westzijde (het Marktje) een rivierduin, vanaf dit duin begint de laagte die doorloopt tot de meest oostelijke plangrens: de beek. Dit is het laagste punt. Vervolgens loopt het maaiveld richting oosten (buiten het plangebied) weer verder omhoog tegen de steilrand van de Brabantse Wal aan.

In het genoemde Aardkundige waarden rapport (bijlage 17) worden deze elementen nader beschouwd. De ruimtelijke uitwerking van het initiatief heeft haar wortels in deze aardkundige waarden. Het Marktje vormt het hoogste deel (het duin). Vervolgens verloopt het maaiveld in de toekomst op een natuurlijke manier richting het laagste punt (de beek). De huidige en toekomstige maaiveldhoogtes zijn in het beeldregieplan vastgelegd.

Er zal geen sprake zijn van het aanvullen met zand op de hoogte van het Marktje, teneinde één vlak plangebied te krijgen. Integendeel: vanaf het Marktje zakt het maaiveld gemiddeld 0,5 tot 1 meter, zodat de nieuwe woningen lager komen te liggen dan de bestaande woningen aan het Marktje. De kavels zullen zowel in dwarsrichting (dwars op het dal) als in langsrichting op de natuurlijke hoogte van het beekdal worden gelegd. Dit betekent ook dat de bestaande jonge ophogingen en uitvlakkingen (tot meer dan 1 meter onder de loodsen en de terreinen er omheen) zullen worden verwijderd.

Het maaiveld verloopt vervolgens lager door richting de beek. In deze (openbaar toegankelijke) zone komt het ontsluitingspad voor de woningen en voor recreatief gebruik. Het maaiveld verloopt in natuurlijk reliëf richting het laagste punt, de beek. Dit betekent ook dat er richting de beek vernatting zal plaatsvinden. De beek zelf wordt niet aangepast.

Met deze ingrepen is er sprake van herstel van niet meer aanwezige en ervaarbare aardkundige waarden. In nauw overleg met het Waterschap is en zal de verdere waterhuishouding nauwkeurig in beeld worden gebracht.

In Bijlage 18, hoofdstuk 2 en 3 (Aanvullende toelichting) is een nadere onderbouwing en uitwerking van deze hoogtes opgenomen, mede op basis van historisch materiaal.

Cultuurhistorisch waardevol gebied

De provincie wil via de Verordening cultuurhistorische waarden en kenmerken behouden, herstellen of duurzaam ontwikkelen. De cultuurhistorische waarden staan beschreven in de Cultuurhistorische Waardenkaart. Het betreft het gebied Brabantse Wal.

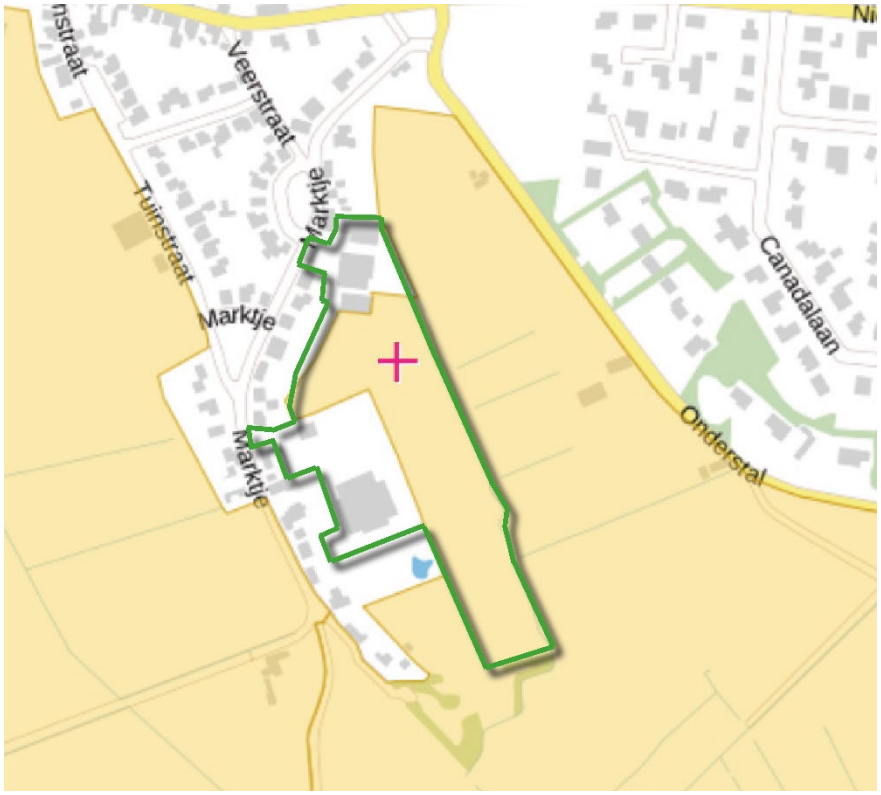
Het gebied wordt in het algemeen gekenmerkt door hooggelegen gronden van de Brabantse Wal met bossen en akkercomplexen, die via een vrij steile helling overgaan in laaggelegen polderland. Het is één van de plekken waar de hoogteverschillen tussen de Brabantse Wal en het polderland ten westen ervan het meest spectaculair zijn.

Specifieker betreft het een gevarieerd complex van bouwlanden, weilanden en bosjes langs de rand van de Brabantse Wal, op de overgang van hoge dekzanden naar de westelijke zeekleipolders. Heel markant is het hoogteverschil, dat hier en daar zo'n twintig meter bedraagt. De gronden van het Brabants Plateau gaan hier abrupt over in de zeekleipolders van Noord-Brabant en Zeeland. Het reliëf is veroorzaakt door de Schelde, die vroeger langs de Brabantse Wal naar het noorden stroomde en de rand van het plateau erodeerde.

Aan de onderzijde van de wal liggen oude polders (1685) met natte graslanden die vroeger omzoomd werden door knotbomen en houtsingels (hier sluit het nieuwe plan naadloos op aan). Er zijn belangrijke zichtrelaties vanaf de Brabantse Wal op de polders ten westen ervan, maar vooral ook omgekeerd. Van verre zijn de hoge gronden van de wal zichtbaar, geaccentueerd door blikvangers zoals de kerktorens van Woensdrecht, Hoogerheide en Ossendrecht.

De belangrijkste (en relevante) waarden en kenmerken voor het plangebied zijn:
1. de visuele relaties: de vergezichten van en naar de Brabantse Wal;
2. de relatie van de terreingesteldheid met de inrichting en het gebruik;
3. de kleinschalige strookvormige percelering aan de voet van de wal.

Doorwerking plangebied
Een deel van het plangebied valt binnen de zone 'cultuurhistorisch waardevol gebied'.



Uitsnede kaart Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, 'Cultuurhistorisch waardevol gebied' (in groen de begrenzing van het plangebied)

Inhoudelijk zijn de volgende aspecten van belang. Voor een uitgebreide omschrijving van deze waarden en de wijze waarop met de cultuurhistorische waarden wordt omgegaan in het plangebied, verwijzen we naar bijlage 18 (Aanvullende toelichting). In voorliggende toelichting beperken we ons tot een korte samenvatting.

De belangrijkste (en relevante) waarden en kenmerken voor het plangebied zijn:

1. De visuele relaties: de vergezichten van en naar de Brabantse Wal.

De visuele relaties worden in de huidige situatie vanaf het plangebied belemmerd doordat er grootschalige bedrijfsbebouwing op het plangebied staat. Ook is het hele gebied privaat en niet toegankelijk eigendom. Behalve voor enkele bewoners langs het Marktje zijn er dus geen vergezichten. Het zicht op de planlocatie vanaf de steilrand en vanuit het beekdal wordt gedomineerd en ontsierd door de grootschalige bedrijfsbebouwing.

In het plan worden de vergezichten vanaf de planlocatie hersteld: het gebied wordt en blijft (behalve de private kavels) helemaal openbaar toegankelijk. Ook het zicht op de planlocatie wordt zorgvuldig toegespitst op de aanwezige waarden. De grootschalige loodsen zullen

verdwijnen. Daarvoor in de plaats komen in zeer lage dichtheid maximaal 14 woningen. Deze woningen zijn gebonden aan minimale onderlinge afstanden en vele bouw- en beeldkwaliteitsregels. Ook is er sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

Voor nadere onderbouwing van en inzicht in deze inpassing verwijzen wij naar het Landschapsinpassingsplan (bijlage 16), Beeldregieplan (bijlage bij de regels) en de Aanvullende toelichting (Bijlage 18, paragraaf 3.4).

2. De relatie van de terreingesteldheid met de inrichting en het gebruik.

Deze relatie is eigenlijk de relatie tussen de aardkundige waarden, de cultuurhistorische waarden en het huidige / toekomstige gebruik. Het blijkt dat aan het gebied door de jaren heen iedere keer een gebruikslaag is toegevoegd danwel het gebruik sterk gewijzigd. Daarbij is de afleesbaarheid van de cultuurhistorische waarden steeds verder onderop geraakt.

Het plan beoogt deze weer meer zichtbaar, herkenbaar en beleefbaar te maken:
- beleving en leesbaarheid van de zandrug in het westen;
- beleving en leesbaarheid van de laagte in het oostelijke deel en de klif ten oosten van het plangebied;
- zichtbaar maken en houden van de hoogte en laagte in het plangebied, ongeacht toevoeging van elementen;
- inspelen met beplantingssoorten op reliëf en vochtigheid.

Nadere onderbouwing hiervan is te vinden in de notitie Aardkundige waarden (bijlage 17), het Landschapsinpassingsplan (bijlage 16) en in de Aanvullende toelichting (bijlage 18, hoofdstuk 3).

3. De kleinschalige strookvormige percelering aan de voet van de wal.

In de huidige situatie zijn deze strookvormige percelen aan de oostkant van de beek (buiten het plangebied) nog enigszins te herkennen. In het plangebied zelf is er echter sprake van een ander patroon. Hier zijn grootschalige ophogingen (zonder relatie met het onderliggende landschap) en voornamelijk functionele grootschaliger patronen te vinden.

In de nieuwe situatie zal de relatie van de inrichting met het onderliggende landschap worden hersteld. De opbouw van het dwarsprofiel over het beekdal over het gehele plangebied zal aansluiten bij de cultuurhistorische landschapswaarden. Het natuurlijke hoogteverloop van het hoger gelegen Marktje naar de lager gelegen beek zal worden hersteld. Ook zal het laaggelegen deel ten westen van de beek weer op een natuurlijke wijze dwars op de beek haar afwatering krijgen.

Bovenstaande wordt nader onderbouwd in de Aanvullende toelichting (bijlage 18, m.n. paragraaf 3.6), de Notitie Aardkundige waarden (bijlage 17) en het Landschapsinpassingsplan (bijlage 16).

Attentiezone waterhuishouding

De provincie wil via de Verordening de waterhuishouding beschermen. Dit sluit functies en activiteiten uit die een negatief effect hebben op de hydrologische instandhoudingsdoelen van het hierbinnen gelegen Natuur Netwerk Brabant.

De attentiezone waterhuishouding kent een basis in de reconstructie- en gebiedsplannen. Stromingen in het grondwatersysteem kunnen veranderen door verandering van bodemopbouw of het doorboren van lagen (bij grondverzet of diepploegen). Voor activiteiten die een negatief effect op de (grond)waterstand in het Natuur Netwerk kunnen hebben, is een vergunning nodig. Bij het toelaten van functies die een negatief effect kunnen hebben op de waterhuishouding, geldt dat overleg met het waterschap nodig is.

