

---

**Van:**  
**Verzonden:** woensdag 22 juni 2022 14:46  
**Aan:**  
**CC:**  
**Onderwerp:** RE: Besluit college met instemming mer aanmeldnotitie

Goedemiddag

Hartelijk dank voor toezending van onderstaand berichtje. Je zult kunnen begrijpen dat we hiermee erg blij zijn.

Zoals toegezegd zullen wij de aanwezigen van onze informatieavond binnenkort informeren omtrent het in procedure brengen van het voorontwerp bestemmingsplan. Vanzelfsprekend nemen wij en jou in de mailing mee.

Met vriendelijke groet,

**AVV Beheer BV** | Buitenruststraat 6 | 4337 EH Middelburg  
Tel: 0118-678918 | Mail: [info@avvbeheer.nl](mailto:info@avvbeheer.nl) | Web: [www.avvbeheer.nl](http://www.avvbeheer.nl)



Disclaimer: Dit e-mailbericht is slechts bedoeld voor gebruik door de geadresseerde.  
Dit bericht kan vertrouwelijke informatie bevatten en/of informatie die is beschermd door een beroepsgeheim.  
Indien u dit bericht ontvangt terwijl dit niet voor u bestemd is, verzoek ik u vriendelijk mij hierover per omgaande te berichten. Bij voorbaat dank!

---

**Van:**  
**Verzonden:** woensdag 22 juni 2022 08:17  
**Aan:**  
**CC:**  
**Onderwerp:** Besluit college met instemming mer aanmeldnotitie

Dag

Het college van burgemeester en wethouders heeft d.d. 21-06-2022 besloten om in te stemmen met de Mer aanmeldnotitie, (bijlage 13 bij toelichting voorontwerp bestemmingsplan “ ’t Marktje, Woensdrecht, d.d. 31 mei 2022”), waaruit blijkt dat de gevolgen van voorgenomen ontwikkeling geen significant nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

Verder brengen we het voorontwerp bestemmingsplan “ ’t Marktje, Woensdrecht, d.d. 31 mei 2022” in procedure en is de inspraakperiode voor het voorontwerp bestemmingsplan bepaald van 30 juni 2022 t/m 24 augustus 2022. Dit is conform onze afspraak om vanwege de vakantieperiode de inspraak op acht weken testellen in plaats van de gebruikelijke zes.

Met vriendelijke groet,

| beleidsmedewerker bestemmingsplannen  
Gemeente Woensdrecht | Huijbergseweg 3 | 4631 GC Hoogerheide | Postbus 24 | 4630 AA Hoogerheide  
T 140164 T | E | [www.woensdrecht.nl](http://www.woensdrecht.nl)



Gemeente **Woensdrecht**

De groene gemeente op de Brabantse Wal

De informatie in dit bericht is persoonlijk en uitsluitend bedoeld voor geadresseerde(n) zoals aangegeven in de aanhef van dit bericht. Dit bericht en/of de daarbij behorende bijlagen kunnen vertrouwelijke informatie bevatten en dienen als zodanig te worden behandeld. Indien u niet de geadresseerde bent van dit bericht dan verzoeken wij u dit bericht te retourneren aan de gemeente Woensdrecht onder vermelding van de mededeling dat u niet de geadresseerde bent.

---

**Van:** \_\_\_\_\_  
**Verzonden:** woensdag 12 juli 2017 13:57  
**Aan:** 'KAADER | ...  
**Onderwerp:** RE: info Marktje te Woensdrecht

Dag  
Ik heb het anders opgelost.  
Er kwamen van meer mensen vragen en ik heb ze verwezen naar jullie site waarop het plan zichtbaar is.  
Verder heb ik wel gezegd dat het plan zich nog in een prematuur stadium bevindt.  
Mochten er vragen zijn dan kunnen de vraagstellers contact met jou opnemen.  
Met vriendelijke groeten

Beleidsmedewerker bestemmingsplannen  
T: \_\_\_\_\_

**Van:** KAADER | ...  
**Verzonden:** woensdag 12 juli 2017 13:04  
**Aan:** \_\_\_\_\_  
**Onderwerp:** RE: info Marktje te Woensdrecht

Dag  
Prima. Lijkt me nu idd iets voor de ontwikkelaarszijde. Geef mijn telefoonnummer maar door.  
Vriendelijke groet,



Zomerhofstraat 86 | 3032 CM Rotterdam | T 06 24491848 | E info@kaader.nl | I www.kaader.nl | KvK 27348494

**Van:** !  
**Verzonden:** maandag 10 juli 2017 8:54  
**Aan:** KAADER | \_\_\_\_\_ >  
**Onderwerp:** info Marktje te Woensdrecht

Dag  
Bij de gemeente is een verzoek om informatie ingekomen over de plannen bij het Marktje.  
Het verzoek is afkomstig van een \_\_\_\_\_.  
Ik vind niet dat we als gemeente nu al naar buiten kunnen treden met de plannen omdat deze nog te prematuur zijn en ook nog niet bekend bij de gemeenteraad.  
Dan ligt dat altijd gevoelig. Nu kan ik het verzoek om voormelde reden afdoen maar ik niet precies wat de vraagsteller wenst.  
Misschien wil hij betrokken worden of alleen maar geïnformeerd.  
Kan ik hem jouw adres doorgeven? Jij zit wat minder vast aan de regeltjes die voor ons gelden.

met vriendelijke groeten,

Gemeente Woensdrecht

Beleidsmedewerker bestemmingsplannen

Bezoekadres: Huijbergseweg 3, 4631 GC Hoogerheide  
Postadres: Postbus 24, 4630 AA Hoogerheide  
T: \_\_\_\_\_  
F: \_\_\_\_\_  
E-mail: \_\_\_\_\_

Website: [www.woensdrecht.nl](http://www.woensdrecht.nl)

De informatie in dit bericht is persoonlijk en uitsluitend bedoeld voor geadresseerden, zoals aangegeven in de aanhef van dit bericht. Dit bericht en/of de daarbij behorende bijlagen kunnen vertrouwelijke informatie bevatten en dienen als zodanig te worden behandeld. Indien u niet de geadresseerde bent van dit bericht dan verzoecken wij u dit bericht te retourneren aan de gemeente Woensdrecht, onder vermelding van de mededeling dat u niet de geadresseerde bent.

---

**Van:**  
**Verzonden:** donderdag 29 augustus 2019 16:05  
**Aan:**  
**CC:**  
**Onderwerp:** RE: initiatiefase BP Marktje te Woensdrecht

Hoi

Hieronder onze opmerkingen op de laatste versie van het plan voor het Marktje. Deze opmerkingen zijn grotendeels gebaseerd op het advies van Erna ten Berge (buitengebiedplanoloog). Ik laat het even aan jullie om te bepalen of je een nader overleg zinvol acht. Wat mij betreft zou je het ook, rekening houdend met onderstaande opmerkingen, in een voorontwerp kunnen gieten.

Even alles op een rijtje:

De gemeente Woensdrecht heeft eind 2016 een plan voorgelegd voor 13 woningen in het gebied tussen het Marktje en de Onderstal in Woensdrecht.

Wij hebben toen op ambtelijk niveau opgemerkt:

*De locatie is op grond van de Verordening gelegen binnen het gebied "integratie stad-land". De ontwikkeling, waarmee een ongewenste situatie (bedrijven, achterkantsituatie) wordt opgelost door woningbouw biedt kansen. Het aantal te bouwen woningen past in kwantitatief opzicht binnen de regionale afspraken inzake woningbouw. Echter, gezien de grootte van het plangebied en de omvang van de nieuwbouw zijn wij van mening dat er nog geen sprake is van een evenwichtig verhaal. De groenblauwe component (natuur/water) ontbreekt, evenals een goede onderbouwing op grond van art 9.1 Vr. Dit artikel schrijft voor dat stedelijke ontwikkelingen binnen de aanduiding integratie stad-land in samenhang en evenredigheid dient te geschieden met een groenblauwe landschapontwikkeling. Juist vanuit een 'groenblauw oogpunt' zijn er veel aanknopingspunten met de waterloop en de EHS aan de andere zijde daarvan. In de inrichting valt verder de situering van de 3 tot 4 meest zuidelijk gelegen woningen op. Die liggen wel erg ver het buitengebied in (door achtertuinen van de aanwezige woningen). Dat sluit niet aan bij de visie en de inrichting van de rest van het gebied. We verzoeken de gemeente om een visie op het gebied met de aanduiding integratie stad-landgebieden te maken. Belangrijke kenmerken zijn daarbij integraliteit en een evenwichtige verhouding, dus inclusief de hele groenblauwe component zoals bedoeld in artikel 9.1. Verordening.*

Vervolgens heeft de gemeente het plan aangepast en opnieuw voorgelegd. Wij merken op:

- Het landschappelijk inpassingsplan is nieuw tov de vorige versie van het plan. Het plan is een verbetering voor wat betreft het ontwerp voor de inrichting en de stedenbouwkundige structuur; onder meer door de versterkte zichtlijnen, wegontsluiting die meebeweegt met het landschap en de verkaveling van de 14 villa's (die passen goed in de omgeving). Aandachtspunt is dat de villa's -zo te zien- met voorkanten naar het dal, het open gebied zijn gericht, maar dit is een afweging die door de gemeente moet worden gemaakt. Er is een herkenbaar verschil tussen het noordelijk en zuidelijk deel, met een uitgesproken groen centraal deel in het totale plan. Dit sluit goed aan op de ondergrond en landschapsverkaveling inclusief het Kerkepad en nieuwe wandelroutes. Er is sprake van een heldere groenstructuur van erfafscheidingen.
- In kwalitatieve zin is naar ons oordeel een veel beter evenwicht ontstaan in rood-groene ontwikkelingen. Daarbij hebben we in ogenschouw genomen dat er een kwaliteitsverbetering

plaatsvindt van de hele bebouwingsrand (de overgang stad-land wordt hier duidelijk beter). Kwantitatief is er in het plan dezelfde omvang openbaar groen opgenomen als in de vorige versie.

- Een goede borging van de landschappelijke inpassing in het bestemmingsplan is van belang zodat het beeldkwaliteitsplan ook conform wordt uitgevoerd
- Het plangebied ligt op grond van de verordening ruimte ook nog in een cultuurhistorisch vlak. We hebben nog niet gekeken wat de consequenties hiervan zijn.
- Naar verwachting treedt op 5 november de interim-Omgevingsverordening in werking. Op dat moment vervalt de Verordening Ruimte. Het plangebied ligt op grond van deze omgevingsverordening in de aanduiding afweging duurzame verstedelijking. Het is van belang rekening te houden met de voorwaarden die van toepassing zijn op deze aanduiding:

### 33.1 Duurzame verstedelijking

1. Een bestemmingsplan, ter plaatse van het Gebied afweging duurzame verstedelijking kan voorzien in de nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling als:

a. binnen bestaand 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. dit past binnen de regionale afspraken, bedoeld in artikel 62 Regionaal Overleg.

2. Er is sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling als:

a. 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 bestaand stedelijk gebied;

b. er sprake is van een duurzame energievoorziening;

c. rekening is gehouden met voldoende ruimte voor de opvang van water;

d. rekening is gehouden met duurzame mobiliteit;

e. er sprake is van een veilige omgeving die de gezondheid bevordert.

3. Ter voldoening aan artikel 22.5 Kwaliteitsverbetering landschap draagt de stedelijke ontwikkeling bij aan een (regionaal) transformatiefonds of de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed.

4. In geval de duurzame stedelijke ontwikkeling een bedrijventerrein of kantorenlocatie betreft, is artikel 35.1 van overeenkomstige toepassing.

Met vriendelijke groet,

Provincie Noord-Brabant

**Provincie Noord-Brabant**

Brabantlaan 1 | Postbus 90151 | 5200 MC 's-Hertogenbosch | Telefoon  
[contact](#) | Twitter: [@brabant](#) | [www.brabant.nl](#)

Fax 073 6807680 |

Meer weten over de provincie Noord-Brabant?

Volg op Instagram: [www.instagram.com/provincienoordbrabant](https://www.instagram.com/provincienoordbrabant)

---

**Van:** KAAder |  
**Verzonden:** donderdag 2 juni 2022 12:26  
**Aan:**  
**CC:**  
**Onderwerp:** RE: Marktje



Dag

Uiteraard sluit ik me bij aan: een heel mooi bericht!

Graag hou ik de lijn met jullie / kort voor de verdere inhoud. Op je eerste mail daarover reageer ik straks direct.

Zoals al hieronder schrijft, willen we graag weten wanneer het plan ter inzage gaat omdat we de omwonenden beloofd hebben dat we dat – voorafgaand – zullen laten weten.

Met vriendelijke groet,

☎ 0031 6 24491848  
✉ info@kaader.nl  
🌐 www.kaader.nl  
📍 Rotterdam & Kampen

---

**Van:**  
**Verzonden:** donderdag 2 juni 2022 11:55  
**Aan:**  
**CC:**  
**Onderwerp:** RE: Marktje

Goedemorgen

Hartelijk dank voor jouw onderstaande positieve bericht; we zijn hier erg blij mee.

We hebben begrip voor het feit dat de aangeleverde stukken bij jullie intern nog beoordeeld moeten worden. Ingeval van vragen en/of onvolkomenheden ga ik ervan uit dat en er wel uit zullen komen.

Voorts hebben wij er begrip voor dat de inzage periode met twee weken wordt verlengd in verband met de zomervakantie. Graag verneem ik nog wat jullie richtdatum is om het plan ter visie te leggen; is het mogelijk om me nu reeds een planning door te geven?

Nogmaals dank voor dit goede bericht en ik zie de verdere berichten met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

AVV Beheer BV | Buitenruststraat 6 | 4337 EH Middelburg

Tel: 0118-678918 |

Mail: [info@avvbeheer.nl](mailto:info@avvbeheer.nl)

Web: [www.avvbeheer.nl](http://www.avvbeheer.nl)



Disclaimer: Dit e-mailbericht is slechts bedoeld voor gebruik door de geadresseerde.  
Dit bericht kan vertrouwelijke informatie bevatten en/of informatie die is beschermd door een beroepsgeheim.  
Indien u dit bericht ontvangt terwijl dit niet voor u bestemd is, verzoek ik u vriendelijk mij hierover per omgaande te berichten. Bij voorbaat dank!

**Van:** [info@avvbeheer.nl](mailto:info@avvbeheer.nl)

**Verzonden:** donderdag 2 juni 2022 11:22

**Aan:** [info@avvbeheer.nl](mailto:info@avvbeheer.nl)

**CC:** [info@avvbeheer.nl](mailto:info@avvbeheer.nl)

**Onderwerp:** RE: Marktje

**Urgentie:** Hoog

Beste

Ik heb zojuist met wethouder [\[naam\]](#) afgesteld dat we jullie plan in procedure gaan brengen. Wel met een aantal kanttekeningen:

- Inhoudelijk moeten we intern de stukken nog beoordelen. Dit zullen we doen in de tijd dat het voorontwerp in procedure is. De interne collega's hebben het plan al wel eerder getoetst. Na afloop van het voorontwerp zullen we deze reacties meenemen richting jullie, evenals de reacties van de externe overlegpartners.
- Omdat het plan gedeeltelijk tijdens de zomervakantie ter inzage ligt is ons voorstel om de ter inzage periode met twee weken te verlengen. Zo krijgt een ieder de kans om het plan te bekijken. Dit mede omdat we erg veel reacties verwachten vanuit de omgeving.
- [\[naam\]](#) zal me' [\[naam\]](#) afstemmen wat voor aanpassingen aan de stukken nog noodzakelijk zijn voor het in procedure nemen van het plan.

Met vriendelijke groet,

Projectleider Ontwikkeling, Beleid en Beheer

Gemeente **Woensdrecht**

Bezoekadres: Huijbergseweg 3, 4631 GC Hoogerheide

Postadres: Postbus 24, 4630 AA Hoogerheide

Telefoon: [0118-678918](tel:0118-678918)

E-mail: [info@avvbeheer.nl](mailto:info@avvbeheer.nl)

Website: [www.woensdrecht.nl](http://www.woensdrecht.nl)



**Van:** |  
**Verzonden:** dinsdag 31 mei 2022 17:52  
**Aan:**  
**CC:**  
**Onderwerp:** RE: Marktje  
**Urgentie:** Hoog

Goedemiddag

Ik heb met enige verbazing onderstaand berichtje gelezen.

Ondanks de door [redacted] aangewende grote zorgvuldigheid blijkt de aanvraag helaas onvolledig. Overigens heeft het annuleren van het (teams) overleg van vorige week hiermee natuurlijk niets van doen.

Ik heb direct na ontvangst van jouw berichtje telefonisch overleg gevoerd met [redacted] deze heeft toegezegd de ontbrekende stukken vanavond voor 23.59 uur per email aan je toe te zenden waarmee de aanvraag alsnog tijdig compleet is gemaakt.

Ik vertrouw je met vorenstaande naar genoegen te hebben geïnformeerd en reken op een correcte be- en afhandeling van onze aanvraag.