Een bestemmingsplan dient daarom regels te bevatten voor het verzet van gronden van meer dan 100 m3 of meer dan 60 cm diepte, drainage, wijzigingen in de grondwaterstand of het aanbrengen van verhardingen.

Doorwerking plangebied

Door WIHA Grondmechanica is een geohydrologisch grondonderzoek uitgevoerd voor het project aan 't Marktje" (zie bijlage 5). Het onderzoek heeft tot doel inzicht te geven in de hydrologische situatie van het terrein en de invloed van een aantal opties binnen het nieuwbouwplan op de grondwaterstanden en -stromen. Aanvullend op het geohydrologisch grondonderzoek is een notitie opgesteld die inzichtelijk maakt wat de geohydrologische effecten van de planvorming zullen zijn op het omliggende natuurnetwerk (zie Bijlage 23).

Realisatie van het plan zal in meer of mindere mate effect hebben op de waterhuishouding van het plangebied en de omgeving. Op basis van grondwatermodelberekeningen wordt verwacht dat:

- Eventuele ophoging van het terrein een geringe verhoging van de grondwaterstand zal veroorzaken, maar wel over een substantieel gebied. Het betreft een verhoging van 0 à 6 cm op de locatie en circa 100 m rond de planlocatie. De grond zal helemaal niet worden opgehoogd. Daarom zal er geen sprake zijn van verhoging van de grondwaterstand.
- Het realiseren van kelders in het plangebied een significante verhoging van de grondwaterstand kan veroorzaken, echter zeer lokaal. Het betreft een verhoging van 0 tot 25 cm in de directe omgeving van de kelders. Deze effecten strekken zich naar verwachting niet of nauwelijks uit buiten de grenzen van het plangebied. Na overleg met het waterschap is besloten om geen kelders in het plangebied toe te staan.
- Eventueel lokaal verplaatsen van de langs het gebied aanwezige watergang naar het westen naar verwachting een grondwaterstandsdaling tot gevolg heeft van 5 tot 25 cm dalen. Dit effect reikt tot voorbij het Marktje. De effecten ten oosten van de oosten van de watergang zijn relatief klein (slechts enkele centimeters

stijghoogteverschil). De watergang zal in het plan onaangetast blijven. Derhalve is er geen sprake van wijzigingen in de grondwaterstand.
- Bij eventuele volledige demping van de watergang, de grondwaterstand op de planlocatie zal doen stijgen met circa 60 cm en in de omgeving tot mogelijk 7 m. Het effect zou merkbaar zijn tot circa 1 km vanaf de watergang.

Zonder ingrepen aan de watergang is de invloed van het plan op de waterhuishouding (en ook de omliggende landschapselementen) naar verwachting dus beperkt. Dit omdat de aanwezige watergang langs de oostrand van het plangebied (incl. het deel ten noorden en zuiden) vrijwel allesbepalend is voor de grondwaterstand in het plangebied. Substantiële ingrepen aan deze watergang dienen derhalve te worden voorkomen.

In overleg met het waterschap is in een eerder stadium het stedenbouwkundig plan aangepast op de bovengenoemde punten. Ook zal gedurende de verdere uitwerking en uitvoering van het plan nauw contact worden onderhouden met het waterschap.

Landelijk gebied

De doelstelling van de Verordening met betrekking tot het landelijk gebied is als volgt. Een ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt in de zone Landelijk Gebied dient gepaard te gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. In het bestemmingsplan dient te worden gemotiveerd dat de verbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied én hoe de uitvoering is geborgd.

Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten:

a. de op grond van de verordening verplichte landschappelijke inpassing;
b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
c. het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
d. het wegnemen van verharding;
e. het slopen van bebouwing;
f. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingszones;
g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Een maatwerkbestemmingsplan kan voor een concreet initiatief nieuwvestiging mogelijk maken als de ontwikkeling tot doel heeft het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Daarnaast als de ontwikkeling door meerwaardecreatie aanzienlijk bijdraagt aan algemene belangen zoals sloop van overtollige bebouwing, de aanleg van natuur en bos, de verbetering van het woon- en leefklimaat, het terugdringen van de emissie van milieuhinderlijke stoffen of het behoud van cultuurhistorische waarden;

Verder vindt de Verordening het van belang dat de ontwikkeling en de versterking van omgevingskwaliteit passen binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied,

de activiteit volhoudbaar is naar de toekomst, bezien vanuit duurzaamheid en economisch oogpunt, de ontwikkeling past binnen de uitgangspunten, belangen en doelen die de Verordening beoogt te beschermen.

Er is volgens de Verordening sprake van een aanvaardbare locatie voor de ontwikkeling van een woning als de locatie in een bebouwingsconcentratie ligt of de ontwikkeling een logische afronding geeft van Stedelijk gebied of een bebouwingsconcentratie.

Doorwerking plangebied

De voorgenomen ontwikkeling ligt geheel in de zone landelijk gebied. Bij de begrenzingen van deze zone kunnen vraagtekens worden gezet. Het landelijk – agrarische gebied ten oosten van het plangebied en het gehele gebied ten zuiden van het plangebied (Noordpolder) vallen er namelijk buiten.



Uitsnede kaart Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, 'Landelijk gebied'
(in groen de begrenzing van het plangebied)

De voorgenomen ontwikkeling past bij de doelstellingen voor het landelijk gebied, zoals opgenomen in de Verordening. Om dit per onderdeel te omschrijven, sluiten we aan bij de punten a tot en met g van de vorige pagina.

A. Landschappelijke inpassing en compensatie

Het plan is landschappelijk ingepast in de omgeving (zie bijlage 16 en 18). Conform de Omgevingsverordening (IOV artikel 3.9 / OV artikel 5.11) is hier ook een kwaliteitsverbetering vereist. De kwaliteitsverbetering wordt gerealiseerd door de algehele transformatie van het plangebied. Daarbinnen wordt specifiek ruimte geboden aan kwaliteitsverbetering van het landschap door een groot deel van de gronden niet uit te geven aan particulieren, maar publiek toegankelijk te houden en landschappelijk in te richten. Dit betreft het deel ten oosten van de te realiseren houtwal. Alle inrichting is hier gericht op het ruige, natuurlijke, cultuurhistorische karakter zoals dat ook in de Noordpolder het geval is. Concreet wordt hier ook voldaan aan het Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering West-Brabant. Daarin is overeengekomen dat bij een stedelijke ontwikkeling een deel van de totale opbrengst van uitgifte van gronden moet worden geïnvesteerd in de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Het plan is daarom doorgerekend door Verschel en Verdun (Bijlage 25). Deze berekening is uitgevoerd met toepassing van de leidraad 'Toepassing Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant', 2013. Er zijn twee berekeningen uitgevoerd, waarbij in het ene geval is uitgegaan van een waarde van € 100 (conform het afsprakenkader i.r.t. een directe woonbestemming) en in het andere geval van € 50 (conform eerdere plannen binnen de gemeente waarbij sprake was van een bestemming 'woongebied'). Omdat het overgrote deel van de bestemming 'woongebied' in onderhavig bestemmingsplan ook daadwerkelijk zal worden uitgegeven, is het realistisch om hier uit te gaan van de waarde zoals die in het afsprakenkader wordt genoemd met betrekking tot de woonbestemming.

Door Bosch en Slabbers is een STIKA / investeringsraming opgesteld voor het landschappelijk gebied (de bestemming Groen). Deze is ook opgenomen in Bijlage 25.

Het blijkt dat (voor beide varianten) de investering die wordt gedaan, (royaal) boven de gevraagde bijdrage voor Kwaliteitsverbetering uitkomt. Daarmee voldoet het plan aan deze vereiste. Zelfs als de aanleg van bijvoorbeeld het karrespoor buiten de berekening wordt gehouden.

B. Landschapsstructuur en relatie stad – land

De (oorspronkelijke) landschapsstructuur wordt weer herkenbaar en beleefbaar gemaakt. Hiermee wordt de lokale landschapsstructuur versterkt. Ook vindt er een natuurlijke verweving van stad en land plaats en een zorgvuldige afhechting van het stedelijk gebied. Hiervoor zijn heel concrete en stringente regels opgesteld in het vast te stellen beeldregieplan. Aan de huidige abrupte en ruwe overgang van stad naar land komt een einde door de voorziene transformatie. Een en ander is in Bijlage 18 (Aanvullende toelichting) nader uitgewerkt en onderbouwd.

C. Cultuurhistorische waarden

De cultuurhistorische waarden van het gehele gebied worden weer teruggebracht en ervaarbaar en beleefbaar gemaakt. In hoofdstuk 3 van de Aanvullende toelichting (Bijlage 18) is dit onderdeel uitvoerig onderbouwd en uitgewerkt.

D. Wegnemen van verharding

De grootschalige bebouwing en verharding die de huidige situatie kenmerkt, zal worden verwijderd. Hiervoor in de plaats komt kleinschaliger verharding met een landschappelijk karakter.

E. Slopen van bebouwing

De bestaande grote loodsen en schuren zullen worden verwijderd. In plaats daarvan komen veel kleinschaliger, zorgvuldig in het landschap ingepaste woningen. De bestaande bebouwing heeft geen toekomstwaarde meer. De woningen daarentegen wel.

F. Realisatie Natuur Netwerk Brabant

Het oostelijke deel van het plangebied (ca. 30% van het totale planoppervlak) blijft openbaar toegankelijke natuur met een vernatte zone langs de historische beek. Hiermee ontstaat een uitloper van de Noordpolder richting de dorpskern van Woensdrecht.

G. Recreatie

Op de onder f genoemde zone komt een pad. De pad creëert wandelmogelijkheden voor de dorpsbewoners en legt de Noordpolder direct aan het dorp.

Tevens wordt de huidige agrarische functie gestopt. Daarmee wordt de emissie van milieuhinderlijke stoffen (o.a. mest) sterk gereduceerd. Ook zullen de asbest bevattende loodsen worden gesloopt, waardoor ook hier sprake is van het elimineren van milieuhinderlijke stoffen.

3.2.3 Conclusie

Het provinciaal beleid staat de planontwikkeling niet in de weg. De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten zoals verwoord in de (Interim) Omgevingsverordening en draagt bij aan de doelstellingen ervan.

3.4 Gemeentelijk beleid

In deze paragraaf wordt het voor de ontwikkeling relevant gemeentelijk beleid getoetst aan het plan.

3.4.1 Omgevingsvisie Woensdrecht

Op 2 februari 2023 is de Omgevingsvisie Woensdrecht door de raad vastgesteld.

De leefomgeving willen we graag bruikbaar en geschikt laten zijn en blijven voor een veranderende samenleving waarin steeds nieuwe vragen, problemen en mogelijkheden ontstaan. Daarom is er actueel beleid nodig om in te spelen op initiatieven uit de samenleving en om initiatieven aan te zwengelen. De omgevingsvisie is een instrument dat zowel uitnodigend als kaderstellend wil zijn. In het kader van de Omgevingswet (verwachte ingangsdatum: 1 januari 2024) moet iedere gemeente voor haar gehele grondgebied een visie opstellen met daarin de doelen voor de verschillende beleidsvelden bij elkaar gebracht.

De Omgevingsvisie bouwt voort op eerder vastgesteld beleid. Zo zijn onder andere de sectorale duurzaamheidsvisie, detailhandelsvisie, maar ook de Toekomstvisie mede het vertrekpunt voor de Omgevingsvisie geweest.

De Omgevingsvisie start met het zoeken naar het DNA van de gemeente. De meest relevante elementen hieruit zijn de ‘sterke dorpen’ en de ‘Brabantse Wal’.
De prettige maat en schaal en de goede dorpse sfeer, de kwaliteit van de woonomgeving, zowel in de dorpen zelf als met de Brabantse wal binnen handbereik, is goed. Het brede aanbod aan voorzieningen en de goede bereikbaarheid ervan, maken het prettig wonen in Woensdrecht. Voldoende mogelijkheden om elkaar te ontmoeten (zowel fysieke plekken als via het actieve verenigingsleven) dragen bij aan de kwaliteit van leven.

De Brabantse Wal is in Woensdrecht in optima forma aanwezig en herkenbaar. Het is een prachtig natuurgebied met een bijzonder landschap. De schitterende omgeving biedt tal van belevingsmogelijkheden voor onze inwoners maar ook voor bezoekers van buitenaf. Er wordt veel gewandeld, gefietst en op andere manieren gerecreëerd. De overgang van de Wal naar de polders vormt een fraai contrast in het landschap.



Uitsnede kaart Omgevingsvisie Woensdrecht

In de Omgevingsvisie wordt gestreefd naar Excellent wonen in de sterke dorpen. Het streven bestaat uit het zoeken naar een hoge kwaliteit van dorps leven in een groene omgeving door:

• De ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid van de woonomgeving in de Sterke Dorpen in stand te houden en waar mogelijk te verbeteren.

• De woningvoorraad kwantitatief en kwalitatief af te stemmen op de behoefte (de vastgestelde woningbouwafspraken zijn hierin leidend voor nieuwe initiatieven).

• De aanwezige sociale cohesie te behouden en te versterken.

• Het gehele voorzieningenpakket voor iedereen bereikbaar te houden.

Ieder plan moet daarom bijdragen aan de doelen die worden nagestreefd of daar in ieder geval geen afbreuk aan doen. Voor ruimtelijke kwaliteit betekent dit dat de initiatiefnemer duidelijk maakt hoe het initiatief bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid. Die bijdrage kan betrekking hebben op de uiterlijke verschijningsvorm (welstand), maar ook op de aansluiting op de openbare ruimte, verkeersafwikkeling, biodiversiteit, voorkomen van hittestress en dergelijke.

Woningbouw dient in principe te voorzien in de behoefte via herstructurering en inbreiding. Als dat niet mogelijk is, is woningbouw op binnenstedelijke locaties mogelijk. Denk daarbij aan locaties waar nu al stedelijke voorzieningen aanwezig zijn, zoals sportvelden en andere functies aan de randen van de kernen. Als dat niet mogelijk is, komt woningbouw op locaties buiten bestaand stedelijk gebied in beeld. Dit past niet in de omgevingsvisie. Het is aan de gemeenteraad of en onder welke voorwaarden de gemeente hieraan mee willen werken.

De Brabantse Wal vormt een belangrijk recreatiegebied voor zowel de bewoners van Woensdrecht als voor toeristen. Daarvoor wil de gemeente:

o De belevingswaarde voor natuur versterken;

o De bereikbaarheid van het gebied verbeteren;

o Recreatieve routestructuren versterken;

o Kwaliteitsverbetering van de verblijfsrecreatie.

De natuur van de Brabantse Wal is een samenhangend natuurgebied met bijzondere ecologische kwaliteiten, als integraal onderdeel van een groter, grensoverschrijdend natuurgebied. Bij nieuwe ontwikkelingen dient aangetoond te worden dat de natuurwaarden niet geschaad worden. Bij ontwikkelingen dient de ecologische kwaliteit per saldo toe te nemen.



Uitsnede kaart Omgevingsvisie Woensdrecht
(in groen de begrenzing van het plangebied)

Toets aan de Omgevingsvisie Woensdrecht

Het voorliggende plan ligt aan de rand van het bestaand stedelijk gebied van Woensdrecht. Het oostelijke deel van het planologisch plangebied (op bovenstaande afbeelding in groene contour) valt buiten het bestaande stedelijk gebied. Dit is precies het deel waar binnen het plan de landschappelijke waarden zullen worden hersteld (bestemming Groen-Landschap).

Het plan draagt sterk bij aan de doelstellingen van de Omgevingsvisie. Zo wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verbeterd door het weghalen van de loodsen en schuren. Er is sprake van de 'eerste trede' op de woningbouwladder: door herstructurering van niet-passende en niet-toekomstvaste functies wordt woningbouw mogelijk gemaakt in bestaand stedelijk gebied. Ook neemt de belevingswaarde sterk toe door een groot deel van het plangebied openbaar toegankelijk te maken. In de huidige situatie is het gehele gebied privaat en niet toegankelijk. Door de zorgvuldige overgang van het dorp naar de Brabantse Wal neemt de belevingswaarde toe. Ook ontstaat er vanuit het dorp een directe verbinding naar het achterliggende wandelgebied van de Noordpolder. Het gebied wordt goed bereikbaar en op verschillende plekken met de bestaande omgeving verbonden voor zowel auto's als voetgangers / recreanten. Natuurwaarden zijn in de huidige situatie nauwelijks aanwezig. In het plan worden ingebracht, passend bij de oorspronkelijke aardkundige situatie. Met bovenstaande past het plan naadloos bij de doelstellingen van de Omgevingsvisie Woensdrecht.

3.4.2 Woonvisie Woensdrecht 2021-2025

Op 17 december 2020 is de Woonvisie Woensdrecht 2021-2025 door de raad vastgesteld. 'Wonen' omvat meer dan alleen woningen: het gaat ook om omgevingskwaliteit en kwaliteit van leven.

In deze woonvisie worden ontwikkelingen en trends op het gebied van wonen in beeld gebracht en worden de opgaven voor de toekomst benoemd. De woonvisie helpt de gemeente om regie te voeren over de woningbouwontwikkeling en de ontwikkelingen in de bestaande woningvoorraad. Ook wordt ingegaan op de kwalitatieve behoefte naar woningen binnen de gemeente. De kwaliteit van de woningmarkt vindt de gemeente belangrijker dan de precieze omvang er van. Immers, er kunnen nog zo veel woningen in de gemeente staan: als de kwaliteit van de woningen niet aansluit bij de markt, dan zal de woningmarkt nog steeds aan sommige huishoudens geen plaats kunnen bieden.

De tendens die de visie beschrijft is als volgt. In de gemeente is er een afname van gezinnen. De vraag van deze gezinnen richt zich op de eengezinswoningen. Voor een deel worden / blijven deze woningen door ouderen gebruikt. Hiermee stagneert het aanbod. Ook is er vraag naar (betaalbare) woningen voor starters en ouderen. Ook hier geldt dat als de doorstroming meer op gang komt, er ruimte ontstaat in deze segmenten van de lokale markt. Deze doorstroming blijft echter vooralsnog achterwege. De gemeente wil deze door verschillende initiatieven bevorderen.

Mede in het kader van de Woonvisie en de woningmarkt, heeft de gemeente regionale afspraken gemaakt, waar de verschillende opgaves voor de toekomst in zijn opgenomen.

Toets aan de Woonvisie Woensdrecht 2021-2025

Het onderhavige initiatief voorziet in ruime vrijstaande woningen op de grens van een landelijk gebied. Het projectgebied zal stevig investeren in de kwaliteit van de groene bufferzone die de stedelijke kernen van Woensdrecht en Hoogerheide van elkaar scheidt. Hoogkwalitatieve architectuur met ruime aanwezigheid van een groene component dragen zorg voor kwaliteit. Blijkens de woonvisie voorziet het onderhavige initiatief daarmee in de kwalitatieve behoefte van woningen in Woensdrecht.

Kwantitatief (en ook qua typologie) maken de 14 woningen al sinds de vorige regionale woningbouwafspraken deel uit van de te realiseren voorraad (2016). De Woonvisie gaat in de basis derhalve uit van realisatie van deze woningen. De 14 woningen zijn ook opgenomen in de recent vastgestelde Woningbouwplanning 2025.

Het voornemen om deze 14 (naar verwachting duurdere) woningen te realiseren sluit op het eerste gezicht misschien niet naadloos aan bij de huidige woningmarktsituatie. Echter, gezien de gewenste landschappelijke inpassing en de publieke toegankelijkheid van de gronden, is een andere typologie hier niet haalbaar en ook niet wenselijk. Ook heeft de initiatiefnemer afgesproken dat de percelen als eerste zullen worden aangeboden aan

lokale geïnteresseerden. Daarmee wordt het gebied bewoond door mensen met een lokale verankering en verbinding. Ook ontstaat hierdoor de situatie dat inwoners van de gemeente een huis verlaten. Dit huis kan dan weer worden ingenomen door een ander type woningzoekende. Daarmee komt de zo gewenste lokale doorstroming op gang.

3.4.7 Conclusie

Het gemeentelijk beleid staat de planontwikkeling niet in de weg. De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten zoals verwoord in de Omgevingsvisie en de doelstellingen van de Woonvisie.

Hoofdstuk 4 Onderzoek

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (verder: Bro) moet de gemeente in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving opnemen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en de ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's bodem, milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, water, ecologie, archeologie en verkeer en vervoer.

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Bodem

Ten aanzien van de bodemkwaliteit geldt de Wet bodembescherming (Wbb) en het bijbehorende) Besluit bodemkwaliteit. Gestreefd wordt naar een duurzaam gebruik van de bodem. Bij een ruimtelijk plan moet de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk worden gemaakt. Hierbij is van belang te weten of er bodemverontreiniging is die de functiedoelen kan frustreren, of er gezondheidsrisico's of ecologische risico's daardoor zijn en wat de mogelijkheden zijn om er tijdig iets aan te doen. Hiervoor is wettelijk verplichte informatie over de bodemkwaliteit nodig. Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied is, dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied voor de voorgenomen functie(s). Bodemonderzoeken mogen in de regel niet ouder dan 5 jaar zijn.

Een bodemonderzoek is niet nodig als:

- Er geen bodemwerkzaamheden worden verricht (bijvoorbeeld het bouwen van een dakkapel of het plaatsen van een extra verdieping op een gebouw);
- Het gaat om een verandering of vergroting waarbij geen grond wordt verzet en het gebruik hetzelfde blijft;
- Er al voldoende actuele en bruikbare onderzoeksresultaten bij de gemeente beschikbaar zijn, waarop de bodemtoets kan worden gebaseerd.

Onderzoek plangebied

Het plangebied is onderzocht door Inpijn Blokpoel (zie bijlage 1, 'Verkennend bodemonderzoek nabij 't Marktje te Woensdrecht', dd. 26 februari 2021).
Het onderzoek toont aan dat de bodemkwaliteit in eerste instantie geen belemmering vormt voor de ontwikkeling. Echter: delen van het plangebied konden niet worden onderzocht vanwege de aanwezige bebouwing. Ook zijn delen van de bodem niet analytisch onderzocht omdat hier sprake is van 'puin' in plaats van 'bodem'.

Omdat de sloop van de bestaande bebouwing nog wacht op de resultaten van het nadere onderzoek naar aanwezige beschermde flora en fauna, zal het definitieve bodemonderzoek plaatsvinden voordat het bestemmingsplan kan worden vastgesteld. Wel is – op basis van het uitgevoerde onderzoek – de verwachting dat de bodemkwaliteit in de basis geschikt is voor wonen. De eventuele verontreinigde delen zijn of later toegevoegd (puin) en zullen weer worden afgevoerd of zijn restanten van de aanwezige bebouwing (asbestdaken) die t.z.t. zullen worden gesloopt.