Met vriendelijke groet,

**AVV Beheer BV** | Buitenruststraat 6 | 4337 EH Middelburg  
Tel: 0118-678918 | Mobiel: [redacted]

Mail: [redacted]

| Web: [www.avvbeheer.nl](http://www.avvbeheer.nl)



Disclaimer: Dit e-mailbericht is slechts bedoeld voor gebruik door de geadresseerde.  
Dit bericht kan vertrouwelijke informatie bevatten en/of informatie die is beschermd door een beroepsgeheim.  
Indien u dit bericht ontvangt terwijl dit niet voor u bestemd is, verzoek ik u vriendelijk mij hierover per omgaande te berichten. Bij voorbaat dank!

**Van:** |  
**Verzonden:** dinsdag 31 mei 2022 15:40  
**Aan:**  
**CC:**  
**Onderwerp:** Marktje  
**Urgentie:** Hoog

Beste [redacted] en [redacted]

Na een eerste snelle toets van [redacted] hebben we geconcludeerd dat jullie stukken niet compleet zijn. Zie de eerste conclusies in de bijlage.

Ik vind het jammer dat het overleg van vorige week geannuleerd is, terwijl we toen een aantal zaken hadden kunnen kortsluiten. Verschillende zaken die missen zijn ook onderdelen die waar we eerder over gesproken hebben.

Ik wil jullie de kans geven om **vandaag** het complete bestemmingsplan op een overzichtelijke manier toe te sturen. Lukt dat niet, dan zullen wij het plan niet in behandeling nemen onder de Wro.

Met vriendelijke groet,

Projectleider Ontwikkeling, Beleid en Beheer

Gemeente **Woensdrecht**

*Bezoekadres: Huijbergseweg 3, 4631 GC Hoogerheide*

*Postadres: Postbus 24, 4630 AA Hoogerheide*

*Telefoon:*

*E-mail :*

*Website: [www.woensdrecht.nl](http://www.woensdrecht.nl)*

De informatie in dit bericht is uitsluitend bedoeld voor de geadresseerde(n) zoals aangegeven in de aanhef van dit bericht. Dit bericht en/of de daarbij behorende bijlagen kunnen vertrouwelijke informatie bevatten en dienen als zodanig te worden behandeld. Indien u niet de geadresseerde bent van dit bericht dan verzoeken wij u dit bericht te retourneren aan de gemeente Woensdrecht onder vermelding van de mededeling dat u niet de geadresseerde bent.

---

**Van:** KAAder |  
**Verzonden:** dinsdag 31 mei 2022 23:34  
**Aan:**  
**CC:**  
**Onderwerp:** RE: Marktje



KaaDer stadsadvies

Dag

Zojuist heb ik jullie via wettransfer.com een nieuwe set toegestuurd. Hieronder in rood tussen jullie tekst een korte toelichting.

Vraag 1 van de ingediende pdf bestanden is wat is wat en wat hoort waarbij? Regels of toelichting?

Alle bijlagen zijn in de naamgeving voorzien van een voorcode 'rb' of 'tb' met een rangnummer. Hierdoor is het onderscheid tussen bijlagen bij de regels en de toelichting helder.

Overigens hebben de bijlagen bij de MER notitie een andere nummering dan die van het bestemmingsplan zelf. Inhoudelijk zijn ze uiteraard hetzelfde. Daarom heb ik de bijlagen bij de MER notitie in een aparte map meegestuurd.

**Regels:**

De regels zijn niet voorzien van datum en IMRO maar dat kan simpel worden aangevuld imro en datum toegevoegd op voorblad regels

Ook geen index. Dat is lastiger want welke bijlagen horen bij de regels en welke bij de toelichting. Index zowel bij regels als bij toelichting toegevoegd.

Als je de regels doorloopt kom ik aan het eind 3 bijlagen tegen die blanco zijn:

Bijlage 1 Beeldregieplan. Is 2x verschillende versies als losse bijlage ingediend.

1x versie mei 2022 en 1x versie oktober 2021 Welke is de juiste? Er is nu maar 1 versie toegestuurd. Dit is de juiste. Versie mei 2022. Per ongeluk zat bij de bijlagen van de MER de verkeerde.

Bijlage 2 Tabel toegestane bebouwing. Deze ontbreekt en is ook niet als losse bijlage verstrekt. (Zal waarschijnlijk onze eigen tabel betreffen die in de woongebieden wordt gehanteerd) toegevoegd als losse bijlage bij de regels

Bijlage 3 Staat bedrijfsactiviteiten. Deze ontbreekt en is ook niet als losse bijlage verstrekt. toegevoegd als losse bijlage bij de regels

**Toelichting:**

Index ontbreekt qua bijlagen. toegevoegd

Hoofdstuk 5 Juridische opzet van het plan ontbreekt. (PM) ingevoegd

Verkeer behoeft nog wat nader invulling qua cijfers. Ingevuld.

Met vriendelijke groet,

☐ 0031 6 24491848

✉ info@kaader.nl

🌐 www.kaader.nl

📍 Rotterdam & Kampen

**Van:**

**Verzonden:** dinsdag 31 mei 2022 15:40

**Aan:**

**CC:**

**Onderwerp:** Marktje

**Urgentie:** Hoog

Beste

Na een eerste snelle toets van hebben we geconcludeerd dat jullie stukken niet compleet zijn. Zie de eerste conclusies in de bijlage.

Ik vind het jammer dat het overleg van vorige week geannuleerd is, terwijl we toen een aantal zaken hadden kunnen kortsluiten. Verschillende zaken die missen zijn ook onderdelen die waar we eerder over gesproken hebben.

Ik wil jullie de kans geven om **vandaag** het complete bestemmingsplan op een overzichtelijke manier toe te sturen. Lukt dat niet, dan zullen wij het plan niet in behandeling nemen onder de Wro.

Met vriendelijke groet,

Projectleider Ontwikkeling, beleid en Beheer

*Gemeente* **Woensdrecht**

*Bezoekadres: Huijbergseweg 3, 4631 GC Hoogerheide*

*Postadres: Postbus 24, 4630 AA Hoogerheide*

*Telefoon:*

*E-mail :*

*Website: [www.woensdrecht.nl](http://www.woensdrecht.nl)*

**Van:**  
**Verzonden:** donderdag 9 juni 2022 14:53  
**Aan:**  
**CC:**  
**Onderwerp:** RE: Marktje

Goedemiddag

Bedankt voor onderstaand berichtje. heeft jou hierover vanmiddag, mede namens ons, telefonisch gesproken.

We zijn het eens met jouw voorstel om tijdens de raadscommissievergadering Ruimte op 30 juni a.s. aanwezig te zijn. Graag verneem ik t.z.t. het tijdstip van aanvang en de plaats van handeling.

Voorts vinden we het prettige om, voorafgaand aan de raadscommissievergadering, een kennismakingsgesprek met de nieuwe wethouder voeren. Graag ontvang ik hiertoe een aantal mogelijkheden.

Tenslotte heb ik vanmiddag telefonisch gesproken met . Ik heb z'n verhaal aangehoord en afgesproken om binnenkort ter plaatse een afspraak met hem te maken om e.e.a. door te spreken.

Ik zie je berichten aangaande de raadscommissievergadering en het kennismakingsgesprek met de nieuwe wethouder tegemoet.

Met vriendelijke groet,

**AVV Beheer BV** | Buitenruststraat 6 | 4337 EH Middelburg  
Tel: 0118-678918 | Mobiel: ( ) | Mail:

Web: [www.avvbeheer.nl](http://www.avvbeheer.nl)



Disclaimer: Dit e-mailbericht is slechts bedoeld voor gebruik door de geadresseerde.  
Dit bericht kan vertrouwelijke informatie bevatten en/of informatie die is beschermd door een beroepsgeheim.  
Indien u dit bericht ontvangt terwijl dit niet voor u bestemd is, verzoek ik u vriendelijk mij hierover per omgaande te berichten. Bij voorbaat dank!

**Van:**  
**Verzonden:** donderdag 9 juni 2022 10:49  
**Aan:** KAAder |  
**CC:**  
**Onderwerp:** Marktje

Hoi

Allereerst heb ik bericht ontvangen dat de bewoner van de Onderstal, die ook het WOB verzoek heeft ingediend, op 30 juni komt inspreken bij de vergadering van de opinieraad Ruimte.

Ik denk dat het verstandig is als jullie hier ook bij aansluiten. Is het een idee om voor deze vergadering een kennismakingsgesprek in te plannen met de nieuwe wethouder Rainier Schuurbiers?

Verder heeft de bewoner van Marktje 49 contact gezocht met mijn collega die gaat over riolering. Blijkbaar ligt er een leiding om het hemelwater af te voeren vanaf Marktje 49 over jullie terrein richting de watergang. Zie de tekening in de bijlage. Willen jullie met deze man contact zoeken om tot een oplossing te komen? Het gaat om de heer [naam] [achternaam] [adres] [plaats] [postcode] [land] [telefoonnummer] [e-mailadres] [website] [social media]

Met vriendelijke groet,

Projectleider Ontwikkeling, Beleid en Beheer

 Gemeente **Woensdrecht**

*Bezoekadres: Huijbergseweg 3, 4631 GC Hoogerheide*

*Postadres: Postbus 24, 4630 AA Hoogerheide*

*Telefoon:*

*E-mail :*

*Website: [www.woensdrecht.nl](http://www.woensdrecht.nl)*

De informatie in dit bericht is uitsluitend bedoeld voor de geadresseerde(n) zoals aangegeven in de aanhef van dit bericht. Dit bericht en/of de daarbij behorende bijlagen kunnen vertrouwelijke informatie bevatten en dienen als zodanig te worden behandeld. Indien u niet de geadresseerde bent van dit bericht dan verzoeven wij u dit bericht te retourneren aan de gemeente Woensdrecht onder vermelding van de mededeling dat u niet de geadresseerde bent.

---

**Van:**  
**Verzonden:** woensdag 15 mei 2019 13:59  
**Aan:**  
**Onderwerp:** Re: pre-advisering bouw villa's Marktje/Onderstal te Woensdrecht

Hoi  
Zie onderstaand bericht.  
Groetjes uit Nepal!

met vriendelijke groet,

Jurist Ruimtelijke Ontwikkeling  
Provincie Noord-Brabant

aanwezig

---

**Van:**  
**Verzonden:** woensdag 15 mei 2019 11:26:14  
**Aan:**

**CC:**  
**Onderwerp:** pre-advisering bouw villa's Marktje/Onderstal te Woensdrecht  
Beste allen,

Graag vraag ik uw aandacht voor het volgende:

Op 28 juni 2016 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Woensdrecht besloten om in principe in te stemmen met een voorstudie voor de bouw van ca. 13 villa's als invulling van het gebied tussen het Marktje en de Onderstal te Woensdrecht. Alvorens het college definitieve instemming geeft moet de ontwikkelaar aan een aantal randvoorwaarden voldoen. Zo moet het plan instemming vinden van de Provincie Noord Brabant, het Waterschap/ Natuurmonumenten en de welstandscommissie.

Het plan is inmiddels één of meerdere keren met u of collega's van uw organisatie besproken. Een en ander heeft geleid tot een aangepast plan wat na uw instemming ter definitieve besluitvorming naar het college van b&w kan. Graag wil ik u dan ook de betreffende stukken ter beoordeling toesturen waarbij opgemerkt dient te worden dat op 8 mei 2019 het beeldkwaliteitsplan als uitgangspunt door de welstandscommissie in principe akkoord is bevonden. Een uitgewerkte versie ter definitieve beoordeling wordt nog wel gevraagd.

Omdat het plan tot nu toe een vrij lange doorloop periode kent wil ik u compleet beeld geven en de onderstaande pdf bestanden toesturen:

- 1- Visie 't Marktje Woensdrecht, november 2015;
- 2- Reactie provincie op Visie, 23 december 2016;
- 3- Geohydrologisch grondonderzoek Marktje 7 december 2017;
- 4- Landschappelijke inpassing, maart 2018;
- 5- Reactie op Geohydrologisch grondonderzoek Waterschap en Natuurmonumenten, 17 juli 2018;
- 6- Memo KAader op reactie, 4 mei 2019;
- 7- Beeldkwaliteitsplan Marktje, 1 februari 2019.

Mijn vraag is of ik deze bestanden via we transfer aan u per mail kan toezenden of dat dit via een ander mailadres moet?

Verder het verzoek aan u deze vraag door te zetten naar Erna ten Berge wiens mailadres ik niet heb.

met vriendelijke groeten,

Gemeente Woensdrecht

Beleidsmedewerker bestemmingsplannen

Bezoekadres: Huijbergseweg 3, 4631 GC Hoogerheide

Postadres: Postbus 24, 4630 AA Hoogerheide

E-mail:

Website: [www.woensdrecht.nl](http://www.woensdrecht.nl)

De informatie in dit bericht is persoonlijk en uitsluitend bedoeld voor geadresseerde(n) zoals aangegeven in de aanhef van dit bericht. Dit bericht en/of de daarbij behorende bijlagen kunnen vertrouwelijke informatie bevatten en dienen als zodanig te worden behandeld. Indien u niet de geadresseerde bent van dit bericht dan verzoeken wij u dit bericht te retourneren aan de gemeente Woensdrecht, onder vermelding van de mededeling dat u niet de geadresseerde bent.

**Provincie Noord-Brabant**

Brabantlaan 1 | Postbus 90151 | 5200 MC 's-Hertogenbosch | Telefoon 073 6812812 | Fax 073 6807680 | [contact](#) | Twitter: @brabant | [www.brabant.nl](http://www.brabant.nl)

---

Meer weten over de provincie Noord-Brabant?

Volg op Instagram: [www.instagram.com/provincienoordbrabant](https://www.instagram.com/provincienoordbrabant)



---

**Van:**  
**Verzonden:** woensdag 17 juli 2019 12:33  
**Aan:**  
**CC:**  
**Onderwerp:** RE: promotie

Beste heer

Zojuist heb ik onderstaand bericht verstuurd aan

*We hebben tijdens ons overleg toegelicht dat het college nog een definitief besluit moet nemen of aan het plan in deze vorm medewerking wordt verleend.*

*Ook de raad is nog niet geïnformeerd dus het lijkt mij dat er enig voorbehoud op zijn plaats is.*

*Natuurlijk kan je een soort locatiefoto plaatsen van et gehele gebied met vermelding dat jullie voornemens zijn om, met nog te verkrijgen instemming van het gemeentebestuur, aldaar een plan te ontwikkelen maar ik zou er heel terughoudend mee zijn. Vooral over de typologie van de woningen, ontsluiting etc. Daarover is immers nog geen besluit genomen.*

In onderstaande advertentie wordt ervan uit gegaan dat er al een besluit ligt. Zelf zou ik het iets voorzichtiger formuleren b.v. dat AVV beheer voornemens is om binnenkort etc. Voor de rest een keurige kennisgeving.

met vriendelijke groeten,

Gemeente Woensdrecht

Beleidsmedewerker bestemmingsplannen

Bezoekadres: Huijbergseweg 3, 4631 GC Hoogerheide

Postadres: Postbus 24, 4630 AA Hoogerheide

T:

F:

E-mail:

Website: [www.woensdrecht.nl](http://www.woensdrecht.nl)

---

**Van:**  
**Verzonden:** woensdag 17 juli 2019 12:25  
**Aan:**  
**CC:**  
**Onderwerp:** RE: promotie

Beste meneer

Onderstaande advertentie willen we graag publiceren in Bouwen en Wonen Woensdrecht. Graag leggen wij deze nog aan u voor v.w.b. de inhoudelijke goedkeuring.

**AVV**  
BEHEER BV

**Binnenkort in Woensdrecht!**  
AVV Beheer heeft in Woensdrecht binnenkort een mooie kleinschalige ontwikkeling. We bieden hier prachtige grote kavels met landelijke architectuur en een schitterend uitzicht over de Brabantse wal.

**Schrijf u nu in!**  
[avvbeheer.nl/woensdrecht](http://avvbeheer.nl/woensdrecht)

Ik verneem graag uw reactie.  
Met vriendelijke groet,

Marketing & Vastgoed beheer  
**AVV Beheer BV**  
Buitenruststraat 6  
4337 EH MIDDELBURG

Tel:  
Mobiel:  
Mail:

**AVV**  
woningen

Koopwoningen en bouw kavels  
in Zeeland en omgeving

[AVV-Woningen.nl](http://AVV-Woningen.nl)

**Van:**  
**Verzonden:** woensdag 17 juli 2019 11:54  
**Aan:**  
**CC:**  
**Onderwerp:** promotie  
Beste



Graag wil ik nog even met je afstemmen over wat we wel/niet mogen gebruiken in de eerste communicatie om contactgegevens van geïnteresseerden te winnen. Kunnen we bijvoorbeeld we een foto van de locatie laten zien of van het uitzicht? Natuurlijk zonder details van de ontwikkeling.

De advertentie komt te staan in *Bouwen en Wonen Woensdrecht* .

Wil je mij of ' even terugbellen?

Alvast dank.