In algemeenheid geldt het volgende. Bij eventuele graafwerkzaamheden mag licht verontreinigde grond op de locatie worden hergebruikt, mits voldaan wordt aan de lokale achtergrondwaarden of bodemkwaliteitszone. Als de grond buiten de locatie wordt gebracht dienen de eisen in acht te worden genomen, zoals gesteld binnen het Besluit bodemkwaliteit of de lokale/regionale bodembeheernota. Afhankelijk van de bestemming en toepassing zal bij afvoer van de grond om een partijkeuring conform het protocol uit het Besluit bodemkwaliteit worden gevraagd.

Conclusie

Het plan wordt vooralsnog belemmerd vanuit het aspect bodem. Nader onderzoek naar de eventuele aanwezigheid van asbest in de bodem is nodig en de nog niet onderzochte, bebouwde delen zullen later worden onderzocht voordat er grondwerkzaamheden plaatsvinden.

4.1.2 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;

- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het plan mogelijk is.

Onderzoek plangebied

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van veertien vrijstaande woningen en de sloop van stallen en loodsen. De bedrijfsbestemming binnen het plangebied wordt gewijzigd in een woonbestemming. Het plan voegt geen milieubelastende activiteiten toe. In de nabijheid van de planlocatie zijn geen bedrijven en/of (agrarische) veehouderijen gevestigd. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Het plan wordt niet belemmerd vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering, nader onderzoek op het gebied van bedrijven en milieuzonering is daarom ook niet nodig.

4.1.3 Geurhinder veehouderij

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet is het beoordelingskader voor geurhinder bij milieuvergunningen en bestemmingsplannen. Ruimtelijke ontwikkelingen binnen geurcontouren zijn eventueel mogelijk, op voorwaarde dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd. Inzichtelijk moet worden gemaakt dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gewaarborgd.

Onderzoek plangebied

De voorgenomen ontwikkeling ligt niet in de geurcontour van een veehouderij. Ook zijn er geen veehouderijen in de verdere nabije omgeving van het plangebied aanwezig of toegestaan. De 14 woningen worden direct achter bestaande woningen gerealiseerd.

Conclusie

Er is sprake van een aanvaardbaar verblijfsklimaat t.a.v. eventuele geurhinder vanwege veehouderij. Het plan bevindt zich niet in de nabijheid van een veehouderij.

4.1.4 Geluidhinder

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt eisen ten aanzien van de geluidsbelasting van geluidsgevoelige functies. Er wordt onderscheid gemaakt tussen wegverkeerslawaai en industrielawaai. Op basis van artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan waarbij een nieuwe geluidsgevoelige functie wordt toegevoegd een akoestisch onderzoek te worden ingesteld.

Wegverkeerslawaai: geluidgevoelige bestemmingen nabij bestaande wegen

Artikel 76 Wgh verplicht ertoe om bij de vaststelling van een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden binnen een geluidzone terzake van de geluidsbelasting van de gevel van geprojecteerde geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) de grenswaarden uit de Wgh in acht te nemen. Bij het voorbereiden van de vaststelling van zo'n bestemmingsplan moet akoestisch onderzoek worden gedaan naar die geluidsbelasting.
Op grond van artikel 74 Wgh heeft iedere weg van rechtswege een geluidzone, met uitzondering van:

- wegen die liggen binnen een tot woonerf bestemd gebied;
- wegen waarop een wettelijke snelheid geldt van ten hoogste 30 kilometer per uur.

De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de ligging van de weg in binnen- of buitenstedelijk gebied.
In stedelijk gebied worden twee typen wegen onderscheiden, met aan weerszijden van de weg de volgende zonebreedtes:

- wegen met een of twee rijstroken: 200 meter;
- wegen met drie of meer rijstroken: 350 meter.

Voor een weg buiten de bebouwde kom én voor een auto(snel)weg:

- voor een weg, bestaande uit vijf of meer rijstroken: 600 meter
- voor een weg, bestaande uit drie of vier rijstroken of drie of meer sporen: 400 meter
- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken of een of twee sporen: 250 meter

Wanneer woningen worden geprojecteerd binnen een geluidzone moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op de gevels van die woningen. De voorkeursgrenswaarde bedraagt 48dB. Bij een hogere geluidsbelasting moet worden gekeken of er maatregelen getroffen kunnen worden om de geluidbelasting te reduceren. Indien maatregelen onvoldoende effect geven en/of onmogelijk zijn en de geluidsbelasting niet hoger is dan de maximale grenswaarde van 53dB (Lden, inclusief

aftrek ex artikel 110g Wgh) kunnen burgemeester en wethouders een hogere waarde vaststellen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moeten in een akoestisch onderzoek ook de wegen zonder geluidzone worden beschouwd. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de kaders van de Wgh.

Onderzoek plangebied

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van veertien vrijstaande woningen (geluidsgevoelige objecten) en de sloop van stallen en loodsen. Aan de westzijde van het plangebied ligt het Marktje, dit is een weg waarop een wettelijke snelheid geldt van ten hoogste 30 kilometer per uur. Aan de oostzijde van het plangebied ligt de Onderstal, ook dit is een weg waarop een wettelijke snelheid geldt van ten hoogste 30 kilometer per uur. Deze wegen hebben geen geluidzone. Op grond van de Wet geluidhinder hoeft er dan ook geen onderzoek plaats te vinden naar de geluidsbelasting vanwege deze wegen. Toch is hier een advies over uitgebracht. Zie hiervoor Bijlage 12. Hieruit blijkt dat de intensiteit van het (min of meer doodlopende) Marktje dusdanig laag is dat er geen sprake zal zijn van enige geluidsbelasting boven de normering.

Ten zuidoosten van het plangebied ligt de (onverharde) Braakseweg. Deze sluit aan op het (min of meer doodlopende) einde van het Marktje. Hier is een snelheid van 60 km/h toegestaan. Daarom is in het advies uit Bijlage 12 over deze weg een advies uitgebracht. Hier geldt dat de intensiteit op deze weg nog weer lager zal liggen dan op het Marktje zelf. Daarom zal ook hier geen sprake zijn van enige vorm van te hoge geluidsbelasting vanwege wegverkeer.

Luchtvaartlawaai

Het plangebied bevindt zich in de buurt van de IT Fokker – Vliegbasis Woensdrecht. De aanvliegroutes kunnen daarom een rol spelen op de geluidbelasting ter plaatse. Het plangebied is echter ruim buiten de zone gelegen. Geluid hiervan vormt dus geen belemmering. Zie ook bijlage 12.

Industrielawaai

Het plangebied valt binnen de 50 dB(A) contour van IT Fokker – Vliegbasis Woensdrecht. Gezien de grote afstand tot de 55 dB(A) contour zal de geluidbelasting ter plaatse van het plangebied ten hoogste 51 dB(A) zijn. Voor industrie geldt dat een geluidbelasting tot 55 dB(A) is te vergunnen, middels een Hogere Waardeprocedure. Deze procedure zal dus ook worden opgestart.

Voor industrie geldt dat het binnenniveau in een verblijfsgebied ten hoogste 35 dB(A) mag bedragen. Het Bouwbesluit stelt dat de geluidwering minimaal 20 dB(A) dient te bedragen. Er wordt zonder maatregelen, met standaard dubbelglas en enkele kierdichting 23 tot 26 dB(A) behaald.

Met een geluidbelasting van de 51 dB(A (worst-case) kan dus eenvoudig met de tegenwoordige bouwwijze worden voldaan aan de eisen voor het ten hoogste toegestane binnenniveau. Een en ander is nog opgenomen in Bijlage 12.

Geluid van het industrieterrein behoeft dus geen nadere aandacht, behalve het doorlopen van een Hogere Waardeprocedure.

Conclusie

Het plan wordt – na het doorlopen van een Hogere Waardeprocedure - niet belemmerd vanuit het aspect geluid vanwege wegverkeer, luchtverkeer of industrie.

4.1.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.
Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 Rg/m3, NO2 of PM10) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Onderzoek plangebied

Er worden met de voorgenomen ontwikkeling veertien extra wooneenheden toegevoegd in het gebied. Voor deze extra wooneenheden wordt geen gas gebruikt. Voor woningen geldt een gemiddelde van 8,2 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De totale

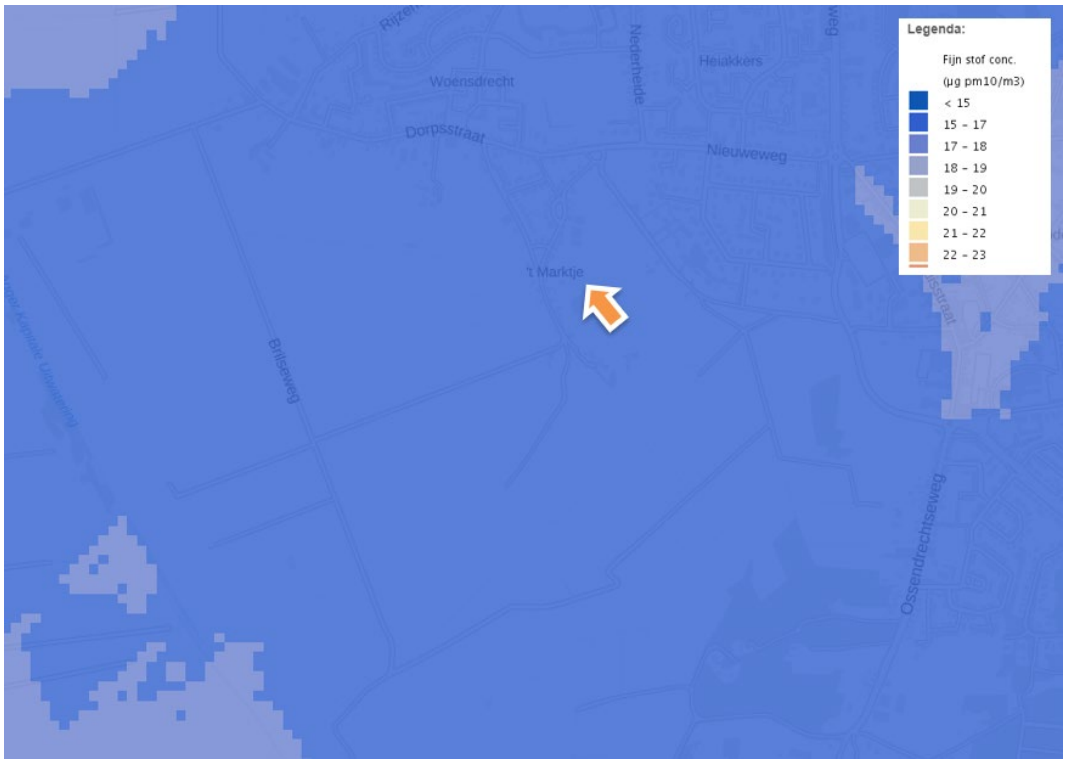
verkeersgeneratie als gevolg van de ontwikkeling bedraagt (14 x 8,2 =) 114,8 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

De NIBM-tool is een rekentool waarmee de bijdrage van kleinere ruimtelijke plannen aan de luchtkwaliteit vastgesteld kan worden. De bijdrage van het extra verkeer is bij het voorliggend plan in niet betekende mate.

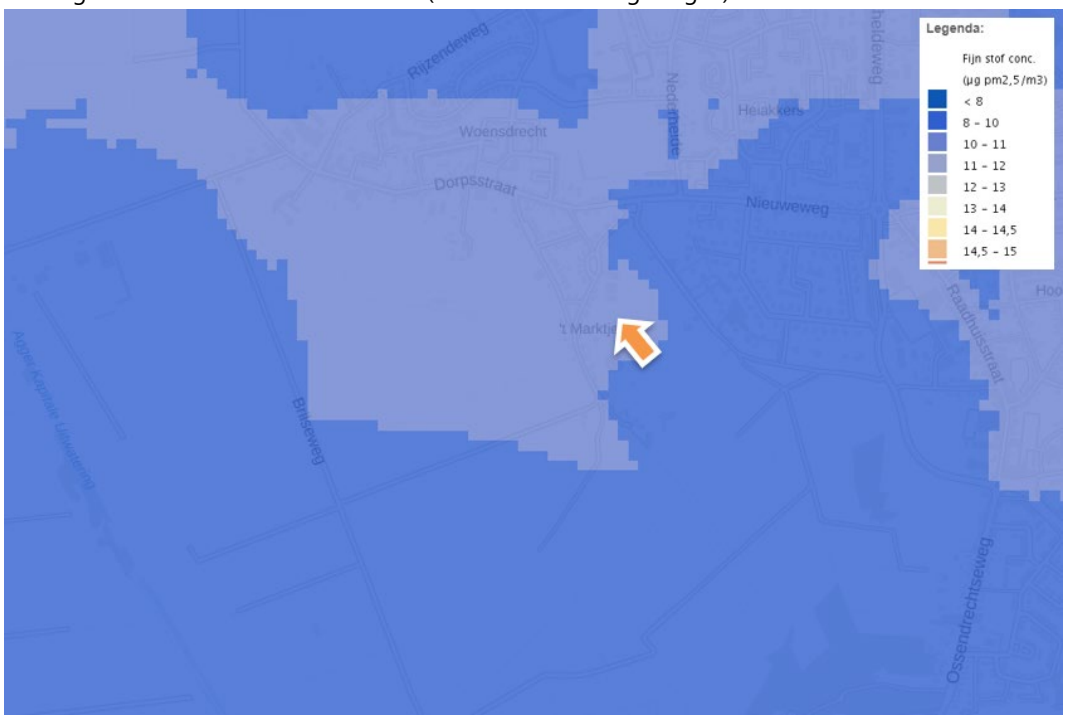
Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

	Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	114,8
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in $\mu g/m^3$	0,09
	PM_{10} in $\mu g/m^3$	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu g/m^3$		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

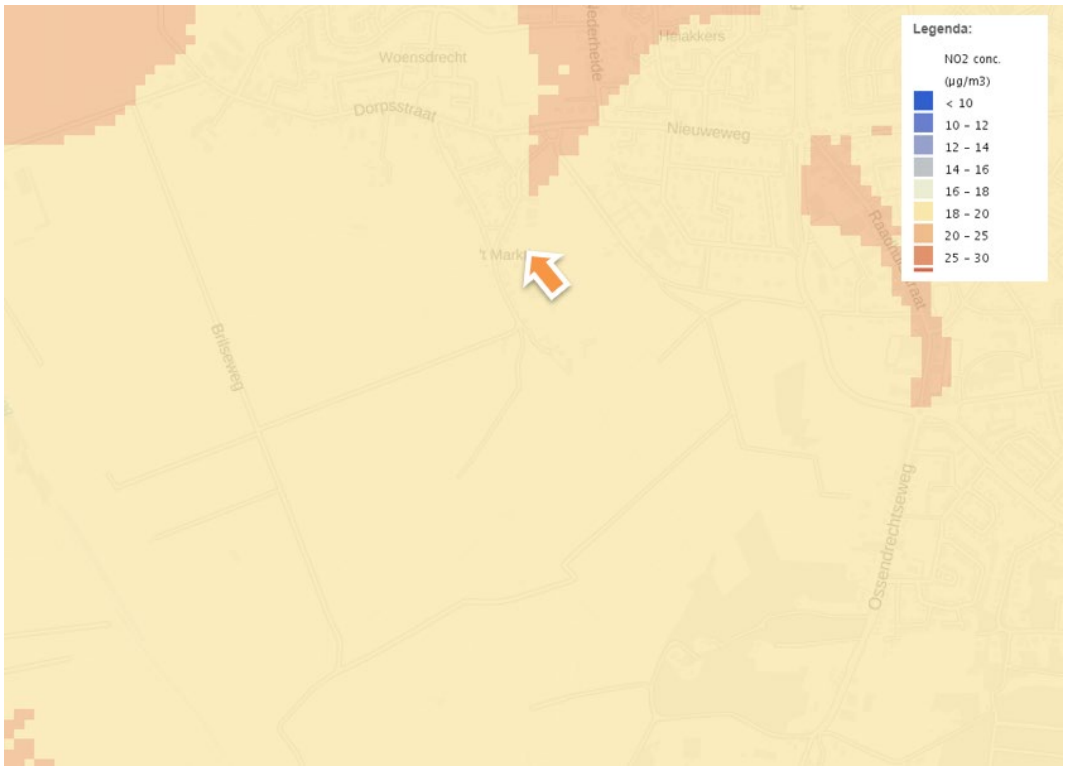
Wat betreft de toets ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening worden bij woningen, op grond van de regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007, mensen blootgesteld aan luchtverontreiniging gedurende een significante periode ten opzichte van een etmaal. De Atlas Leefomgeving geeft een goede indicatie van de achtergrondconcentraties ter plekke.



Achtergrondconcentratie PM10 in 2017 (bron: AtlasLeefomgeving.nl)



Achtergrondconcentratie PM2,5 in 2017 (bron: AtlasLeefomgeving.nl)



Achtergrondconcentratie Stikstofdioxide in 2017 (bron: AtlasLeefomgeving.nl)

Uit de kaarten blijkt dat de achtergrondconcentraties luchtvervuilende stoffen ter plaatse van het plangebied relatief laag te zijn. Ook liggen ze ver onder de grenswaarden. De cijfers zijn van 2017.

	Achtergrondconcentratie 2017	Grenswaarde
Fijnstof PM 10	15-17 ug/m3	40 µg/m3
Fijnstof PM 2,5	10-11 ug/m3	25 ug/m3
Stikstofdioxide	18-20 ug/m3	40 ug/m3

Uit de kaarten blijkt dat de achtergrondconcentraties luchtvervuilende stoffen ter plaatse van het plangebied relatief laag te zijn. Ook liggen ze ver onder de grenswaarden. Een algemene trend is evenwel dat de emissiefactoren van wegverkeer en de concentratie fijn stof al jaren afneemt. Het RIVM verwacht dat dit ook in de komende jaren het geval zal zijn. De blootstelling aan luchtverontreiniging in het plangebied is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Conclusie

Het plan wordt niet belemmerd vanuit het aspect luchtkwaliteit, nader onderzoek op het gebied van geluid is daarom ook niet nodig.

4.1.5 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico op zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven, maar ook om kleinere bedrijven als lpg-tankstations en opslagen van bestrijdingsmiddelen. Daarnaast zijn (hoofd)transportassen voor gevaarlijke stoffen, zoals buisleidingen, spoor-, auto-, en waterwegen, ook als potentiële gevarenbron aangemerkt.

Het externe veiligheidsbeleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij besluitvorming in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet op de ruimtelijke ordening de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe wordt binnen het werkveld van de externe veiligheid veelal het plaatsgebonden risico en het groepsrisico gehanteerd.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf en transportas vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen deze kans 1x10-6 (één op de miljoen) bedraagt.

Het groepsrisico (GR) is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron geldt afhankelijk van de ontwikkeling een verantwoordingsplicht voor het toelaten van gevoelige functies.

Inrichtingen
Het externe veiligheidsbeleid voor inrichtingen heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Op grond van deze benadering worden in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) grenzen gesteld aan de risico's, waarbij gelet wordt op de kwetsbaarheid van functies in de omgeving. De risico's worden daarbij in twee maten gemeten: een plaatsgebonden risico (voor individuen) en een groepsrisico (voor groepen mensen).

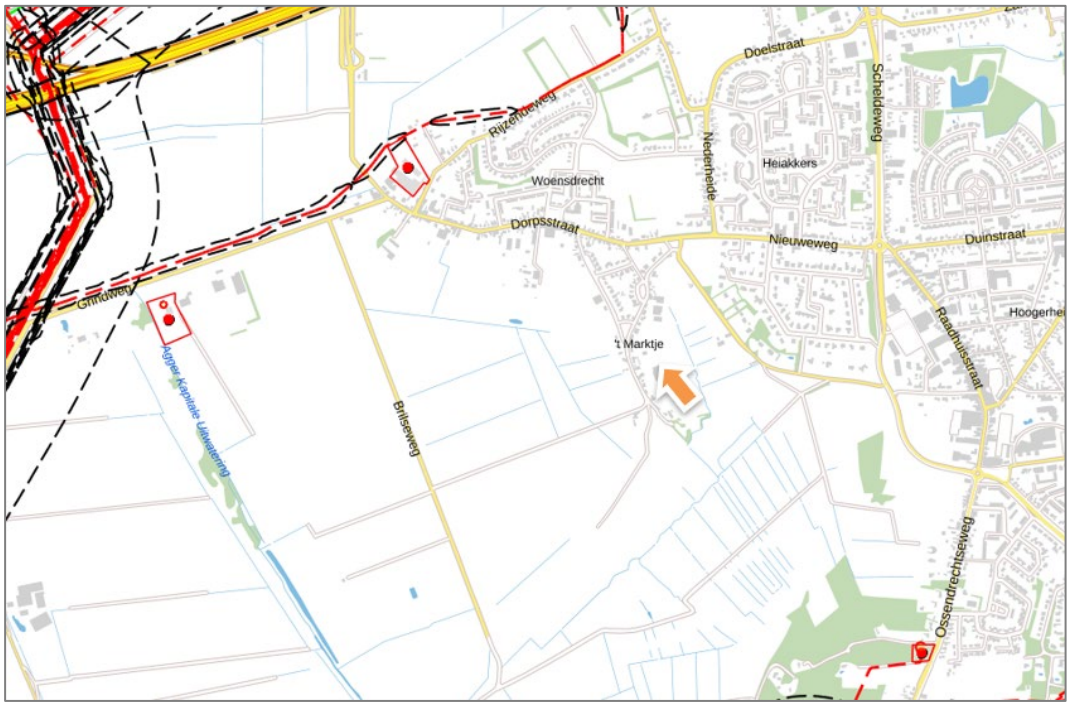
Transport van gevaarlijke stoffen (water, spoor, weg)
Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is door het ministerie van Infrastructuur en Milieu vastgelegd in het Basisnet (Bevt). Het doel van het Basisnet is het creëren van een duurzaam evenwicht tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimtelijke ontwikkelingen en veiligheid.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Voor de beoordeling van de risico's van transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Naast de toetsing aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico is hierin vastgelegd dat aan weerszijden van een buisleiding een bebouwingsvrije afstand moet worden aangehouden voor beheer en onderhoud aan de buisleidingen.

Onderzoek plangebied

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van veertien vrijstaande woningen en de sloop van stallen en loodsen. In het plangebied is er geen sprake van het toevoegen van gevaarlijke functies. De risicokaart geeft aan dat er in de omgeving van het plangebied, binnen een straal van 750 meter, geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. In of nabij het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd.
Het plangebied ligt binnen de zone van vervoer van toxische stoffen via de weg (snelweg A4) en het spoor (Vlissingen – Roosendaal). De afstanden zijn echter dusdanig groot dat er geen sprake is van enig risico voor de planlocatie. De afstand van de planlocatie tot de snelweg bedraagt meer dan 1200 meter en tot de spoorlijn meer dan 1500 meter.