Met vriendelijke groet,

**AVV Beheer BV**

Buitenruststraat 6

4337 EH MIDDELBURG

[www.avvbeheer.nl](http://www.avvbeheer.nl)

T 0118 678913 F 0118 678948



---

**Van:**  
**Verzonden:** donderdag 10 oktober 2019 14:38  
**Aan:**  
**Onderwerp:** Re: spoedvraag - voorlopige antwoorden

Dank voor je reactie.  
Lijkt mij goed om na jou vakantie overleg in te plannen.  
Groet,

---

**Van:**  
**Verzonden:** donderdag 10 oktober 2019 08:30  
**Aan:**  
**Onderwerp:** RE: spoedvraag - voorlopige antwoorden

Dag  
Op onderstaande vraag kan ik alleen reageren v.w.b. het Marktje. Voor de overige genoemde projecten ben ik geen "deelgenoot".  
Het lijkt mij handig dat je over de andere projecten even bij [redacted] formeert of hij hiervan iets meer weet.

Woningbouw Marktje:  
Ik had graag nog even met jou en [redacted] samen even over de voortgang van het plan gesproken maar ik begrijp dat [redacted] inmiddels al met verlof is.

**Voor het Marktje moet nog een startnotitie worden opgesteld voor het college of we hiermee doorgaan of niet.**

Het college had 3 voorwaarden gesteld alvorens hierover een besluit te nemen.

Akkoord van provincie – Is er in principe

Akkoord waterschap – eindadvies gevraagd

Akkoord welstand – is er ook op hoofdlijnen.

**We zijn dus nog niet zover dat er een voorontwerp kan worden gemaakt, ( Er moet dus eerst een college (start)besluit genomen worden, na ontvangst positief waterschapadvies).**

Verder staan er nog een aantal vragen open bij [redacted] van bureau Kader (adviseur van de projectontwikkelaar), die volgens mij niet door [redacted] zijn beantwoord:

1. We zullen met een reactie komen op het type weg. Dit hangt samen met de eigendomssituatie.
2. Moeten wij nog aantonen dat er behoefte is aan dit type woningen? Welke mate van diepgang / status moet dit hebben?
3. Wij doen ons best om het noordelijk deel gelijk mee te krijgen. Ik neem echter aan dat de opmerking niet als voorwaarde voor medewerking aan het zuidelijke deel moet worden gezien?
4. Ik ben erg benieuwd naar de definitieve reactie van het Waterschap: dit duurt wel erg lang...
5. Vwbt. Stikstof: we zullen sowieso een berekening moeten laten maken. Dat gaan we op korte termijn doen. Kunnen we niet afspreken dat het plan uiteindelijk moet voldoen aan de wetgeving op dit punt, zodat het niet als voorwaardelijk wordt beschouwd voor het collegebesluit om medewerking te verlenen? Bij de vaststelling van het bestemmingsplan heeft het college toch ook nog invloed? Als we daar nu op gaan wachten duurt het nog erg lang, ben ik bang....

Punt 2 is volgens mij voor ons, (woningbouwvisie). Overleg met [redacted] gewenst;

Punt 3 bespreken, m.i. meenemen in collegevoorstel;

Punt 5 [redacted] heeft berekend dat hier geen probleem is.

Kunnen we hier elkaar even kort over spreken want ik ben vanmiddag ook met verlof tot 21-10?

---

**Van:**  
**Verzonden:** woensdag 9 oktober 2019 17:43  
**Aan:**  
**Onderwerp:** RE: spoedvraag - voorlopige antwoorden

**Urgentie:** Hoog

Hallo

Bij deze mijn antwoorden op de vragen.

Ik ben verantwoordelijk voor de projecten:

- Hoogerheide deelplan zuid
- Zorgwoningen Raadhuisstraat Tante Louise
- Woningbouw Marktje

@ voor mij zijn alle projecten nog redelijk nieuw. Wil jij de antwoorden voor de BP procedure ook nog even nalopen voor

Van de Semmelweisstraat (MAVO terrein) ben ik geen projectleider. Ik heb in de lijst van . gekeken. Hier staat alleen dat de planologische procedure moet worden aangepast.

@ kun jij hier nog antwoord opgeven

Mocht je vragen hebben, neem dan contact met mij op.

Alvast bedankt!

Groet,

---

**Van:**

**Verzonden:** dinsdag 8 oktober 2019 10:25

**Aan:**

**Onderwerp:** spoedvraag

Hoi

Onderstaande elementen heb zijn gedestilleerd uit de begroting 2019. Daar staan wellicht een aantal raadsvoorstellen tussen. Onderwerpen genoemd in de begroting 2019 (opgenomen tijdsindicaties volgen uit tekst begroting of de beantwoording van vragen bij de begrotingsbehandeling en perspectievennota).

- BP Masterplan Hoogerheide deelplan Zuid

**Antwoord:** Er is voorlopig nog geen zicht op wanneer het bestemmingsplan voor deelplan zuid ter besluitvorming voorgelegd kan worden.

De voorlopige plannen dienen nader uitgewerkt te worden met de ontwikkelaars in het gebied en afgestemd te worden met de Provincie.

Aandachtspunt is ook de stikstofdepositie.

- BP Semmelweisstraat (vm Mavo terrein)

**Antwoord:** de verwachting is dat de planologische procedure moet worden aangepast.

- BP Zorgwoningen Raadhuisstraat

**Antwoord:** Er ligt een voorlopig ontwerp. Het streven is om eind 2019 een voorontwerp bp ter inzage te leggen.

- BP Woningbouw Marktje

**Antwoord:** Er zijn schetsplannen. Deze worden naar een voorontwerp bestemmingsplan uitgewerkt. Het streven is om dit begin volgend jaar ter inzage te leggen.

Men wil een tussenstand op de volgende punten

1. Wat was het voornemen in 2019?
2. Wat is wel/ niet gedaan
3. Wat niet en waarom niet.

Graag uiterlijk donderdag aanleveren.

Bedankt

---

**Van:**  
**Verzonden:** maandag 13 januari 2020 13:19  
**Aan:**  
**CC:**  
**Onderwerp:** RE: 't Marktje te Woensdrecht: reactie WBD op beantwoording beoordeling Geohydrologisch rapport

Nog één nabrander nav het beeldkwaliteitsplan, waarin koper en zink worden genoemd als dakmateriaal: Het gebruik van uitlogende materialen (lood/koper/zink/bitumen zonder KOMO-keurmerk en geïmpregneerd hout) past niet in de waterkwaliteitsdoelen van het gebied en moeten voorkomen worden. Deze gaan in bodem- en watermilieu ophopen en leiden tot een verontreiniging.

Met vriendelijke groet,

**Senior plantoetsers/vergunningverlener**  
Vergunningen, Toezicht en Handhaving (VTH)



T:  
E:  
W: [www.brabantsedelta.nl](http://www.brabantsedelta.nl)



Bouvignelaan 5 | 4836 AA Breda | Postbus 5520 | 4801 DZ Breda

---

**Van:**  
**Verzonden:** maandag 13 januari 2020 12:28  
**Aan:**  
**CC:**  
**Onderwerp:** 't Marktje te Woensdrecht: reactie WBD op beantwoording beoordeling Geohydrologisch rapport

Beste

Vanuit het waterschap heb ik me vooral gefocust op de reactie van Kaader (van 4 mei 2019) op onze reactie van 9 juli 2018 op het geohydrologisch rapport.

Hieronder vind je onze bevindingen:

Het plan is aangepast op het vlak van realisering van kelders. Hierdoor worden geen onaangetaste grondlagen geoerd. Daarmee is een risico op het aansnijden van grondwaterstromingen en verdroging weggenomen. Ook andere onderdelen die een mogelijk verdrogend effect kunnen hebben zijn uit het plan geschrapt. Het gaat onder meer om het gebruik van drainage en de aanleg van extra greppels, dwars op de sloot 't Marktje. Wij zien dit als een positieve ontwikkeling.

Het waterpeil is ten behoeve van de vernatting van de Noordpolder de afgelopen jaren stapsgewijs opgezet. Inmiddels is de eindsituatie bereikt. Dit betekent dat de oppervlaktewater- en de grondwaterstand hoger is dan eerdere jaren. Wij adviseren om de grondwaterstand de komende periode (t/m uitvoering) te (blijven) monitoren om bij de technische uitwerking met de juiste uitgangspunten te rekenen.

In deze fase is de exacte afwatering van het projectgebied nog niet duidelijk. Wel is er voldoende ruimte binnen het plan om hier invulling aan te geven. Wij hebben eerder al aangegeven voorstander te zijn van een collectieve verwerking van regenwater. Hiermee wordt ook voor de toekomst veiliggesteld dat regenwater op een verantwoorde wijze wordt geborgen en geïnfiltreerd, dan wel afgevoerd. Wij vinden dit van belang in relatie voor de waterkwaliteitsdoelstellingen voor de naastgelegen Noordpolder.

Wij zijn van mening dat het plan op een aantal waterhuishoudkundige punten is verbeterd. Graag blijven we betrokken bij de verdere uitwerking van het plan en dan met name op het gebied van hemelwaterafvoer en de herinrichting binnen de beschermingszone van het a-water.

Mochten er nog vragen zijn, laat het weten.

Met vriendelijke groet,

**Senior plantoetsers/vergunningverlener**

Vergunningen, Toezicht en Handhaving (VTII)



T: \_\_\_\_\_  
E: \_\_\_\_\_  
W: [www.brabantsedelta.nl](http://www.brabantsedelta.nl)



Bouvignelaan 5 | 4836 AA Breda | Postbus 5520 | 4801 DZ Breda

**Van:** \_\_\_\_\_

**Verzonden:** maandag 13 januari 2020 08:51

**Aan:** \_\_\_\_\_

**Onderwerp:** FW: aanvulling BP Marktje te Woensdrecht

Dag

Wanneer kan ik onderstaand gevraagde advies van jullie verwachten?

Met vriendelijke groet,

\_\_\_\_\_  
eidsmedewerker bestemmingsplannen

Gemeente Woensdrecht | Huijbergseweg 3 | 4631 GC Hoogerheide | Postbus 24 | 4630 AA Hoogerheide

T 140164 T (direct) \_\_\_\_\_

| [www.woensdrecht.nl](http://www.woensdrecht.nl)



*Gemeente* **Woensdrecht**

De groene gemeente op de Brabantse Wal

**Van:** \_\_\_\_\_

**Verzonden:** maandag 30 september 2019 10:50

**Aan:** \_\_\_\_\_

**CC:** \_\_\_\_\_

**Onderwerp:** aanvulling BP Marktje te Woensdrecht



Dag

Op maandag 26 augustus hebben we tijdens het waterspreekuur in het gemeentehuis te Woensdrecht even kort gesproken over het plan Marktje te Woensdrecht. Inzake dit plan is in juni 2019 aan jullie advies gevraagd. We hebben die middag afgesproken dat ik het advies van de provincie zou afwachten evenals de ambtelijke opmerkingen en deze aan jullie kenbaar zou maken tbv een eindadvies van het waterschap.

Op bijgevoegd document vinden jullie het complete advies van de provincie en een aantal ambtelijke opmerkingen die overigens niet allemaal relevant zijn voor jullie beoordeling. Graag zie ik jullie advies tegemoet,

met vriendelijke groeten,

Gemeente Woensdrecht

Beleidsmedewerker bestemmingsplannen

Bezoekadres: Huijbergseweg 3, 4631 GC Hoogerheide

Postadres: Postbus 24, 4630 AA Hoogerheide

T.

F:

E-mail:

Website: [www.woensdrecht.nl](http://www.woensdrecht.nl)

De informatie in dit bericht is persoonlijk en uitsluitend bedoeld voor geadresseerde(n) zoals aangegeven in de aanhef van dit bericht. Dit bericht en/of de daarbij behorende bijlagen kunnen vertrouwelijke informatie bevatten en dienen als zodanig te worden behandeld. Indien u niet de geadresseerde bent van dit bericht dan verzoeken wij u dit bericht te retourneren aan de gemeente Woensdrecht, onder vermelding van de mededeling dat u niet de geadresseerde bent.



---

**Van:**  
**Verzonden:** dinsdag 21 december 2021 12:46  
**Aan:** KAAder |  
**CC:**  
**Onderwerp:** reactie OMWB op bodemonderzoek het Marktje

Dag,

De OMWB heeft nog geen formeel eindadvies uitgebracht op het bodemonderzoek van het Marktje. Hun opmerkingen tot nu toe luiden:

*Het plangebied is onderzocht door Inpijn Blokpoel (Verkennend bodemonderzoek nabij 't Marktje te Woensdrecht', dd. 26 februari 2021).*

*Inpijn Blokpoel vermeldt onderstaande afwijkingen:*

- op het maaiveld achter de zuidoostelijk gelegen schuur/bedrijfshal is asbestverdacht plaatmateriaal óp het maaiveld aangetroffen. Daarnaast bevond zich aan de noord-oostzijde van 't Marktje 29 een met grind en puin verhard pad en zijn enkele gebouwen (voor een deel) voorzien van asbestverdacht dakmateriaal. Daar er geen verkennend asbest bodemonderzoek conform de NEN 5707/NEN 5897 is uitgevoerd, wordt in onderhavig onderzoek géén uitspraak gedaan over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem/verharding.*
- lagen met meer dan 50 % puindelen worden niet als 'bodem' beschouwd, deze lagen zijn derhalve niet analytisch onderzocht. De aanwezige verhardingslaag was handmatig niet te doorboren. Er kan dan ook in dit onderzoek geen uitspraak worden gedaan over de kwaliteit van de bodem onder deze verhardingslaag.*
- de gesloopte woning 't Marktje 29 was afgezet met hekken. Derhalve kon ter plaatse niet geboord worden. Ook ter plaatse van de nog aanwezige opstallen konden geen inpandige boringen worden verricht. Daarom zijn de boringen over het buitenterrein verdeeld. Omtrent de bodemkwaliteit onder de aanwezige bebouwing en het gesloopte pand kan derhalve geen uitspraak worden gedaan.*

*Voor de bestemmingswijziging moet het gehele plangebied conform de NEN 5740 worden onderzocht. Het plangebied is gedeeltelijk verdacht op het voorkomen van asbest. Sterker, er is asbestverdacht materiaal aangetroffen.*

*Verdachte terreinen moeten conform de NEN 5707 worden onderzocht op het voorkomen van asbest. Het onderzoek moet voorafgaand aan de wijziging van de bestemming worden uitgevoerd. Indien sprake is van verontreiniging moeten ook de te nemen maatregelen worden beschreven om de grond geschikt te maken voor de toekomstige bestemming.*

Afspraak met de OMWB is nu dat het gehele plangebied dient te worden onderzocht conform NEN 5740 (nu niet gebeurd) en dat asbestverdachte terreinen conform NEN 5707 dienen te worden onderzocht op het voorkomen van asbest (er is asbest aangetroffen). Het onderzoek van Inpijn Blokpoel dient derhalve te worden aangevuld. De officiële beoordeling volgt pas na ontvangst van het aangepaste c.q. aangevulde onderzoeksrapport anders zou er nu een negatief advies volgen.

Met vriendelijke groet,

beleidsmedewerker bestemmingsplannen

Gemeente Woensdrecht | Huijbergseweg 3 | 4631 GC Hoogerheide | Postbus 24 | 4630 AA Hoogerheide  
T 140164 T [www.woensdrecht.nl](http://www.woensdrecht.nl)



**Gemeente Woensdrecht**

De groene gemeente op de Brabantse Wal



---

**Van:** |  
**Verzonden:** maandag 20 december 2021 11:48  
**Aan:** KAAder |  
**CC:**  
**Onderwerp:** Sloop loodsen Marktje

Hoi,

Ik heb contact gehad met een aantal collega's over de sloopmelding en de relatie met de natuurbeschermingswet. Er is geen aanhaakplicht tussen deze twee onderdelen momenteel. Dat zal veranderen in de omgevingswet. Het is wel zo dat er uitgegaan wordt van zorgvuldig handelen en dat het slopen en hierdoor aantasten van beschermde diersoorten een economisch delict is. Het lijkt mij dat ervoor gepleit moet worden om de loodsen voorlopig te laten staan.

Ik hoor graag vandaag van je hoe e.a. verder aangepakt gaat worden.

Met vriendelijke groet,

Projectleider Ontwikkeling, Beleid en Beheer

*Gemeente* **Woensdrecht**

*Bezoekadres: Huijbergseweg 3, 4631 GC Hoogerheide*

*Postadres: Postbus 24, 4630 AA Hoogerheide*

*Telefoon:*

*E-mail :* \_\_\_\_\_

*Website: [www.woensdrecht.nl](http://www.woensdrecht.nl)*



---

**Van:**  
**Verzonden:** maandag 13 januari 2020 12:28  
**Aan:**  
**CC:**  
**Onderwerp:** 't Marktje te Woensdrecht: reactie WBD op beantwoording beoordeling Geohydrologisch rapport

Beste

Vanuit het waterschap heb ik me vooral gefocust op de reactie van Kaader (van 4 mei 2019) op onze reactie van 9 juli 2018 op het geohydrologisch rapport.

Hieronder vind je onze bevindingen:

Het plan is aangepast op het vlak van realisering van kelders. Hierdoor worden geen onaangetaste grondlagen geroerd. Daarmee is een risico op het aansnijden van grondwaterstromingen en verdroging weggenomen. Ook andere onderdelen die een mogelijk verdrogend effect kunnen hebben zijn uit het plan geschrappt. Het gaat onder meer om het gebruik van drainage en de aanleg van extra greppels, dwars op de sloot 't Marktje. Wij zien dit als een positieve ontwikkeling.

Het waterpeil is ten behoeve van de vernatting van de Noordpolder de afgelopen jaren stapsgewijs opgezet. Inmiddels is de eindsituatie bereikt. Dit betekent dat de oppervlaktewater- en de grondwaterstand hoger is dan eerdere jaren. Wij adviseren om de grondwaterstand de komende periode (t/m uitvoering) te (blijven) monitoren om bij de technische uitwerking met de juiste uitgangspunten te rekenen.

In deze fase is de exacte afwatering van het projectgebied nog niet duidelijk. Wel is er voldoende ruimte binnen het plan om hier invulling aan te geven. Wij hebben eerder al aangegeven voorstander te zijn van een collectieve verwerking van regenwater. Hiermee wordt ook voor de toekomst veiliggesteld dat regenwater op een verantwoorde wijze wordt geborgen en geïnfiltreerd, dan wel afgevoerd. Wij vinden dit van belang in relatie voor de waterkwaliteitsdoelstellingen voor de naastgelegen Noordpolder.

Wij zijn van mening dat het plan op een aantal waterhuishoudkundige punten is verbeterd. Graag blijven we betrokken bij de verdere uitwerking van het plan en dan met name op het gebied van hemelwaterafvoer en de herinrichting binnen de beschermingszone van het a-water.

Mochten er nog vragen zijn, laat het weten.

Met vriendelijke groet,

**Senior plantoetsers/vergunningverlener**

Vergunningen, Toezicht en Handhaving (VTH)



T: \_\_\_\_\_  
E: \_\_\_\_\_  
W: [www.brabantsedelta.nl](http://www.brabantsedelta.nl)



Bouvignelaan 5 | 4836 AA Breda | Postbus 5520 | 4801 DZ Breda

---

**Van:**  
**Verzonden:** maandag 13 januari 2020 08:51

**Aan:**   
**Onderwerp:** FW: aanvulling BP Marktje te Woensdrecht

Dag

Wanneer kan ik onderstaand gevraagde advies van jullie verwachten?

Met vriendelijke groet,

beleidsmedewerker bestemmingsplannen  
Gemeente Woensdrecht | Huijbergseweg 3 | 4631 GC Hoogerheide | Postbus 24 | 4630 AA Hoogerheide  
T 140164 T | [www.woensdrecht.nl](http://www.woensdrecht.nl)



*Gemeente* **Woensdrecht**  
De groene gemeente op de Brabantse Wal

---

**Van:**   
**Verzonden:** maandag 30 september 2019 10:50  
**Aan:**   
**CC:**   
**Onderwerp:** aanvulling BP Marktje te Woensdrecht

Dag

Op maandag 26 augustus hebben we tijdens het waterspreekuur in het gemeentehuis te Woensdrecht even kort gesproken over het plan Marktje te Woensdrecht. Inzake dit plan is in juni 2019 aan jullie advies gevraagd. We hebben die middag afgesproken dat ik het advies van de provincie zou afwachten evenals de ambtelijke opmerkingen en deze aan jullie kenbaar zou maken tbv een eindadvies van het waterschap.

Op bijgevoegd document vinden jullie het complete advies van de provincie en een aantal ambtelijke opmerkingen die overigens niet allemaal relevant zijn voor jullie beoordeling. Graag zie ik jullie advies tegemoet,

met vriendelijke groeten,

Gemeente Woensdrecht

Beleidsmedewerker bestemmingsplannen

Bezoekadres: Huijbergseweg 3, 4631 GC Hoogerheide  
Postadres: Postbus 24, 4630 AA Hoogerheide  
T:   
F:



E-mail: \_\_\_\_\_

Website: [www.woensdrecht.nl](http://www.woensdrecht.nl)

De informatie in dit bericht is persoonlijk en uitsluitend bedoeld voor geadresseerde(n) zoals aangegeven in de aanhef van dit bericht. Dit bericht en/of de daarbij behorende bijlagen kunnen vertrouwelijke informatie bevatten en dienen als zodanig te worden behandeld. Indien u niet de geadresseerde bent van dit bericht dan verzoeken wij u dit bericht te retourneren aan de gemeente Woensdrecht, onder vermelding van de mededeling dat u niet de geadresseerde bent.



---

**Van:**  
**Verzonden:** dinsdag 28 juni 2022 09:02  
**Aan:** vergunningen@brabantsedelta.nl  
**Onderwerp:** ter inzage voorontwerp bestemmingsplan ,t Marktje, Woensdrecht

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij stellen wij u in kennis van de ter inzage legging van bovenvermeld voorontwerp bestemmingsplan. De publicatie is bijgevoegd.

Tijdens de initiatiefase is mbt dit plan veelvuldig overleg gepleegd met i en in combinatie met an Natuurmonumenten  
De reactietermijn loopt van 30 juni t/m 24 augustus 2022.

Met vriendelijke groet,

| beleidsmedewerker bestemmingsplannen  
Gemeente Woensdrecht | Huiiberaseweg 3 | 4631 GC Hoogerheide | Postbus 24 | 4630 AA Hoogerheide  
T 140164 T : | E : [www.woensdrecht.nl](http://www.woensdrecht.nl)



*Gemeente* **Woensdrecht**

De groene gemeente op de Brabantse Wal



---

**Van:**  
**Verzonden:** dinsdag 16 april 2019 09:26  
**Aan:** 'KAAder |  
**Onderwerp:** Uitbreidingsplan Marktje te Woensdrecht

Dag

In mijn mailbox zie ik een terugbelverzoek naar jou waarschijnlijk wegens ons misgelopen telefonisch overleg van gisteren.

Nu zit ik deze ochtend vast qua overleg dus dat zal eind van de ochtend of begin van de middag worden als het jou uitkomt .

Ik wil alvast al wel een paar punten meegeven:

De uitgangspunten van ons college waren dat de visie Marktje groen licht moest hebben van:

- Provincie – mij onbekend en zo ja op welk plan en wie heeft akkoord gegeven?
- Waterschap – Lijken we aan uit te zijn.
- Welstand – pre advies akkoord. Wil het laatste BKP, dat ik nog niet heb ontvangen opnieuw ter beoordeling aan welstand aan bieden?

Rest nog:

Past het plan binnen het contingent (woonvisie);

toets parkeren – verkeer

openbare ruimte, (gemeente heeft aangegeven dat ze het onderhoud niet over wil nemen).

Riolering, (HWA eigen terrein, vuilwater via pomp)

Exploitatieplan of anterieure overeenkomst

Als we op bovenstaande punten duidelijkheid en positief bericht hebben kan ik naar college van b&w voor akkoord en raad.

Ik neem aan dat de voorkeur uitgaat naar een anterieure overeenkomst.

Na overeenstemming kan door jullie het VO worden opgesteld met alle benodigde onderzoeken, (Aardkundig, Archeologie, flora fauna, stikstof etc).

Planning:

Het VO gaat na akkoord gemeente 6 weken ter inzage voor inspraak. Tijdens deze periode kan ook een inloopavond worden gehouden voor belanghebbenden, (staat los van verkoop bijeenkomst).

Na de inspraak opstelling van Nota inspraak kan het ontwerp worden opgesteld dat tevens 6 weken ter inzage ligt voor zienswijzen

Na deze periode kan het vast te stellen bestemmingsplan worden opgesteld.

Qua datums is het lastig een opzet te maken. Zelf denk ik dat we moeten steven om kort na de zomervakantie met een VO de procedure in kunnen zodat we het bestemmingsplan in de eerste helft van 2020 kunnen vaststellen.

Rest nog een laatste vraag. Heb je een soort overzichtsplan om als “praatplan” op tafel te leggen waarbij b.v. op ? Een soort vogelvlucht artist impression?

met vriendelijke groeten,

Gemeente Woensdrecht

Beleidsmedewerker bestemmingsplannen

Bezoekadres: Huijbergseweg 3, 4631 GC Hoogerheide

Postadres: Postbus 24, 4630 AA Hoogerheide

T:

F:

E-mail:

Website: [www.woensdrecht.nl](http://www.woensdrecht.nl)

---

**Van:**  
**Verzonden:** dinsdag 9 april 2019 11:13  
**Aan:** 'KAAder |  
**Onderwerp:** voortgang BP Marktje  
**Bijlagen:** verkorte weergave stvz.docx

Dag

In vervolg op mijn eerder bericht, vorige week donderdag, bij deze het vervolg. Voor alle duidelijkheid. Er is een overzichtje bijgevoegd van de stappen die volgens mij inmiddels genomen zijn, (bijgevoegd). Er zijn een aantal punten die mij niet helemaal duidelijk zijn:

Over de landschappelijke inpassing is een akkoord bereikt met Natuurmonumenten en het Waterschap. Betreft dit de versie gedateerd maart 2018?

Ook wordt gesteld dat de provincie akkoord is met de landschappelijke inpassing. Hebben jullie daar een verslagje of anderszins reactie van, van wie er akkoord is gegaan bij de provincie?

Op het hydrologische rapport zijn 9-7-2018 een aantal opmerkingen gemaakt door Waterschap en Natuurmonumenten. Zijn deze reacties op het rapport d.d. 7-12-2017 gebaseerd en welk plan heeft nu de definitieve goedkeuring verkregen?

Verder kwam ik een mail tegen met enkele vragen over de verdere voortgang van het plan.

1. Informeren / presenteren college; wanneer, wat?
2. Idem raad;
3. Contact met diverse groeperingen en omgeving; wie wanneer?
4. Welke onderzoeken zijn nodig?
5. Past het plan binnen het contingent?
6. Vervolg? Voorontwerp-ontwerp-BKP. Wie maakt het bestemmingsplan.
7. Hoe om te gaan met de openbare gedeelten van het plan?
8. Aardkundige waarden voldoende in beeld?
9. Overig?

Bovenstaande punten kan ik deels beantwoorden zodra ik een compleet beeld heb van het plan. We moeten b.v. ook nog aandacht schenken aan het kostenverhaal, (exploitatieplan of anterieure overeenkomst?), verkeer-parkeren?, eigendom en beheer openbare ruimte etc. Ik weet niet of daar al met jullie over gesproken is? Deels kan ik de bovenstaande vragen beantwoorden en voor een deel van bovenstaande vragen moet ik collega's inschakelen.

Lukt het jou om samen de punten door te spreken zodat we weer op gelijke voet staan qua planvoortgang en hoe nu verder.

Deels heb ik al info van           ontvangen maar ik heb de indruk dat ik niet helemaal compleet ben bijgepraat vandaar dit verzoek.

Ik ben ook bereid om naar jullie kantoor te komen. Is geen probleem.

met vriendelijke groeten,

Gemeente Woensdrecht

Beleidsmedewerker bestemmingsplannen

Bezoekadres: Huijbergseweg 3, 4631 GC Hoogerheide

Postadres: Postbus 24, 4630 AA Hoogerheide

T: '

F:

E-mail: \_\_\_\_\_  
Website: [www.woensdrecht.nl](http://www.woensdrecht.nl)



28-06-2016 besluit b&w:

1. In principe in te stemmen met de stedenbouwkundige visie als voorstudie voor de invulling van het gebied tussen het Marktje en de Onderstal en een eerste ambtelijke afstemming met de provincie Noord Brabant, het waterschap Brabantse Delta en de welstandscommissie plaats te laten vinden;
2. Voordat het overleg met provincie plaatsvindt door initiatiefnemer de visie te laten completeren met een positieve toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking;
3. Nadat over de uitgangspunten met de provincie overeenstemming is bereikt de visie verder uit te laten werken zodat aan alle voorwaarden zoals gesteld in de Verordening Ruimte wordt voldaan;

Op 10-11-2016 Onderbouwing ingediend in het kader van de ladder duurzame verstedelijking.

Op 21-12-2016 Positieve pre- beoordeling welstandscommissie die het definitieve BKP ter beoordeling afwacht.

Op 23-12-2016 ontvangst reactie provincie die opmerkingen heeft die neder uitgewerkt moeten worden.

Op 09-01-2017 advies waterschap waar gewezen wordt op diverse aandachtspunten waar wat mee moet worden gedaan.

Stand van zaken 14-02-2017

Het plan is bij alle genoemde instanties positief ontvangen met wel wat aandachtspunten.

- Welstand is positief waarbij aandacht wordt gevraagd voor een regeling die de kwaliteit borgt voor de lange termijn.
- Waterschap heeft enkele aandachtspunten over verharding, versterking natuurwaarden, geen grondwater onttrekking etc. Komen we wel uit.
- De provincie wil meer evenwicht in de rood-groenopzet van het plan en een betere onderbouwing richting provinciaal beleid.

We hebben gisteren, (Maandag 13-02) hierover met de provincie gesproken, (stedenbouwkundige, architect en ik) en we komen daar normaliter ook wel uit met een wat andere opzet van het plan

29-03-2017 Initiatief gemeente om Natuurmonumenten te koppelen aan het plan qua inrichting om een soort overgangsgebied naar de Noordpolder te verkrijgen.

Per 01-04-2017 Overname van het plan door

Info Sven:

15-06-2017 Overleg met Ontwikkelaar, Natuurmonumenten en Waterschap. Afspraak uitwerking landschappelijke inpassing en hydrologische situatie verder uitwerken.

12-06-2018 Overleg met Ontwikkelaar, Natuurmonumenten en Waterschap Landschappelijke inpassing akkoord. Ontwikkelaar heeft ook akkoord met provincie.

9-7-2018

Gezamenlijke reactie waterschap en Natuurmonumenten op hydrologisch rapport waarbij een aantal opmerkingen zijn geplaatst.

15-09-2018 Hydrologisch rapport is definitief nadat door de gemeente aangegeven is dat er geen klachten inzake lokale wateroverlast op het Marktje bekend zijn.

21-11-2018 Aantal vragen van ontwikkelaar aan gemeente.



---

**Van:**  
**Verzonden:** woensdag 1 november 2017 14:20  
**Aan:** 'KAAder | '  
**Onderwerp:** voortgang Marktje te Woensdrecht?

Dag

Op 7 september heb ik voor het laatst van je per mail gehoord over de ontwikkelingen rondom het Marktje te Woensdrecht.

Je sprak in dit mailtje de hoop uit dat er binnen een aantal weken wat meer te melden zou zijn omtrent het plan. Is her al wat meer bekend?

met vriendelijke groeten,

Gemeente Woensdrecht

Beleidsmedewerker bestemmingsplannen

Bezoekadres: Huijbergseweg 3, 4631 GC Hoogerheide

Postadres: Postbus 24, 4630 AA Hoogerheide

T:

F:

E-mail:

Website: [www.woensdrecht.nl](http://www.woensdrecht.nl)



# Resultaat

Nieuw plan valideren  
Resultaat van Plan validatie

<b>Datum</b>	14/06/2022 16:47
<b>Validaties</b>	<b>Bestand</b> NL.IMRO.0873.HOWOXBP221xHERZx45-VO01.gml
<b>Totaal</b>	<b>Resultaat</b> Succesvol
<b>Encoding validatie</b>	<b>Versie informatie</b> Succesvol component: 1.6
<b>IMRO 2012 Schema validatie</b>	Succesvol component: 1.3, bestand: IMRO2012.xsd, versie: 1.1.0
<b>IMRO 2012 Plantype validatie</b>	Succesvol component: 1.2
<b>Bestandsnaam validatie</b>	Succesvol component: 1.1
<b>IMRO 2012 Regel validatie</b>	Succesvol component: 1.4, bestand: imro2012-rulesv007.sch
<b>IMRO 2012 Additionele validatie</b>	Succesvol component: 1.4, bestand: additional-validator-rules-2012v0.07.sch
<b>IMRO 2012 GML-3.2 SF2 validatie</b>	Succesvol component: 1.4, bestand: gmlsf.2-20110816.sch
<b>Geometrische validatie</b>	Succesvol component: 1.7

Resultaat van Rapportages

Geen rapportages geselecteerd

Details van Plan validatie

Encoding validatie	Tijd	Type	Bericht
	16:47:27.272	Opmerking	Validatie gestart: Encoding validatie
	16:47:27.276	Opmerking	Gebruikte bestandscodering: UTF-8
	16:47:27.280	Opmerking	Validatie afgerond: Encoding validatie
<b>IMRO 2012 Schema validatie</b>			
	16:47:27.283	Opmerking	<b>Bericht</b> Validatie gestart: IMRO 2012 Schema validatie
	16:47:27.291	Opmerking	Het bestand is valide volgens het schema IMRO2012.xsd
	16:47:27.291	Opmerking	Validatie afgerond: IMRO 2012 Schema validatie
<b>IMRO 2012 Plantype validatie</b>			
	16:47:27.291	Opmerking	<b>Bericht</b> Validatie gestart: IMRO 2012 Plantype validatie
	16:47:27.325	Opmerking	Plannen met plangebied van type Bestemmingsplangebied worden ondersteund
	16:47:27.325	Opmerking	Validatie afgerond: IMRO 2012 Plantype validatie
<b>Bestandsnaam validatie</b>			
	16:47:27.325	Opmerking	<b>Bericht</b> Validatie gestart: Bestandsnaam validatie
	16:47:27.326	Opmerking	Bestandsnaam NL.IMRO.0873.HOWOXBP221xHERZx45-VO01.gml is valide
	16:47:27.326	Opmerking	Validatie afgerond: Bestandsnaam validatie
<b>IMRO 2012 Regel validatie</b>			
	16:47:27.326	Opmerking	<b>Bericht</b> Validatie gestart: IMRO 2012 Regel validatie
	16:47:27.334	Opmerking	Het bestand is valide volgens de regels in imro2012-rulesv007.sch
	16:47:27.334	Opmerking	Validatie afgerond: IMRO 2012 Regel validatie
<b>IMRO 2012 Additionele validatie</b>			
	16:47:27.334	Opmerking	<b>Bericht</b> Validatie gestart: IMRO 2012 Additionele validatie



16:47:27.353 **Opmerking** Het bestand is valide volgens de regels in additional-validator-rules-2012v0.07.sch  
16:47:27.353 **Opmerking** Validatie afgerond: IMRO 2012 Additionele validatie

**IMRO 2012 GML-3.2 SF2 validatie**

Tijd	Type	Bericht
16:47:27.353	<b>Opmerking</b>	Validatie gestart: IMRO 2012 GML-3.2 SF2 validatie
16:47:27.364	<b>Opmerking</b>	Het bestand is valide volgens de regels in gmlsfl2-20110816.sch
16:47:27.364	<b>Opmerking</b>	Validatie afgerond: IMRO 2012 GML-3.2 SF2 validatie

**Geometrische validatie**

Tijd	Type	Bericht
16:47:27.364	<b>Opmerking</b>	Validatie gestart: Geometrische validatie
16:47:27.365	<b>Opmerking</b>	Geconstateerde GML standaard versie: GML3.2.
16:47:27.397	<b>Opmerking</b>	Het bestand is geometrisch valide
16:47:27.397	<b>Opmerking</b>	Validatie afgerond: Geometrische validatie

Details van Rapportages

Geen rapportages geselecteerd

[Download hier het validatierapport van deze validatie](#)

[Nieuw plan valideren](#)





Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen.

Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit.

Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio.

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 plus bijbehorende beschermingszones liggen, aan welke afmetingen en vorm die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen vallen de werkzaamheden onder een Algemene regel. Dan kan er onder voorwaarden sprake zijn van vrijstelling van de vergunningsplicht. De Keur en de Algemene regels zijn 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 Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Wij verzoeken u in de waterparagraaf aandacht te schenken aan het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.



# Beoordelingsformulier Omgevingstafel

<b>Projectnaam:</b>	82-'t Marktje
<b>Zaaknummer:</b>	Z16.01291
<b>Datum:</b>	10-5-2021
<b>Deadline:</b> (Bespreken volgend overleg)	27-5-2021
<b>Medewerker Vergunningen:</b>	Nvt; ingebracht door

## DEFINITIEF ADVIES VANUIT TEAM LEEFOMGEVING:

21-06-21: meewerken aan het plan maar openbaar gebied zal niet in beheer komen van de Gemeente Woensdrecht.

Vergunningen verzoekt om advies op de volgende onderdelen:

	<b>VERZOEK/OPMERKING VERGUNNINGEN:</b>	Klik of tik om tekst in te voeren.
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<b>WEGEN</b>	<b>Ingevuld op:</b> Klik of tik om een datum in te voeren.
<input type="checkbox"/> Nee	<b>BELEIDSMEDEWERKER</b>	<b>OPMERKINGEN</b>
		Bij voorkeur de weg in beheer houden bij de ontwikkelaar/bewoners

	<b>VERZOEK/OPMERKING VERGUNNINGEN:</b>	Klik of tik om tekst in te voeren.
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<b>VERKEER</b>	<b>Ingevuld op:</b> Klik of tik om een datum in te voeren.
<input type="checkbox"/> Nee	<b>BELEIDSMEDEWERKER</b>	<b>OPMERKINGEN</b>
		Dit deel is besproken tussen en

	<b>VERZOEK/OPMERKING VERGUNNINGEN:</b>	Klik of tik om tekst in te voeren.
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<b>WATER</b>	<b>Ingevuld op:</b> Klik of tik om een datum in te voeren.
<input type="checkbox"/> Nee	<b>BELEIDSMEDEWERKER</b>	<b>OPMERKINGEN</b>
		Regenwater in het gebied/ eigen terrein verwerken, DWA kan richting Marktje maar zeer waarschijnlijk moet er een rioolgemaaltje geplaatst worden in het gebied wat het DWA verpompt naar het DWA van het Marktje

	<b>VERZOEK/OPMERKING VERGUNNINGEN:</b>	Klik of tik om tekst in te voeren.
<input type="checkbox"/> Ja	<b>GRONDZAKEN</b>	<b>Ingevuld op:</b> Klik of tik om een datum in te voeren.
<input checked="" type="checkbox"/> Nee	<b>BELEIDSMEDEWERKER</b>	<b>OPMERKINGEN</b>
	Klik of tik om tekst in te voeren.	Klik of tik om tekst in te voeren.



	<b>VERZOEK/OPMERKING VERGUNNINGEN:</b>	25-05-2021
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<b>RUIMTELIJKE ORDENING</b>	<b>Ingevuld op:</b> Klik of tik om een datum in te voeren.
<input type="checkbox"/> Nee	<b>BELEIDSMEDEWERKER</b>	<b>OPMERKINGEN</b>
		<p>Op 29-02-2016 hebben initiatiefnemers een stedenbouwkundige visie ingediend voor de bouw van 13 vrijstaande woningen aan de zuidkant van het Marktje. Op 28-06-2016 heeft het college besloten om:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. In principe in te stemmen met de stedenbouwkundige visie als voorstudie voor de invulling van het gebied tussen het Marktje en de Onderstal en een eerste ambtelijke afstemming met de provincie Noord Brabant, het waterschap Brabantse Delta en de welstandscommissie plaats te laten vinden;</li> <li>2. Voordat het overleg met provincie plaatsvindt door initiatiefnemer de visie te laten completeren met een positieve toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking;</li> <li>3. Nadat over de uitgangspunten met de provincie overeenstemming is bereikt de visie verder uit te laten werken zodat aan alle voorwaarden zoals gesteld in de Verordening Ruimte wordt voldaan.</li> </ol> <p>Verder is een nadere onderbouwing ingediend door initiatiefnemer in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking. Aan al deze voorwaarden is voldaan. Het plan heeft zich nog wat verder ontwikkeld zodat nu ook de voormalige champignon kwekerij in het plan is opgenomen.</p> <p>Afspraak is dat de projectleider een startnotie richting college doet waarin onder nog nader te bepalen voorwaarden positief op het plan wordt geadviseerd.</p>
	Klik of tik om tekst in te voeren.	Klik of tik om tekst in te voeren.

	<b>VERZOEK/OPMERKING VERGUNNINGEN:</b>	Klik of tik om tekst in te voeren.
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<b>VOLKSHUISVESTING</b>	<b>Ingevuld op:</b> Klik of tik om een datum in te voeren.
<input type="checkbox"/> Nee	<b>BELEIDSMEDEWERKER</b>	<b>OPMERKINGEN</b>
		<p>05-02-20: Het advies dat ik 29 april 2019 heb gegeven is nog van toepassing. De kwalitatieve beoordeling is nog steeds op basis van de Woonvisie 2020. De kwantitatieve beoordeling nog steeds op basis van de woningbouwplanning 2019 die is gelinkt aan de provinciale behoefteprognose 2017.</p> <p>Het is mij niet duidelijk wat de architect bedoelt met de vraag over de tabel met woningaantallen.</p>



		Deze systematiek ken ik in ieder geval niet uit onze bestemmingsplannen. Een marktonderzoek is in het licht van het advies op basis van de woonvisie en woningbouwplanning raadzaam, omdat het niet aansluit bij de theoretisch uiteengezette woonbehoeften.
--	--	--

	<b>VERZOEK/OPMERKING VERGUNNINGEN:</b>	Klik of tik om tekst in te voeren.
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<b>GROEN &amp; LANDSCHAP</b>	<b>Ingevuld op:</b> Klik of tik om een datum in te voeren.
	<b>BELEIDSMEDEWERKER</b>	<b>OPMERKINGEN</b>
<input type="checkbox"/> Nee	Klik of tik om tekst in te voeren.	<p>Positief advies; aanvullend overleg en afspraken ten aanzien van beheer is noodzakelijk. Voor zowel eigendom en beheer van de mandelige vlakken als het openbaar gebied.</p> <p>(aanvulling per 24-6-2021:)          Initiatiefnemer verkend de mogelijkheid om openbaar gebied onder te brengen bij Natuurmonumenten, dat gaat ook op voor de gedeelten die nu als mandelig zijn opgenomen. In geval dat Natuurmonumenten overweegt in het beheer te stappen dan verdient het aanbeveling de houtwallen hierin op te nemen.</p> <p>Een gedeelte van de ontwikkeling lijkt buiten de bebouwde komgrens te vallen, daar zou dan het afsprakenkader kwaliteitsverbetering landschap op gaan.</p>

	<b>VERZOEK/OPMERKING VERGUNNINGEN:</b>	Klik of tik om tekst in te voeren.
<input type="checkbox"/> Ja	<b>OVERIGE DISCIPLINES BUITEN DE OMGEVINGSTAFEL:</b>	<b>Ingevuld op:</b> Klik of tik om een datum in te voeren.
<input checked="" type="checkbox"/> Nee	<b>BELEIDSMEDEWERKER</b>	<b>OPMERKINGEN</b>
	Klik of tik om tekst in te voeren.	Klik of tik om tekst in te voeren.







## Inventarisatie RO belangen

Bestemmingsplannen, wijzigingsplannen, omgevingsvisie wabo, structuurvisies, e.d

Provincie Noord-Brabant

## Inventarisatie ruimtelijke aspecten

T.b.v. aanmelden ruimtelijk plan bij provincie Noord-Brabant

### Doel van het formulier

De gemeente kan met behulp van dit formulier de kennisgeving van een plan of besluit in het kader van de Wro en Wabo elektronisch toezenden aan de Provincie Noord-Brabant. Met dit formulier is beoogd de procedure rond het wettelijk vooroverleg te verkorten. Op basis van de ingevulde ruimtelijke aspecten kan in veel gevallen worden volstaan met het invullen van het formulier. In die gevallen ontvangt u via de e-mail een afschrift van de inventarisatie van de ruimtelijke aspecten in pdf-formaat en is daarmee het wettelijk vooroverleg direct afgerond.

Het is daarom van belang dat u het formulier zo volledig mogelijk invult.

Wij vragen u het ingevulde formulier (pdf) eveneens toe te voegen wanneer u het ontwerpbestemmingsplan aanbiedt.

In sommige gevallen geven de ruimtelijke aspecten ons aanleiding om het voorontwerp nader te beoordelen. In dat geval wordt u doorgeleid in het formulier en wordt u gevraagd nadere plangegevens in te vullen.

Na ontvangst van het plan door de provincie Noord-Brabant ontvangt u een ontvangstbevestiging en wordt het plan verder in procedure gebracht.

Binnen 6 weken na ontvangst van het voorontwerp ontvangt u een reactie van het Cluster Ruimte van de provincie Noord-Brabant.

### Toelichting bij dit formulier

- Vragen voorzien van een \*-teken zijn verplicht om in te vullen.

- Vragen voorzien van een  hebben een toelichting die verschijnt door met uw muis op de  te staan.

### Proclaimer

Het invullen van het formulier maakt onderdeel uit van een wettelijke procedure. U vult het formulier in namens het college van burgemeester en wethouders. Het is daarom van belang dat u het formulier volledig en juist invult. Aan het invullen van het formulier kunnen geen rechten worden ontleend.

### Vervolg

Het aanmelden van het ontwerp en vastgestelde bestemmingsplan blijft verplicht ook wanneer het vooroverleg naar aanleiding van het ingevulde formulier geen aanleiding gaf tot een inhoudelijke reactie. Bij de aanmelding van het ontwerpplan vragen wij u daarom het pdf-bestand van het eerder ingevulde formulier bij te voegen. Mocht het ontwerpplan ten opzichte van het voorontwerp zodanig zijn veranderd, vragen wij u de inventarisatie van ruimtelijke aspecten opnieuw in te vullen en mee te zenden met het ontwerp.

### Voor het volledig invullen van dit formulier heeft u in ieder geval nodig:

- Gegevens van het ruimtelijk plan

- de [Verordening ruimte Noord-Brabant](#), voor zover een toelichting op de ruimtelijke aspecten gewenst is.

### Vragen of contact

Heeft u nog vragen bij het invullen van het formulier of zijn er andere vragen dan kunt u contact opnemen met de provincie Noord-Brabant via e-mail naar [PlanbegeleidingRO@brabant.nl](mailto:PlanbegeleidingRO@brabant.nl) of via het telefoonnummer 06 52794034 of 06 15826424.

[Verder >>](#)

### Kennisgeving van het plan

Wilt u een voorontwerp van een onderstaand type melden?

Ja

- bestemmingsplan
- wijzigingsplan
- uitwerkingsplan
- omgevingsvergunning

Wij vragen u om een actuele inventarisatie van relevante ruimtelijke aspecten.  
Ga door met het invullen van de inventarisatie.

## Inventarisatie belangen door gemeente

Betreft het plan een

Geen van bovenstaande

Welke onderdelen m.b.t. ligging zijn van toepassing

Groenblauwe mantel

[Verder >>](#)

## Vragen Groenblauwe Mantel

Welke onderdelen m.b.t. groenblauwe mantel zijn van toepassing

(Bedrijfs)wonen

[Verder >>](#)

## Vragen Groenblauwe Mantel m.b.t. (Bedrijfs)wonen

Vorm van (Bedrijfs)wonen

Burgerwoning

Vorm van Burgerwoning

Nieuwe woning

Nieuwe woning

In bebouwingsconcentratie in zoekgebied verstedelijking, integratie stad-land of een complex van cultuurhistorisch belang

[Verder >>](#)

## Vragen Aanduidingen

Naast de ligging binnen een structuur kan er ter plaatse van de ontwikkeling sprake zijn van een aanduiding. Indien de ontwikkeling is gelegen binnen een aanduiding gelden aanvullende bepalingen. Voor de betreffende bepalingen verwijzen wij u naar de betreffende artikelen die in dat geval aan de orde zijn. Veelal gaat het om een verantwoording op welke wijze rekening is gehouden met de specifieke waarde of functie binnen dat gebied. In andere gevallen kan het stellen van nadere regels aan de orde zijn.

Welke aanduidingen zijn van toepassing

Aardkundig waardevol gebied

Cultuurhistorisch vlak

## Kwaliteitsverbetering

Heeft uw gemeente in het kader van het RRO afspraken gemaakt over de kwaliteitsverbeteringen van het landschap

Ja

De ruimtelijke ontwikkeling(en) valt binnen de volgende categorie:

Cat. 3 en is geborgd.

[Verder >>](#)

## Plangegevens

Plannaam

't Marktje, Woensdrecht

Plan\_IDN (conform IMRO2008)

NL.IMRO.0873.HOWOxBP221xHERZx45-  
VO01

## Gegevens gemeente

Deze gegevens worden gebruikt om de inventarisatie na afronding te kunnen toesturen.

Daarnaast wordt een afschrift door de provincie bewaard voor monitoringsdoeleinden.

## Gemeente

Gemeente

## Correspondentieadres

Postcode

Huis- of postbusnummer\*

Straatnaam

Plaats

Corrigeer of vul aan wanneer dit niet correct is of ontbreekt. door postcode en postbus/huisnr in te voeren. Gebruik geen punten.

## Contactpersoon voor dit plan

Aanspreektitel

Voorletter(s)

Achternaam

E-mailadres

Controle E-mailadres

Verder >>

## Samenvatting van het formulier

U heeft aangegeven dat onderstaande aspecten van toepassing zijn op het plan:

Groen Blauwe Mantel

- (bedrijfs)Wonen - Burgerwoning - Nieuwe woning - In bebouwingsconcentratie in zoekgebied verstedelijking, integratie stad-land of complex van cultuurhistorisch belang

### Aanduidingen

Naast de ligging binnen een structuur kan er ter plaatse van de ontwikkeling sprake zijn van een aanduiding. Indien de ontwikkeling is gelegen binnen een aanduiding gelden aanvullende bepalingen. Voor de betreffende bepalingen verwijzen wij u naar de betreffende artikelen die in dat geval aan de orde zijn. Veelal gaat het om een verantwoording op welke wijze rekening is gehouden met de specifieke waarde of functie binnen dat gebied. In andere gevallen kan het stellen van nadere regels aan de orde zijn.