Uitsnede risicokaart (bron: www.risicokaart.nl)

Conclusie

Het plan wordt niet belemmerd vanuit het aspect externe veiligheid, nader onderzoek op het gebied van externe veiligheid is daarom ook niet nodig.

4.2 Waterhuishouding

Op grond van artikel 3.1.6 Bro dient in de toelichting op ruimtelijke plannen, een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin staat de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan op de waterhuishouding. In die paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan gevolgen heeft voor de waterhuishouding (waaronder grondwater en waterveiligheid). Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: 'het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten'.

Beleid
Met het Waterbeleid 21e eeuw spelen de waterbeheerders in op de huidige situatie en toekomstige ontwikkelingen, die hogere eisen stellen aan het waterbeheer. Het gaat hierbij om onder meer de klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelrijzing. Het Waterbeleid 21e eeuw heeft twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd. Dit zijn de tritsen:

- Vasthouden, bergen en afvoeren;
- Schoonhouden, scheiden en zuiveren.

De trits 'vasthouden, bergen en afvoeren' houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk in het plangebied wordt vastgehouden in de bodem (infiltratie) en in het oppervlaktewater wordt geborgen. Vervolgens wordt, zo nodig, het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren, wordt het water afgevoerd.
Bij 'schoonhouden, scheiden en zuiveren' gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste, wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterschap Brabantse Delta
Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente. Het gaat dan om het waterkwantiteits en - kwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer.

Het waterschap heeft de grondslag van haar beleid opgenomen in het waterbeheersplan 2010-2015, wat is afgestemd op Europees, nationaal en provinciaal beleid. Speerpunten uit het waterbeheerplan zijn veiligheid, droge voeten, voldoende water, gezonde natuur, schoon water, genieten van water en het waterschap als calamiteitenorganisatie. Het

waterschap heeft in een toetsingskader RO “De ruimte blauw geordend” aangegeven wat de ruimtelijke consequenties zijn van het waterbeleid.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema’s/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de legger. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. De Keur is onder andere te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de ‘natuurlijke’ waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de ‘beleidsregel hydraulische randvoorwaarden 2009’.

Watertoets
Het doel van de watertoets is om water een uitgesproken en inhoudelijk betere plaats te geven bij het opstellen en beoordelen van alle waterhuishoudkundig relevante plannen. De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders.

Onderzoek plangebied

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van veertien vrijstaande woningen met bijgebouw en de sloop van stallen en loodsen.

Door WIHA Grondmechanica is een geohydrologisch grondonderzoek uitgevoerd voor het voorliggend plan (zie Bijlage 5 en Bijlage 23). Het onderzoek heeft tot doel inzicht te geven in de hydrologische situatie van het terrein en de invloed van het nieuwbouwplan op de grondwaterstanden en -stromen.

Realisatie van het plan zal in meer of mindere mate effect hebben op de waterhuishouding van het plangebied en de omgeving. Op basis van grondwatermodelberekeningen wordt verwacht dat:

- Ophoging van het terrein een geringe verhoging van de grondwaterstand zal veroorzaken, maar wel over een substantieel gebied.

Er zal geen verhoging plaatsvinden.

- Realiseren van kelders in het plangebied een significante verhoging van de grondwaterstand kan veroorzaken, echter zeer lokaal. Het betreft een verhoging van 0 tot 25 cm in de directe omgeving van de kelders. Deze effecten strekken zich naar verwachting niet of nauwelijks uit buiten de grenzen van het plangebied.

Het realiseren van kelders wordt in het plan uitgesloten.

- Lokaal verplaatsen van de langs het gebied aanwezige watergang naar het westen naar verwachting een grondwaterstandsdaling tot gevolg heeft van 5 tot 25 cm dalen. Dit effect reikt tot voorbij het Marktje. De effecten ten oosten van de oosten van de watergang zijn relatief klein (slechts enkele centimeters stijghoogteverschil).

De bestaande watergang zal niet worden verplaatst.

- Volledige demping van de watergang, de grondwaterstand op de planlocatie zal doen stijgen met circa 60 cm en in de omgeving tot mogelijk 7 m. Het effect zou merkbaar zijn tot circa 1 km vanaf de watergang.

De watergang zal niet worden gedempt.

Zonder ingrepen aan de watergang is de invloed van het plan op de waterhuishouding naar verwachting dus beperkt. Dit omdat de aanwezige watergang langs de oostrand van het plangebied (incl. het deel ten noorden en zuiden) vrijwel allesbepalend is voor de grondwaterstand in het plangebied. Substantiële ingrepen aan deze watergang dienen derhalve te worden voorkomen of met de grootste voorzichtigheid te worden benaderd. De watergang blijft ongewijzigd ten opzichte van de huidige situatie.

De planvorming heeft in overleg en afstemming met het waterschap Brabantse Delta plaatsgevonden. Bij nadere detaillering en uitwerking zal dat ook het geval zijn. Mocht een watertoets nodig blijken, dan zal deze worden uitgevoerd.

Het regenwater zal afgekoppeld worden en geïnfiltreerd in de bodem en via de bodem richting de beek / watergang worden afgevoerd. Qua hoeveelheid m2 verharding is de verwachting dat dit zeker niet meer zal zijn dan de huidige situatie. In de huidige situatie zijn de opstallen zeer groot en de verharding er omheen is fors qua oppervlakte. In de toekomstige situatie zal alleen het karrespoor worden verhard en de woningen zelf.

Conclusie

Het plan wordt niet belemmerd vanuit het aspect water, nader onderzoek op het gebied van water is daarom ook niet nodig.

4.3 Ecologie

De nieuwe Wet natuurbescherming vervangt per 1 januari 2017 de Boswet, de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

Gebiedsbescherming
De Wet natuurbescherming biedt de grondslag voor de aanwijzing van de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Deze gebieden worden tezamen Natura2000-gebieden genoemd. Ter bescherming van deze Natura2000-gebieden voorziet de Wet natuurbescherming in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura2000-gebied kunnen aantasten.

Soortenbescherming
De Wet natuurbescherming voorziet in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden. Het uitgangspunt van de wet is dat beschermde planten- en diersoorten geen schade mogen ondervinden. Voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte is het niet altijd nodig een vrijstelling of een ontheffing aan te vragen. Voor o.a. reguliere werkzaamheden of ruimtelijke ontwikkelingen, zoals de bouw van woningen, geldt de volgende vrijstellingsregeling:

- een algemene vrijstelling voor algemene soorten;
- een vrijstelling voor beschermde soorten en vogels op voorwaarden, dat gehandeld wordt volgens een door het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie goedgekeurde gedragscode.

Wanneer het onmogelijk is schade aan streng beschermde planten en dieren tijdens ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting te voorkomen, moet altijd een ontheffing worden aangevraagd bij de provincie. De voorwaarden verbonden aan een vrijstelling of een ontheffing zijn afhankelijk van de status van de planten- en diersoorten die in het plangebied voorkomen.

Onderzoek plangebied

Door BEC is een quickscan ecologie uitgevoerd. Deze is te vinden in bijlage 2 (‘Quickscan Wet Natuurbescherming Herinrichting Marktje’, dd. 25 februari 2022). Uit deze quickscan blijkt dat vanwege de ontwikkeling geen negatieve effecten te verwachten zijn op beschermde gebieden. De aanwezigheid van beschermde flora is niet geconstateerd en wordt ook niet verwacht.

De aanwezigheid van beschermde fauna kan echter niet worden uitgesloten. Er zijn o.a. sporen van de kerkuil aangetroffen. Hier is nader onderzoek naar uitgevoerd. Dit is te vinden in Bijlage 15 (‘Nader onderzoek vleermuizen, jaarrond beschermde vogels en overige beschermde soorten’, 23 januari 2023).

Uit dit nadere onderzoek blijkt het volgende:

Voor de voorgenomen ontwikkeling is het noodzakelijk om een ontheffing soortbescherming Wet natuurbescherming aan te vragen, voor de soort gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, kerkuil, huismus en bunzing. Voor overige vleermuissoorten, gierzwaluw, en overige jaarrond beschermde vogels, marterachtigen en amfibieën zijn geen beschermde functies binnen het plangebied aangetoond.
Om de weg te vallen verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, kerkuil en bunzing te compenseren dienen alternatieve verblijf-/nestplaatsen te worden gerealiseerd. Hiervoor is inmiddels een kast- nestplan opgesteld.

Ook zal in het plan aandacht noodzakelijk zijn voor functies die behouden blijven (vliegroute gewone dwergvleermuis, essentieel groen huismus en de nestplaats van ransuil buiten het plangebied). Overigens vormen deze elementen in de meeste gevallen de grenzen van het plangebied (o.a. bestaande erfafscheidingen) die onaangetast zullen blijven. Ook is aandacht nodig voor zorgvuldig handelen bij opruimwerkzaamheden voor overige soorten (o.a. vos).

Bevoegd gezag zal bepalen onder welke voorwaarden zij hiervoor een ontheffing Wet natuurbescherming, onderdeel soortbescherming wil verstrekken.

Stikstof
In het kader van de te verwachten wijzigingen in de stikstofdepositie is onderzoek uitgevoerd naar de te verwachten depositie in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase (zie Bijlage 3, door Kubiek ruimtelijke plannen). De depositie blijkt, zowel voor gebruiksfase als de realisatiefase niet boven de grenswaarde van 0 uit te komen.

Mede omdat de woningen via kaveluitgifte zullen worden verkocht, is het nog niet precies duidelijk wanneer feitelijke realisatie zal plaatsvinden en hoe lang deze zal duren. De berekeningen voor de realisatie zijn daarom voor een worstcase situatie (realisatie in 1 jaar) uitgerekend.

Conclusie

Nader onderzoek naar de aanwezigheid van beschermde fauna is uitgevoerd. Er is een ontheffing nodig in het kader van de soortbescherming Wet natuurbescherming. Hieraan zal in nauw contact met het bevoegd gezag aandacht worden gegeven. Ook zullen mitigerende maatregelen worden getroffen.

Voor wat betreft de te verwachten stikstofdepositie is er voor voorliggende planologische wijziging geen belemmering.

Voortoets NNN

Vanwege enerzijds de verandering van stikstofdepositie en anderzijds vanwege de ligging nabij natuurgebieden (o.a. Natura2000 gebied Brabantse Wal en het als NNN benoemde maar nog niet ontwikkelde NNN gebied) is een toetsing uitgevoerd naar eventuele negatieve effecten op omliggende gebieden. Deze toetsing is te vinden in Bijlage 21. In het kader van het opstellen van deze Voortoets zijn enkele aanvullende onderzoeken uitgevoerd. Dit betreft een onderzoek naar het wegverkeerslawaai op de locatie zelf (Bijlage 22) en een aanvulling op het eerder uitgevoerde geohydrologische onderzoek, teneinde uit te sluiten dat er op dit gebied negatieve effecten zijn te verwachten op de omliggende natuurgebieden (Bijlage 23).

In de Voortoets zijn alle relevante aspecten opgenomen. Denk aan verlichting, geluid, visuele verstoring, stikstof, trilling, etc. etc. Uit de Voortoets blijkt dat de plannen geen negatief effect zullen hebben op de NNN gebieden. Waar dat nog van toegevoegde waarde was, is in het bestemmingsplan aanvullende verankering opgenomen. Bijvoorbeeld met betrekking tot verlichting is in het Beeldregieplan een nieuwe paragraaf opgenomen.