- Aardkundig waardevol gebied
- Cultuurhistorisch vlak

### Kwaliteitsverbetering

- Afspraken in kader van RRO gemaakt - Valt in cat. 3 en is geborgd.

Wij verzoeken u in het kader van het wettelijk vooroverleg om het voorontwerp van het plan via dit formulier aan te melden. Dit betekent overigens niet dat de bepalingen in de Verordening ruimte Noord-Brabant zich verzetten tegen de beoogde ontwikkeling.

U ontvangt na het verzenden van deze inventarisatie een e-mail met een samenvatting daarvan in pdf-formaat.

U wordt bij het vervolg van de procedure van het aanmelden van het ruimtelijk plan gevraagd om bijlagen toe te voegen. Wij verzoeken u daarbij de samenvatting in pdf-formaat toe te voegen.

**Vink de akkoordverklaring** hieronder aan en klik daarna op de knop **[Verzenden inventarisatie en naar Aanmelden ruimtelijk plan]** voor het vervolg van het formulier voor het aanmelden van het voorontwerp.

Invuldatum inventarisatie

28-06-2022

Ik verklaar dat het formulier naar waarheid en volledig is ingevuld.



Dit formulier is verstuurd op 28-06-2022

## Ruimtelijke plannen aanmelden

Bestemmingsplannen, wijzigingsplannen, omgevingsvisie wabo, structuurvisies, e.d

Provincie Noord-Brabant

### Kennisgeving van het plan en plangegevens

Welk type plan wilt u aanmelden  Bestemmingsplan

#### Status plan

Waarvan wilt u ons in kennis stellen?  Voorontwerp plan

#### Naam plan

Plannaam

't Marktje, Woensdrecht

Plan-IDN (conform IMRO2012)

NL.IMRO.0873.HOWOxBP221xHERZx45- VO01

#### Ambtelijk contact

Heeft er buiten de normale procesgang (aanmelding voorontwerp en/of ontwerp) over dit project ambtelijk contact plaatsgevonden tussen gemeente en provincie?

Ja

Met wie en wanneer is dat geweest?

per laatste mailwisseling 29-08-2019

#### Aard van het plan

Ligt de ontwikkeling in het buitengebied?  Ja

Betreft het een **integraal** buitengebied plan?  Nee

U ontvangt binnen 6 weken onze reactie.

#### Gegevens gemeente

Gemeente

Woensdrecht

#### Correspondentieadres

Postcode

4630 AA

Huis- of postbusnummer\*

24

Huisnummertoevoeging

Straatnaam

Postbus

Plaats

HOOGERHEIDE

#### Contactpersoon voor dit plan

Aanspreektitel

Dhr.

Achternaam

E-mailadres

### **Plan toevoegen**

Is het bestemmingsplan beschikbaar op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)? Ja

### **Documenten toevoegen**

Alle daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor de beoordeling kunt u hieronder bijvoegen. Bestanden die op ruimtelijkeplannen.nl beschikbaar zijn hoeft u hieronder niet als bijlage toe te voegen

Maximaal 20 bijlagen (geen .zip-bestanden)

Let op! Alleen zichtbare (dus aangevinkte) bijlagen worden opgeslagen)

**Omschrijving** **Selecteer bijlage** **Regel toevoegen**

Dit formulier is verstuurd op 28-06-2022



KAAder stadsadvies

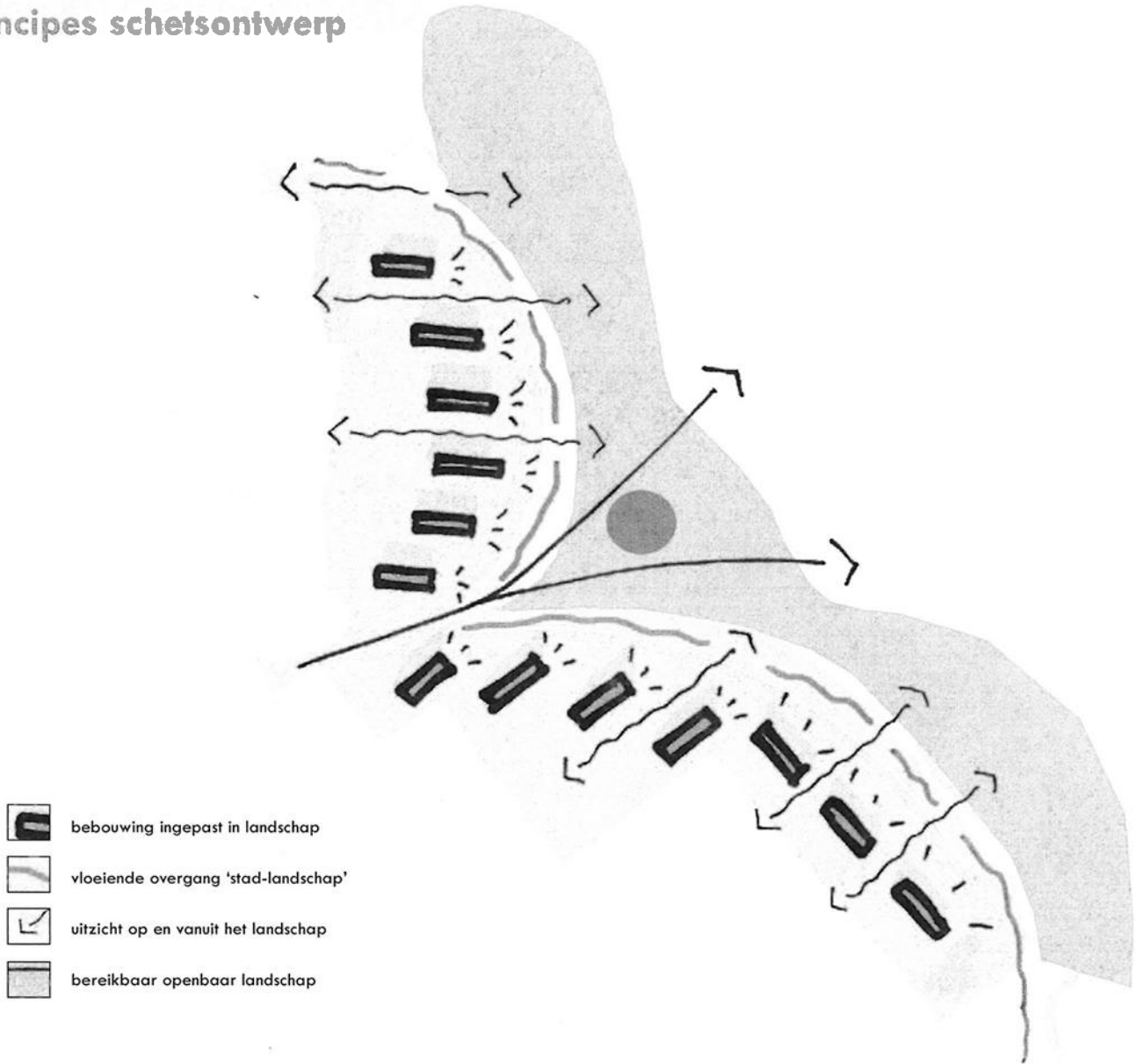
# Beeldkwaliteit 't Marktje Woensdrecht

Concept 1 februari 2019

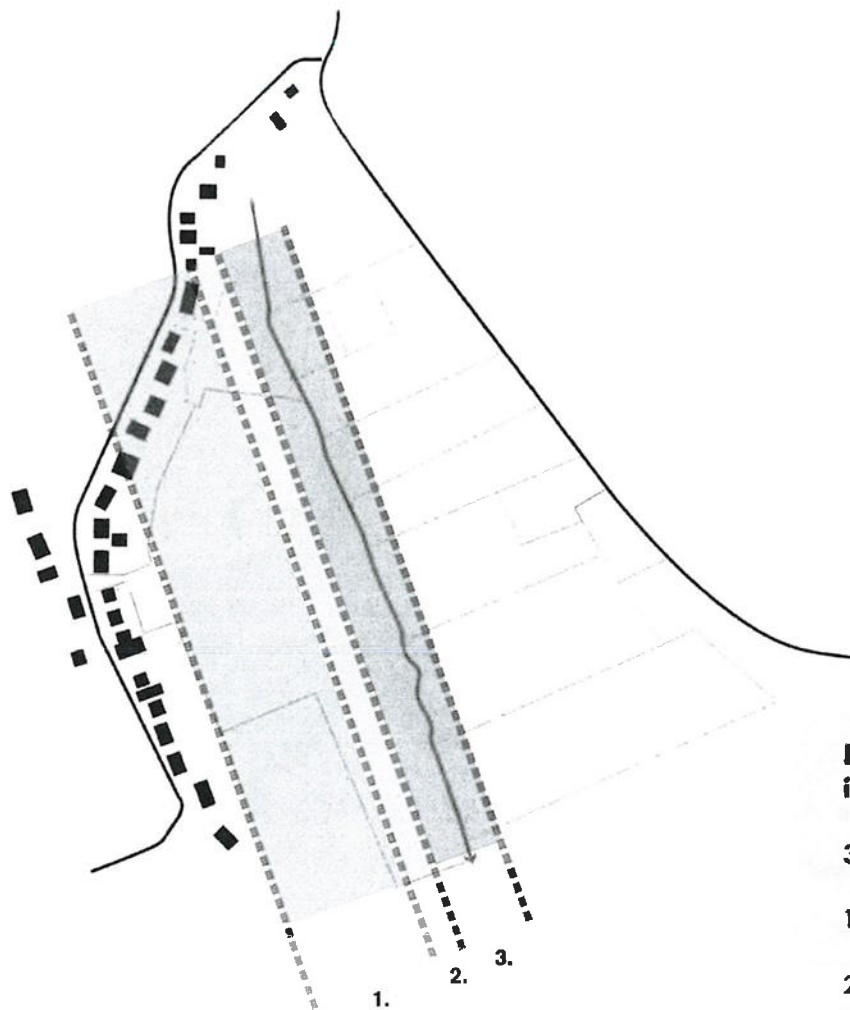




## Principes schetsontwerp



## Principe landschappelijke inpassing



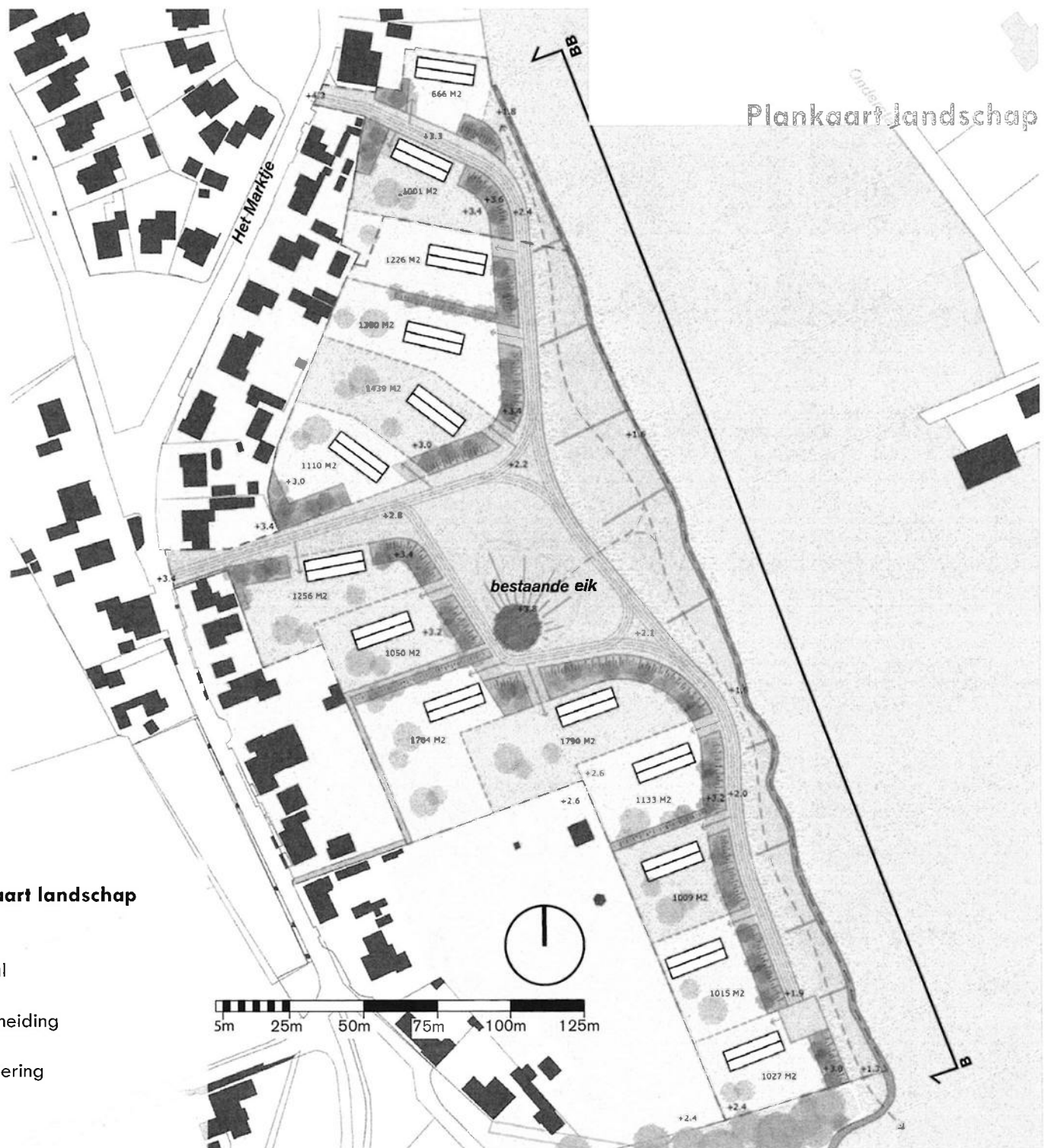
### Principe landschappelijke inpassing

3 zones:

1. privé kavels

2. ontsluiting kavels en openbare toegang en ontmoeting

3. beekzone



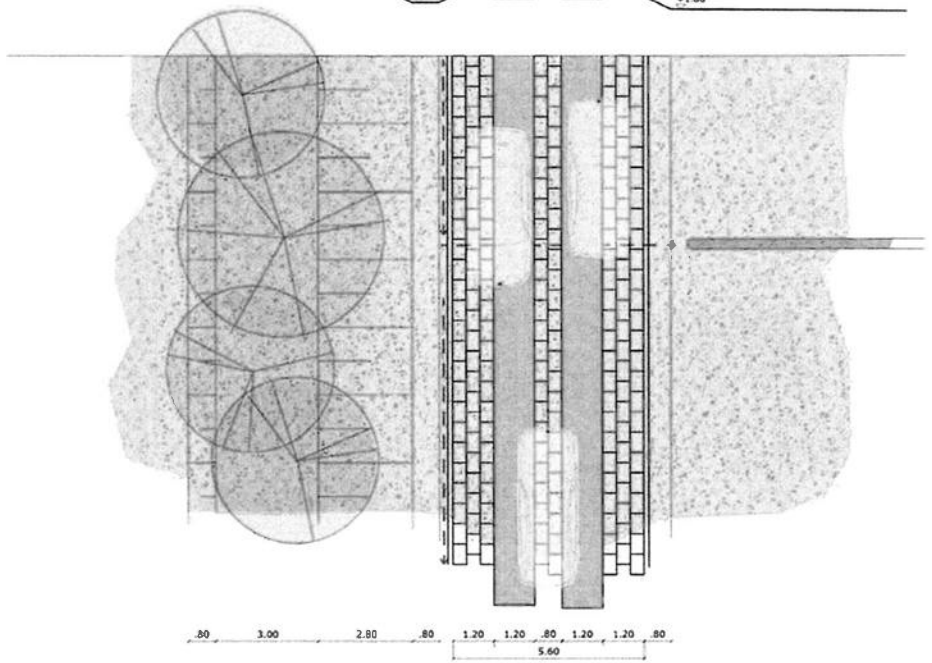
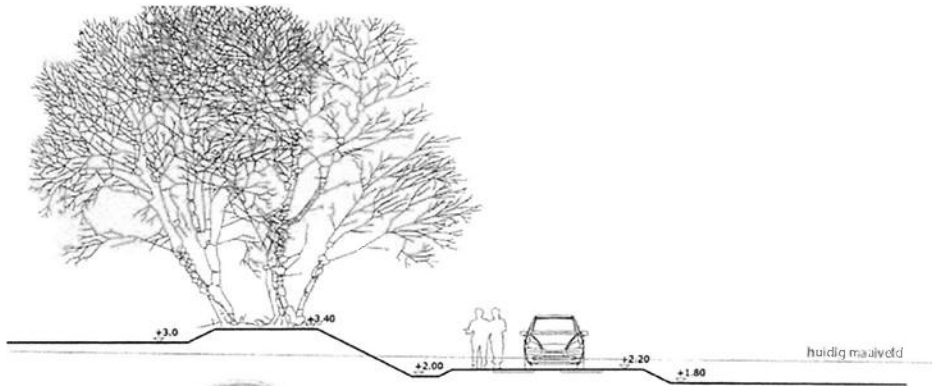
**Plankaart landschap**

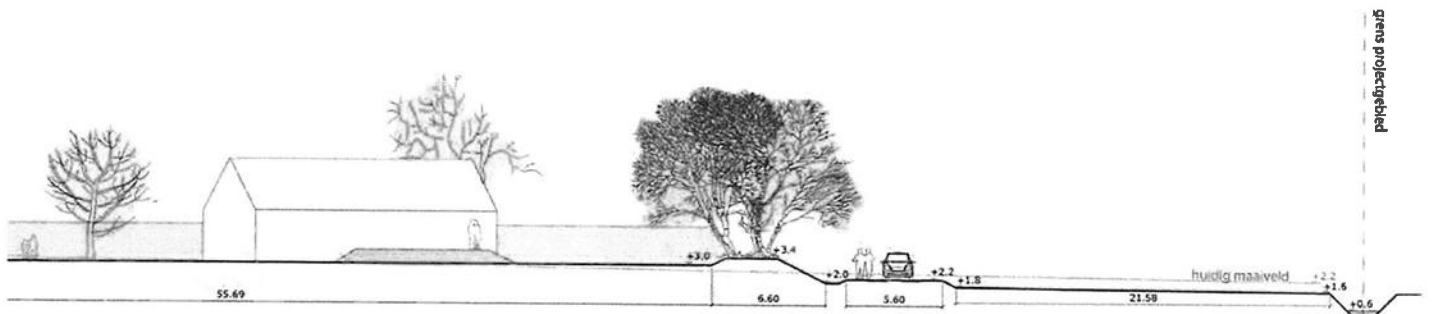
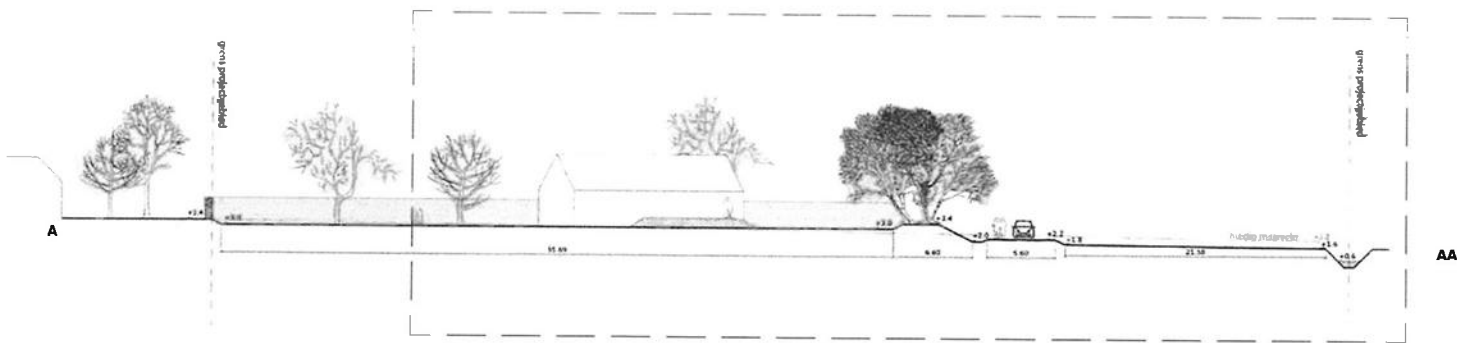
Houtwal

Erfafscheiding

Positionering







woningen op ruime kavels

hakhoutsingel op stellrand

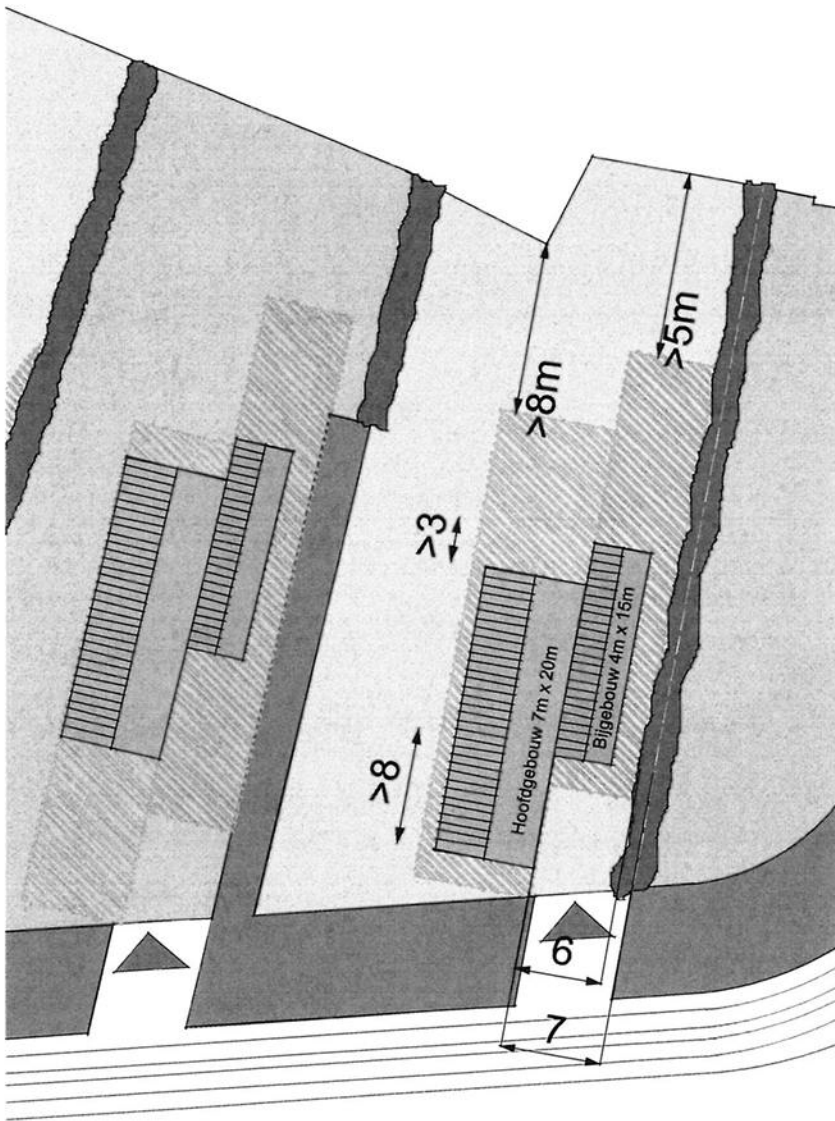
toegang/ontsluiting

natte natuur / beemden

beekdoop

grens projectgebied

## Principe kavel



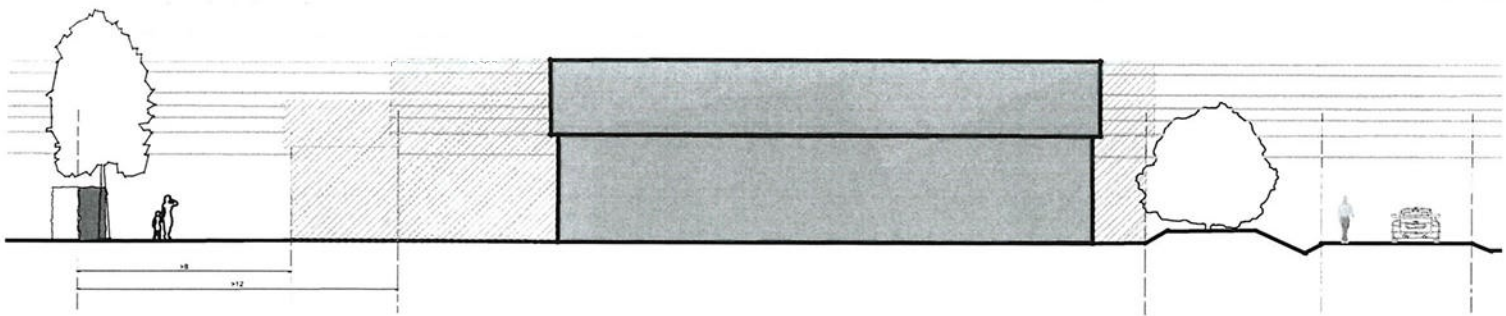
### Principe kavel

Kavelgrootte: 1226 m<sup>2</sup>

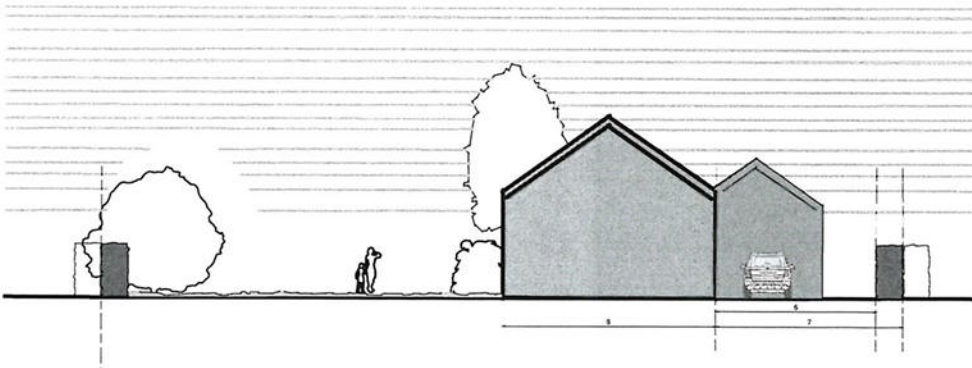
Hoofdgebouw getekend: 140 m<sup>2</sup>  
Hoofdgebouw zone: 263 m<sup>2</sup>

Bijgebouw getekend: 60 m<sup>2</sup>  
Bijgebouw zone: 185 m<sup>2</sup>

## Principe doorsneden



Langsdoorsnede



Dwarsdoorsnede

### Principe doorsneden

Hoofdgebouw minimaal 7 m  
vanaf zijdelingse erfgrans.

Hoofdgebouw minimaal 8 - 12 m  
vanaf achtererfgrans.

Bijgebouw minimaal 8 m achter  
voorgevel hoofdgebouw.

Bijgebouw minimaal 1 m vanaf  
zijdelingse erfgrans.



## Plankaart noord



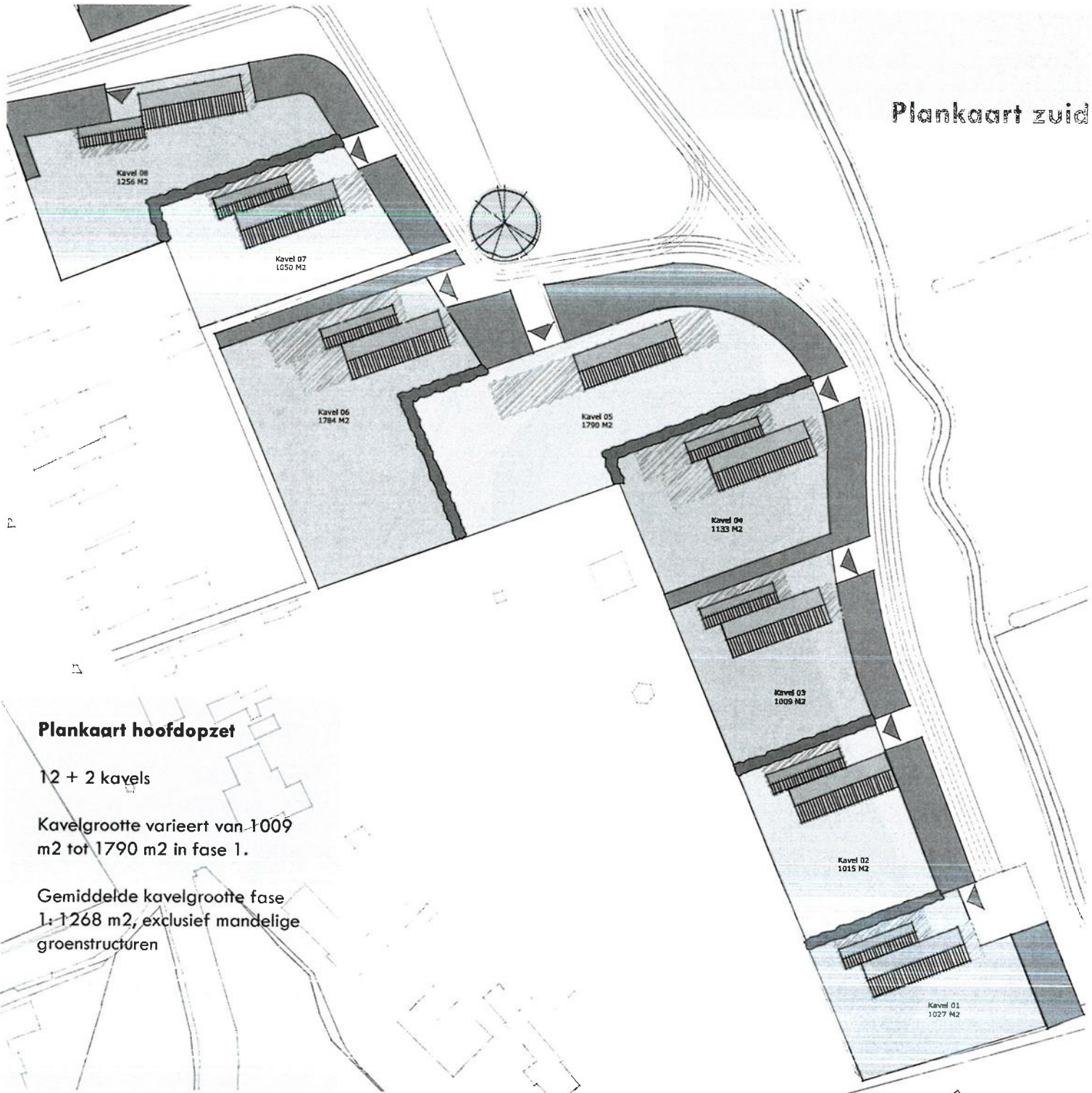
## Plankaart hoofdopzet

12 + 2 kavels

Kavelgrootte varieert van 1009 m2 tot 1790 m2 in fase 1.

Gemiddelde kavelgrootte fase 1: 1268 m2, exclusief mandelige groenstructuren

## Plankaart zuid



## Plankaart hoofdopzet

12 + 2 kavels

Kavelgrootte varieert van 1009 m<sup>2</sup> tot 1790 m<sup>2</sup> in fase 1.

Gemiddelde kavelgrootte fase 1: 1268 m<sup>2</sup>, exclusief mandelige groenstructuren

## Eigendomsstructuur



## Eigendomsstructuur

Privé-kavel (groen)

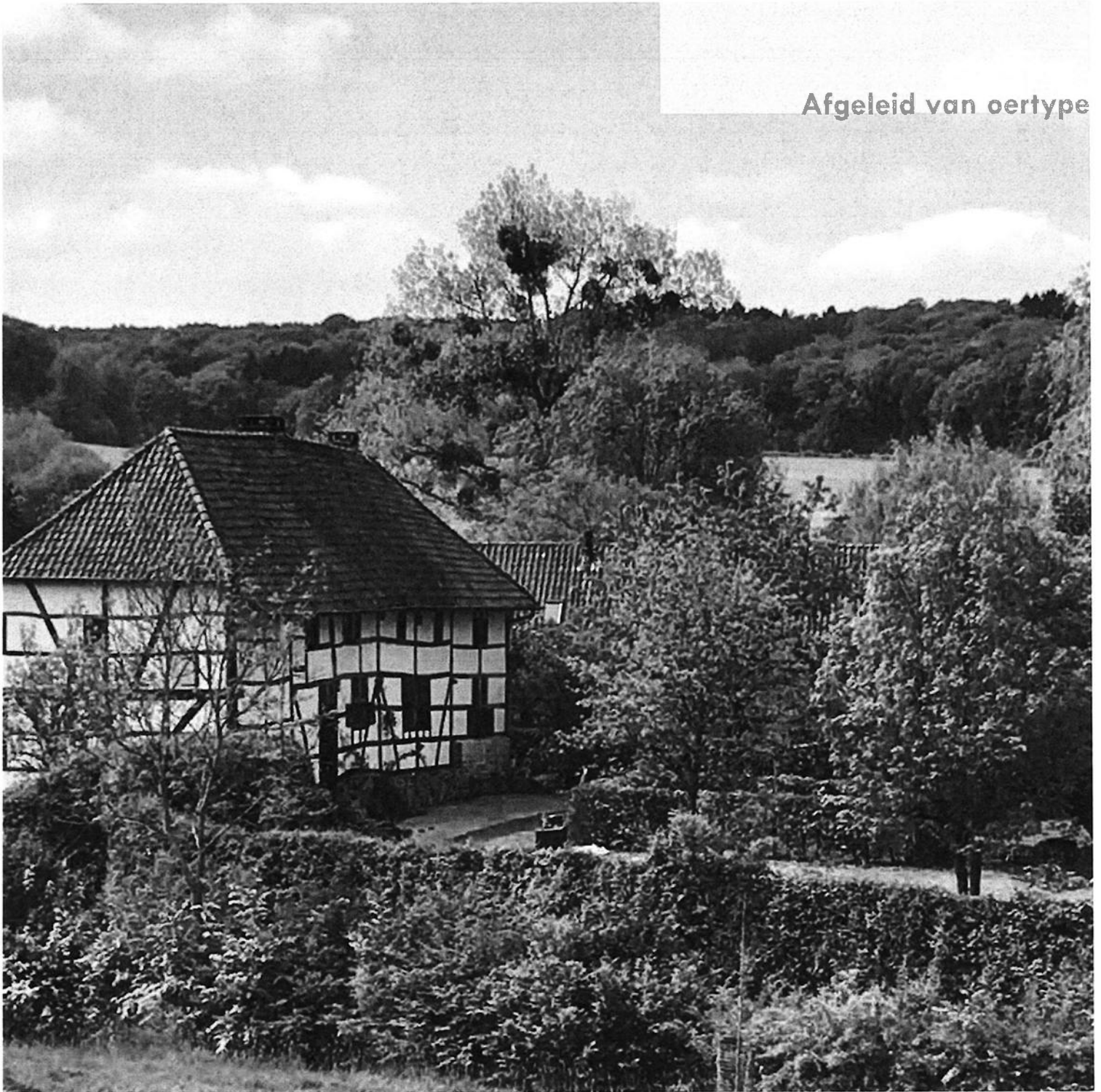
Mandelig groen (oranje)