4.4 Archeologie en cultuurhistorie

De modernisering van de monumentenzorg (MOMO) heeft erin geresulteerd dat per 1 januari 2012 het Besluit ruimtelijke ordening is aangepast. Met deze aanpassing is cultureel erfgoed ingebed in de ruimtelijke ordening. Het is verplicht om in bestemmingsplannen aandacht te geven aan cultuurhistorie en de effecten van het initiatief op cultuurhistorische waarden die in het plangebied voorkomen. Daar waar nodig dient de bescherming van deze waarden ook te worden vastgelegd in de regels en verbeelding bij het bestemmingsplan.

In 1992 is het Europese Verdrag van Valletta/Verdrag van Malta gesloten. Bedoeling van het verdrag is om de archeologische waarden in de bodem zoveel mogelijk te beschermen door ze in de bodem (in situ) te behouden. Het verdrag heeft in Nederland geleid tot de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) die in 2007 van kracht is geworden. De wet verplicht gemeenten om bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening te houden met belangrijke archeologische waarden die zich in de bodem kunnen bevinden. De belangrijkste uitgangspunten van de wet zijn:

- archeologische waarden moeten zo veel mogelijk in de bodem (in situ) worden bewaard;
- archeologie moet tijdig worden meegenomen in de ruimtelijke planvorming;
- de veroorzaker betaalt de kosten van archeologisch onderzoek en noodzakelijke volwaardige opgravingen, voor zover die kosten redelijkerwijs kunnen worden toegerekend aan de verstoorder.

Onderzoek plangebied | archeologie

Omdat de aanwezigheid van archeologische waarden niet op voorhand kan worden uitgesloten, is een bureau-onderzoek uitgevoerd door Artefact!. Zie hiervoor bijlage 6 ('Woensdrecht 't Marktje, Archeologisch Bureauonderzoek', dd. 14 januari 2021). Uit dit onderzoek blijkt dat er op meerdere niveaus een lage tot hoge verwachting geldt. Om het plan tot uitvoer te kunnen brengen is daarom aanvullend archeologisch onderzoek nodig.

Dit inventariserend veldonderzoek is inmiddels uitgevoerd (zie bijlage 7). Het blijkt dat het gebied nog niet vrijgegeven kan worden. Dit heeft te maken met het feit dat er nog opstallen aanwezig zijn. Deze kunnen pas worden gesloopt als het onderzoek naar beschermde flora en fauna is afgerond en aanvullende mitigerende maatregelen zijn getroffen. Ook is nader onderzoek in de vorm van sleuven nodig. Dit onderzoek zal worden uitgevoerd op het moment dat de bebouwing is verwijderd. Alvorens een omgevingsvergunning kan worden verleend, zal hierover duidelijkheid moeten bestaan.

Onderzoek plangebied | cultuurhistorie en aardkundige waarden

Ook de eventueel aanwezige cultuurhistorische waarden dienen in beeld te worden gebracht en de effecten van de planvorming daarop. Tevens geldt voor deze locatie dat er sprake is van aardkundige waarden. Wat deze waarden inhouden en waar deze uit bestaan, was niet op voorhand inzichtelijk. Daarom is bij het onderzoek voor de landschappelijke inpassing ook het onderdeel cultuurhistorie meegenomen (zie Bijlage 16). Het onderdeel aardkundige waarden is onderzocht en te vinden in Bijlage 17. Een nadere onderbouwing met betrekking tot beide aspecten is te vinden in Bijlage 18.

Om herhaling te voorkomen, verwijzen we voor beide onderdelen naar voorgaande paragrafen van deze toelichting (Provinciaal beleid, (Interim) Omgevingsverordening). Hier is uitgebreid beschreven welke waarden eventueel in het geding zijn en hoe het plan hierop reageert.

Conclusie

Het plan wordt belemmerd vanuit het aspect archeologie. Nader onderzoek op het gebied van archeologie is uitgevoerd (verkennend booronderzoek), maar ook aanvullend onderzoek middels sleuven is nodig. Dit zal worden uitgevoerd zodra het onderzoek naar beschermde fauna is afgerond en de gebouwen kunnen worden gesloopt en zodra aanvullend onderzoek naar niet-gesprongen-explosieven zal zijn uitgevoerd.

Voor wat betreft de aspecten cultuurhistorie en aardkundige waarden geldt dat het plan de aanwezige waarden versterkt en niet meer ervaarbare waarden terugbrengt. Vanuit die optiek is er dus geen belemmering voor het plan.

4.5 Verkeer en parkeren

Bij de aspecten verkeer en parkeren gaat erom dat het plangebied goed bereikbaar is, er geen onveilige verkeerskundige situaties ontstaan en er voldoende parkeergelegenheid in het plangebied aanwezig is. Voor het bepalen van de effecten van het plan op de verkeerssituatie te beoordelen wordt gebruik gemaakt van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie (publicatie 317, oktober 2012)' van het CROW. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie. Voor het bepalen van de parkeernorm wordt gebruik gemaakt van het Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan (GVVP).

Verkeer
De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van veertien vrijstaande woningen en de sloop van stallen en loodsen. Het landschap speelt de hoofdrol in de ontwikkeling van dit stukje Woensdrecht, wat o.a. is terug te zien in de materiaalkeuze. De woningen worden gesitueerd aan een zogenaamd ‘karrespoor’ waar enkel de rijsporen geheel verhard zijn uitgevoerd. Door toepassing van grasdoorgroeitegels is de toegankelijkheid gewaarborgd en is het mogelijk dat twee auto’s elkaar passeren. Dit ‘karrespoor’ is de ontsluitingsweg voor de woningen en takt op een centraal punt aan op de bestaande ontsluitingsweg ’t Marktje. Vanuit de middenzone loopt een spoor naar het zuiden en naar het noorden. Aan het einde van deze sporen komt een gelegenheid voor keren (keerhamer) voor personenauto’s. Voor calamiteitenvoertuigen en vrachtwagens komt er een in graskeien uitgevoerde draaicirkel / uitrijroute. Overigens worden alle openbaar toegankelijke gronden in mandeligheid uitgegeven.



Er worden met de voorgenomen ontwikkeling veertien extra wooneenheden toegevoegd in het gebied. Tegelijkertijd worden de bestaande bedrijven en loodsen en landbouwvoorzieningen verwijderd. Op het ‘Marktje’ rijden in de huidige situatie naar verwachting zo'n 150 / 200 voertuigen per etmaal (bron: verkeersmodel 2020, afgeleid van 500 bewegingen op de Dorpsstraat). Voor nieuwe woningen (van een dergelijk kaliber) geldt een gemiddelde van 8,2 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De totale verkeersgeneratie als gevolg van de ontwikkeling bedraagt (14 x 8,2 =) 114,8 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De huidige toegestane bedrijvigheid genereerde

in het verleden naar verwachting zo'n 10 x 2 verkeersbewegingen per loods (inschatting) per etmaal. Dat is ca. 80 verkeersbewegingen per dag. Voor een deel was dit zwaar vrachtverkeer, voor een deel busjes en aanverwante voertuigen. Per saldo is er dus naar verwachting sprake van een lichte toename. Wel is het zo dat het type voertuig nadrukkelijk minder belastend is qua geluid en trilling (personenauto's i.p.v. vrachtauto's).

Het 'Marktje' is gecategoriseerd als een erftoegangsweg. De wegcapaciteit per erftoegangsweg verschilt, maar in dit geval zullen de 14 woningen op 1 punt aantakken op deze erftoegangsweg. Parkeren gebeurt op eigen erf en niet op de rijbaan. Dergelijke 'obstakels' leveren daarmee geen beperking op aan de doorstroming (en daarmee beperking aan de wegcapaciteit).

Daarom is de toename van verkeersintensiteit acceptabel. Problemen op het 'Marktje' worden daarom niet verwacht: deze toename kan binnen het heersende verkeersbeeld worden opgenomen, zonder dat aanvullende maatregelen nodig zijn.

Parkeren
In het GVVP is uitgangspunt bij woningen dat bij realisatie van appartementen, twee onder één kap en vrijstaande woningen minimaal één parkeerplaats op eigen terrein wordt gerealiseerd. Ten aanzien van vrijstaande woningen dient ernaar gestreefd te worden, gezien de grotere omvang van deze kavels, dat er minimaal twee parkeervoorzieningen op eigen terrein worden gerealiseerd. In het voorliggend plan vindt parkeren plaats op eigen terrein, er is minimaal ruimte voor twee auto's op eigen terrein.

Conclusie

Het plan wordt niet belemmerd vanuit het aspect verkeer en vervoer.

4.6 Milieueffectrapportage (MER)

Het opstellen van een milieueffectrapportage (MER) en het doorlopen van de bijbehorende m.e.r.- procedure is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Dit is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Er zijn drie onafhankelijke sporen die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht:

- Uit toetsing aan de hand van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) blijkt dat het plan of besluit voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu. In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten planMER-plichtig, besluit m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Voor (bestemmings)plannen dient te

worden getoetst aan de activiteiten en drempelwaarden van onderdeel D van de bijlage bij het besluit m.e.r. In het geval de activiteit genoemd wordt in onderdeel D, maar die onder de drempelwaarden vallen, dan is een 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' nodig. Bij de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' dient te worden getoetst of belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten. De toetsing dient te worden gedaan aan de hand van de criteria uit Bijlage III bij de Europese richtlijn m.e.r. (kenmerk project, plaats project en kernmerk potentieel effect). Zijn belangrijke nadelige milieugevolgen uitgesloten, dan is niet alsnog een (plan)m.e.r. (-beoordeling) op grond van het Besluit m.e.r. noodzakelijk.

- In het geval van een (bestemmings)plan: indien een 'passende beoordeling' op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 voor dit plan verplicht is vanwege de in het plan opgenomen activiteiten. Een passende beoordeling is verplicht indien significante negatieve effecten op Natura 2000 gebieden niet zijn uit te sluiten;
- Wanneer Provinciale Staten in haar provinciale milieuverordening activiteiten hebben aangewezen, aanvullend op de activiteiten in het Besluit m.e.r., die kunnen leiden tot m.e.r.-plicht.

Onderzoek plangebied

Het plan maakt planologisch gezien het toevoegen van veertien woningen mogelijk. Woningen zijn een activiteit die is genoemd in de D-lijst (categorie D 11.2 'Stedelijk vernieuwingsproject', relevante drempelwaarde: 2.000 woningen). Daarom moet worden beoordeeld of het plan belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Gelet op de omvang van het plan (dat qua woningaantallen zeer ruim onder de drempelwaarde blijft) en de ligging van het plan, worden geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. De omvang van de voorgenomen ontwikkeling brengt geen zodanige productie van afvalstoffen, verontreiniging, hinder en risico van ongevallen met zich mee op basis waarvan belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu zijn te verwachten. Er is geen sprake van cumulatie met andere projecten. Er is een zgn. Aanmeldnotitie M.E.R. opgesteld. Zie bijlage 13. Hierin worden bovenstaande verwachtingen bevestigd.

Conclusie

Voor de planontwikkeling is een Aanmeldnotitie M.E.R. opgesteld. Hieruit blijkt dat er geen significante nadelige gevolgen voor het milieu als gevolg van de plannen te verwachten zijn.

4.7 Kabels en leidingen

In het kader van het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse planologisch relevante leidingen (hoofdtransportleidingen). Indien daartoe aanleiding bestaat dient rondom een leiding een zone te worden aangegeven waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

Aardgastransportleidingen
In het plangebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen aardgastransportleidingen.

Hoogspanningsleidingen
In het plangebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen hoogspanningsleidingen.

Rioolleidingen
De riolering (stamriool) bevindt zich langs/onder 't Marktje. Voor dit plan leidt dit niet tot enige belemmering. Het vuilwaterriool zal hier – via een pompput – op worden aangesloten.

Watertransportleidingen
In het plangebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen watertransportleidingen.

Kabels en niet-planologisch relevante leidingen
Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt de wettelijk verplichte KLIC-melding uitgevoerd. Een dergelijke melding zorgt ervoor dat netbeheerders van kabels en leidingen een melding krijgen van geplande werkzaamheden in de ondergrond. Aan de hand van de melding sturen netbeheerders tekeningen naar de aanvrager. De tekeningen kunnen vervolgens gebruikt worden om na te gaan of er kabels en leidingen aanwezig zijn op de plaats waar gegraven gaat worden. Tijdens het bouwrijp maken van het plangebied worden deze bestaande kabels en leidingen verwijderd dan wel omgelegd.

Conclusie

In en nabij het projectgebied zijn geen planologisch relevante leidingen en/of verbindingen aanwezig. Er zijn derhalve geen belemmeringen te verwachten. Bij graafwerkzaamheden op het terrein dient wel rekening te worden gehouden met eventueel aanwezige kabels en niet-planologische leidingen.

4.8 Niet gesprongen explosieven

In verband met het mogelijk voorkomen van niet gesprongen explosieven (CE) uit de Tweede Wereldoorlog in het plangebied is een 'Vooronderzoek Conventionele Explosieven 't Marktje' (bijlage 8, 9 en 10, Bombs Away, dd. 8 januari 2021).

Het doel van het onderzoek is om door het raadplegen van diverse bronnen vast te stellen of er indicaties zijn dat door oorlogshandelingen tijdens de Tweede Wereldoorlog CE in / op de (water)bodem in het plangebied kunnen zijn achtergebleven.
In het geval deze indicaties er niet zijn, is het onderzoeksgebied onverdacht op CE, zijn deze er wel dan is nader onderzoek nodig.

Onderzoek plangebied

Op basis van het onderzoek in diverse bronnen is vastgesteld dat er indicaties zijn dat door oorlogshandelingen tijdens de Tweede Wereldoorlog CE zijn achtergebleven in/op de (water)bodem in het onderzoeksgebied. Het onderzoeksgebied is (deels) verdacht op CE tot een maximale diepte van 2,50 meter onder het maaiveld ten tijde van de Tweede Wereldoorlog. Naar aanleiding van dit onderzoek is een zgn. detectieonderzoek uitgevoerd. Zie bijlage 11. Uit dit onderzoek blijkt dat het gebied nog niet vrij kan worden gegeven voor graafwerkzaamheden. Deels omdat onduidelijk is welk type en welke hoeveelheid CE er liggen, deels omdat een deel van de locatie nog is bebouwd. Aanvullend gericht onderzoek zal dus plaatsvinden nadat deze bebouwing is gesloopt (nadat het onderzoek naar beschermde fauna is afgerond).

Conclusie

De planlocatie is verdacht op de aanwezigheid van CE. Voordat de voorgenomen bouwwerkzaamheden kunnen worden gestart dient er verder onderzoek plaats te vinden.

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

Ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de daarbij behorende ministeriële regelingen, dienen bestemmingsplannen op vergelijkbare wijze opgebouwd, gepresenteerd en tevens digitaal uitwisselbaar gemaakt te worden. De regeling is afgestemd op de Wro, Bro en daarbij behorende ministeriële regelingen. Hiermee wordt de rechtsgelijkheid en de uniformiteit binnen de gemeentelijke c.q. landelijke bestemmingsplannen gediend. Het bestemmingsplan is tevens afgestemd op de terminologie en regelgeving zoals opgenomen in de op 1 oktober 2010 in werking getreden Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Een bestemmingsplan regelt voor welke functies gronden en bouwwerken mogen worden gebruikt en welke bouwmogelijkheden er zijn. Het bestaat uit een toelichting, een verbeelding en regels, waarvan alleen de laatste twee juridisch bindend zijn. De toelichting geeft een goede ruimtelijke onderbouwing voor het initiatief. Hierin wordt ook de bedoeling van het plan verduidelijkt en de uitvoerbaarheid aangetoond. Op de verbeelding wordt de bestemming aangegeven en de regels geven inhoud aan de bestemming.

De regels geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet mogen worden gebruikt en wat en hoe er gebouwd mag worden. Bij de opzet van de regels is getracht het aantal regels zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen, wat werkelijk noodzakelijk is.

De regels van voorliggend bestemmingsplan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Deze hoofdstukken zijn:
1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs-, en slotregels.

In hoofdstuk 1 worden de in de regels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen moeten worden gemeten.

In hoofdstuk 2 zijn specifieke regels opgenomen voor de op de verbeelding gegeven bestemmingen. De artikelen bestaan uit de bestemmingsomschrijving en bouwregels, en zo nodig uit afwijkingsregels, specifieke gebruiksregels of vergunningsregels voor aanleggen. De bestemmingsomschrijving is bepalend voor het gebruik van de grond.

De hoofdstukken 3 en 4 bevatten regels die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen.

Bestemmingsregels

In het bestemmingsplan zijn verschillende bestemmingen opgenomen. In deze paragraaf wordt in alfabetische volgorde kort ingegaan op de inhoud van de verschillende bestemmingen waarbij eerst alle enkelbestemmingen worden behandeld en vervolgens de dubbelbestemmingen conform de landelijke standaarden.

Groen-Houtwal
Hiermee wordt de groene landschappelijke houtwal gegarandeerd. Er is (conform Beeldregieplan) beperkt ruimte voor de ontsluiting van de percelen. Binnen deze bestemming is het oprichten van gebouwen en erfafscheidingen niet toegestaan.

Groen-Landschap
Hiermee wordt de groene landschappelijke ruimte gegarandeerd. Er is ruimte voor de ontsluiting (binnen de kaders van het Beeldregieplan), voetpaden, nutsvoorzieningen en watervoorzieningen. Binnen deze bestemming is het oprichten van gebouwen niet toegestaan. Ook is er sprake van een aanlegvergunningenstelsel.

Water
Binnen deze bestemming is slechts water toegestaan. Dit betreft de bestaande beekloop.

Wonen
De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, aan huis verbonden beroepsuitoefening en daarbij behorende voorzieningen. Bebouwing mag alleen worden opgericht binnen het bouwvlak. Deze bestemming geldt voor de bestaande woning aan 't Marktje.

Woongebied
Gronden met de bestemming 'Woongebied' zijn bedoeld voor de 14 nieuwe woningen. De gebouwen dienen te worden gerealiseerd met inachtneming van de in het Beeldregieplan opgenomen regels. Per bestemmingsvlak is het maximale aantal woningen vastgesteld. Woningen worden toegestaan tot een maximum aantal van 14 stuks en een bouwhoogte van 8 meter en moeten voldoen aan de kaders zoals opgenomen in het Beeldregieplan.
Binnen de bestemming is het toegestaan om een beroep aan huis uit te oefenen. Dit gebruik dient wel ondergeschikt te zijn aan de primaire functie wonen in het hoofdgebouw. Ook mag het gebruik niet leiden tot een voor de woonomgeving onaanvaardbare situatie wat betreft geluid, verkeersveiligheid en parkeerdruk.

Leiding - Riool
De voor 'Leiding – Riool' aangewezen gronden zijn behalve voor de aldaar geldende andere bestemmingen, mede bestemd voor een rioolleiding.

Waarde – Aardkundig waardevol gebied
De voor 'Waarde – Aardkundig waardevol gebied' aangewezen gronden zijn behalve voor de aldaar geldende andere bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in de gronden voorkomende aardkundige waarden.

Waarde – Archeologie
De gronden in het plangebied hebben de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie-1 en 3" en zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden. Wanneer de ondergrond geroerd wordt boven in de regels aangegeven diepte of oppervlakte dan is archeologisch onderzoek vereist om te bepalen of geen archeologische waarden in het geding zijn. Op basis van het verkennend onderzoek kan nader onderzoek vereist worden dan wel kan bepaald worden dat de voorgenomen grondwerkzaamheden uitgevoerd kunnen worden.

Algemene regels

Onder de algemene regels zijn voorwaarden te vinden over maatvoering, ondergeschikte bouwdelen en algemene gebruiksregels. Ook zijn hier algemene aanduidingsregels (geluidszones, luchtvaartverkeerzone-2 en 8, attentiegebieden ehs, cultuurhistorisch waardevol gebied, veiligheidszone niet-gesprongen explosieven en vrijwaringszone – radar) opgenomen.

Het geheel wordt afgesloten met algemene afwijkingsregels en overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Het is noodzakelijk om in bestemmingsplannen aan te geven in hoeverre de voorgestane plannen en bestemmingen financieel uitvoerbaar zijn en wie de risicodragende partij is. Het voorliggende bestemmingsplan betreft het verwijderen van de bestaande bebouwing en het ontwikkelen van 14 nieuwe woningen op een particuliere locatie.

De te ontwikkelen gronden zijn geheel in eigendom van de initiatiefnemer. De kosten voor de ontwikkeling worden geheel door de initiatiefnemer zelf gedragen. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Op deze manier is kostenverhaal verzekerd. Een exploitatieplan (of verhaal van kosten op andere wijze) is dan ook niet vereist.

Hoofdstuk 7 Inspraak, overleg en zienswijzen

7.1 Inspraak

Voorliggend plan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen als voorontwerp-bestemmingsplan. Eenieder is in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze in te dienen. De ingediende zienswijzen hebben geleid tot een aantal wijzigingen in het plan. In Bijlage 20 is de zienswijzennota te vinden. Hier is per zienswijze een reactie opgesteld en aangegeven tot welke wijziging dat heeft geleid.

In een regulier bestemmingsplanproces is participatie (vaak) beperkt tot de periodes van inspraak en zienswijzen, inclusief een informatiebijeenkomst. Onder de Omgevingswet is het juist de bedoeling om de vrij ‘formele’ verhouding tussen de gemeente en de ‘buitenwereld’ te vermijden. Anticiperend op de Omgevingswet is er voor de inzagetermijn van het voorontwerpbestemmingsplan reeds een informatie-avond geweest waarbij o.a. alle direct omwonenden van ’t Marktje en de Onderstal aanwezig waren. Het stedenbouwkundig plan is naar aanleiding hiervan aangepast. Een verslag hiervan is te vinden in Bijlage 14. Vanaf heden zal opnieuw een inspraakprocedure worden doorlopen in het kader van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan.

7.2 Overleg

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet in het kader van het overleg als bedoeld in art. 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening overleg worden gepleegd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Rijk
In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

Provincie
Met de provincie Noord-Brabant is sinds het begin van de planvorming in 2015 / 2016 vooroverleg en afstemming geweest. In het kader van het formele vooroverleg rond de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft de provincie haar zienswijze kenbaar gemaakt. Dit is ook te vinden in de genoemde zienswijzennota.

Waterschap
Met het Waterschap Brabantse Delta is ook vanaf het begin van de planvorming afstemming geweest. Ook zij zijn (en worden) in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen.

Buurgemeenten
Het plan is niet van betekenis voor de buurgemeenten. Toezending aan die bestuursorganen blijft daarom achterwege.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen tegen het bestemmingsplan kenbaar te maken (artikel 3.8 Wro). De resultaten van de ingediende zienswijzen zijn verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan en opgenomen in de Nota Beantwoording Zienswijzen (Bijlage 24). Hier is per zienswijze een reactie opgesteld en aangegeven tot welke wijziging dat heeft geleid.