Openbaar of mandelig (blauw)

Oertype



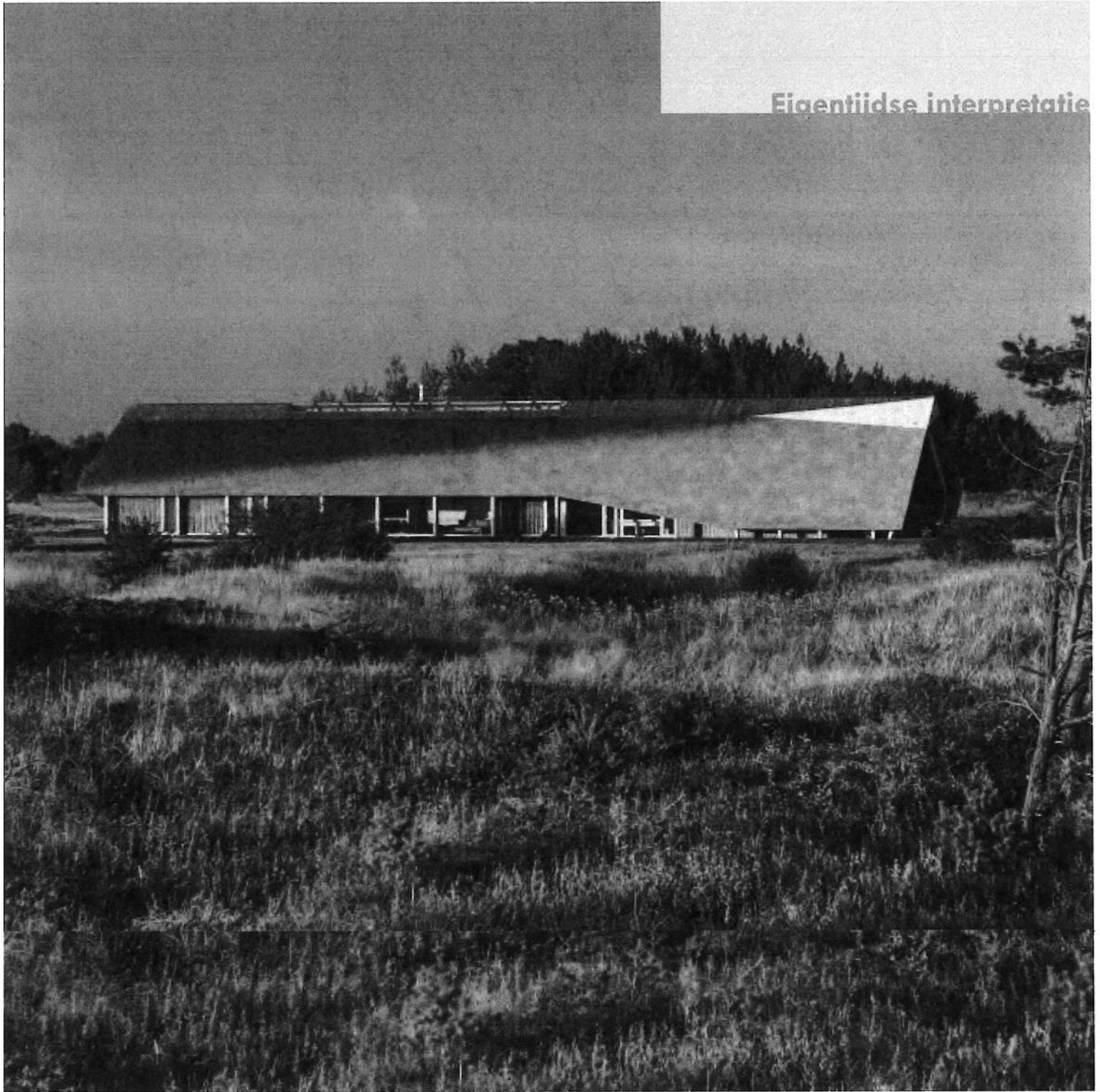
Afgeleid van oertype



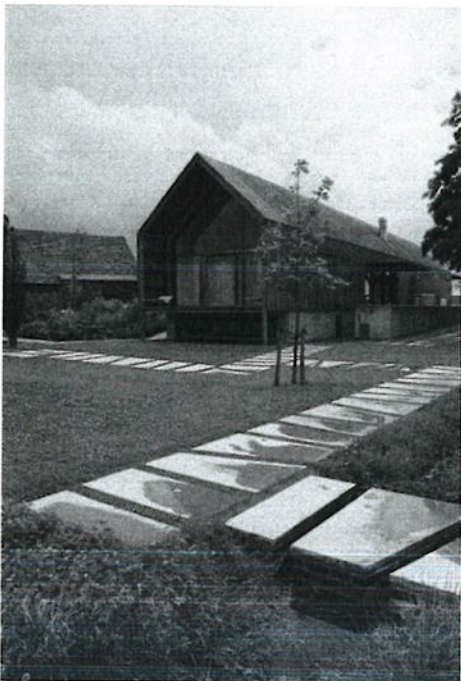
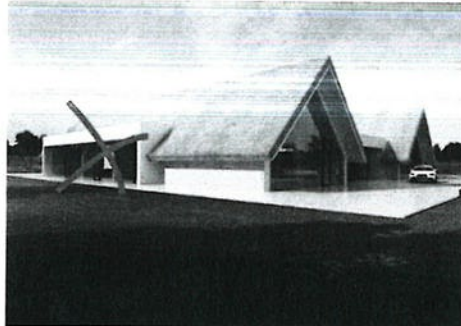
Afgeleid van oertype



Eigentiidse interpretatie

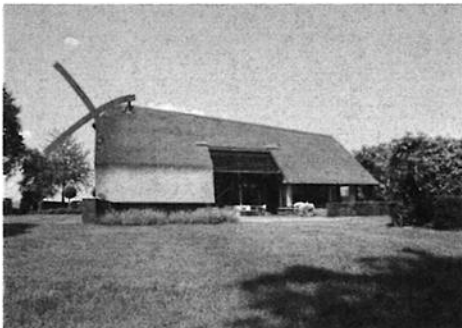
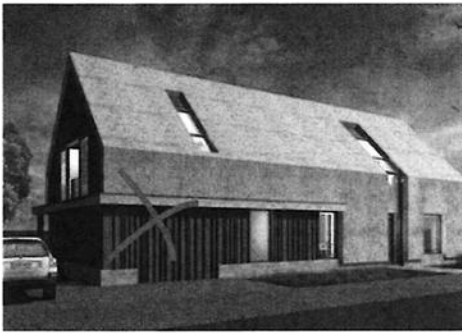


Architectuur

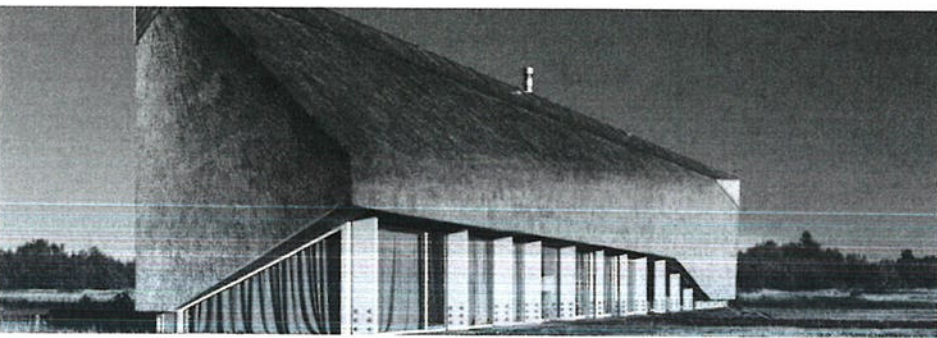
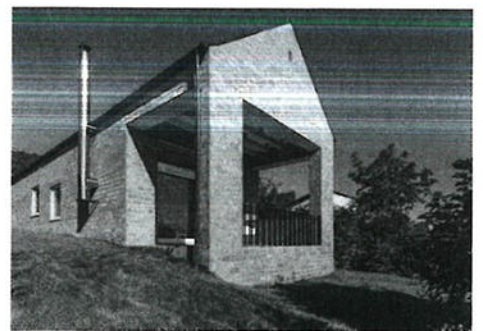




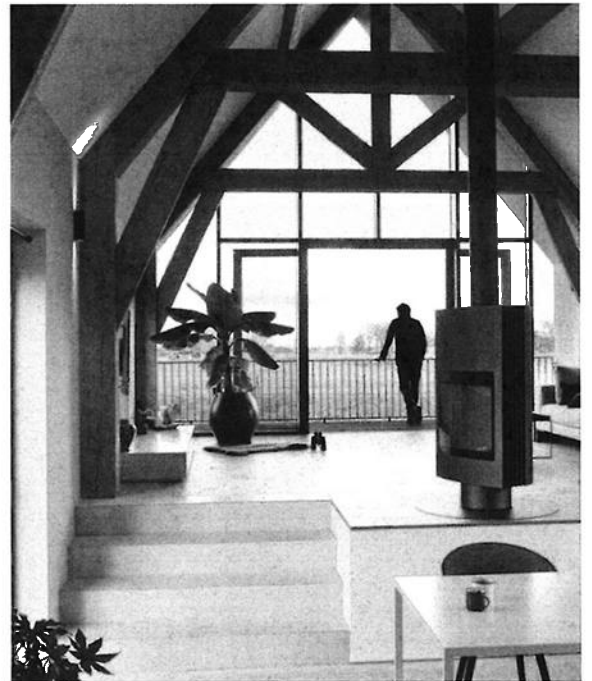
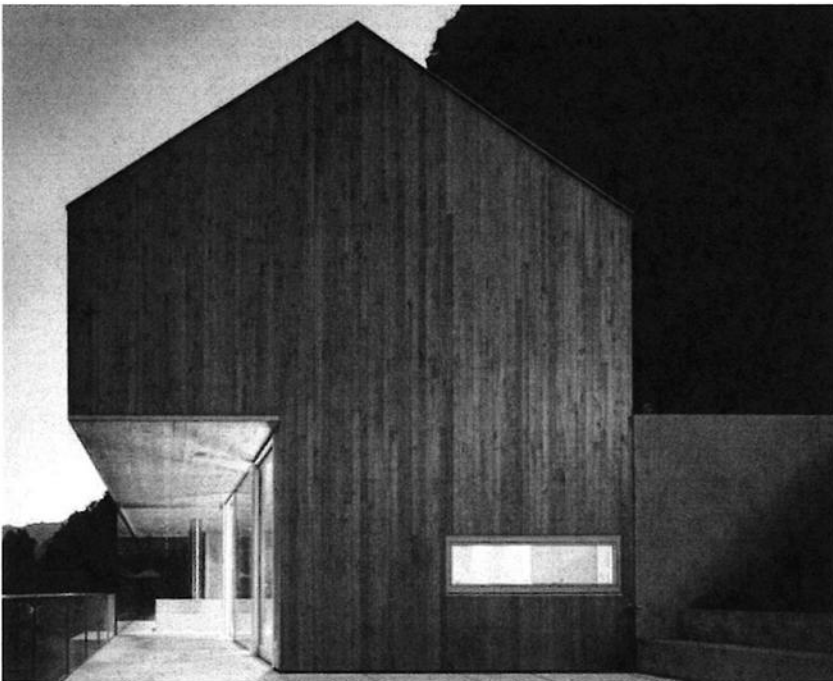
Architectuur



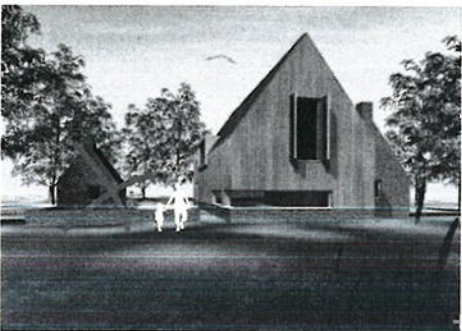
# Architectuur



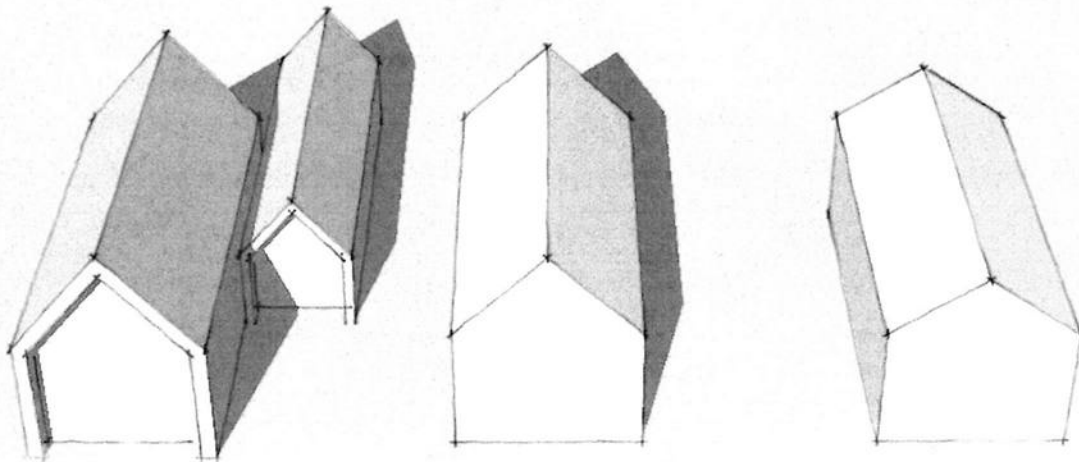
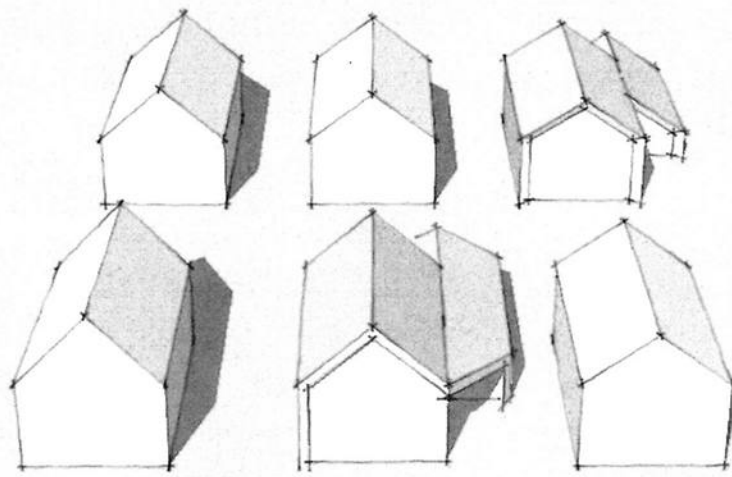
Architectuur

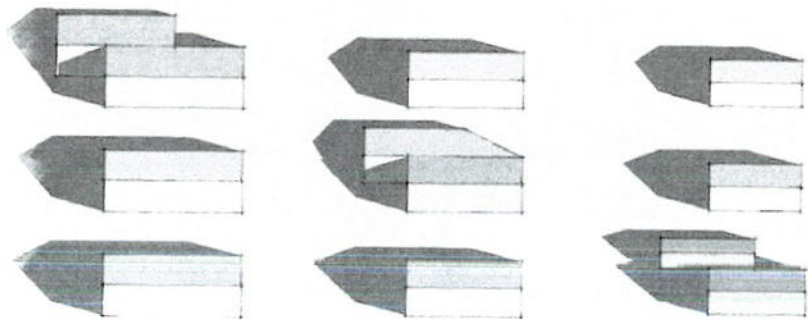


Architectuur



## Massaopbouw en kapvorm





# Kapvorm

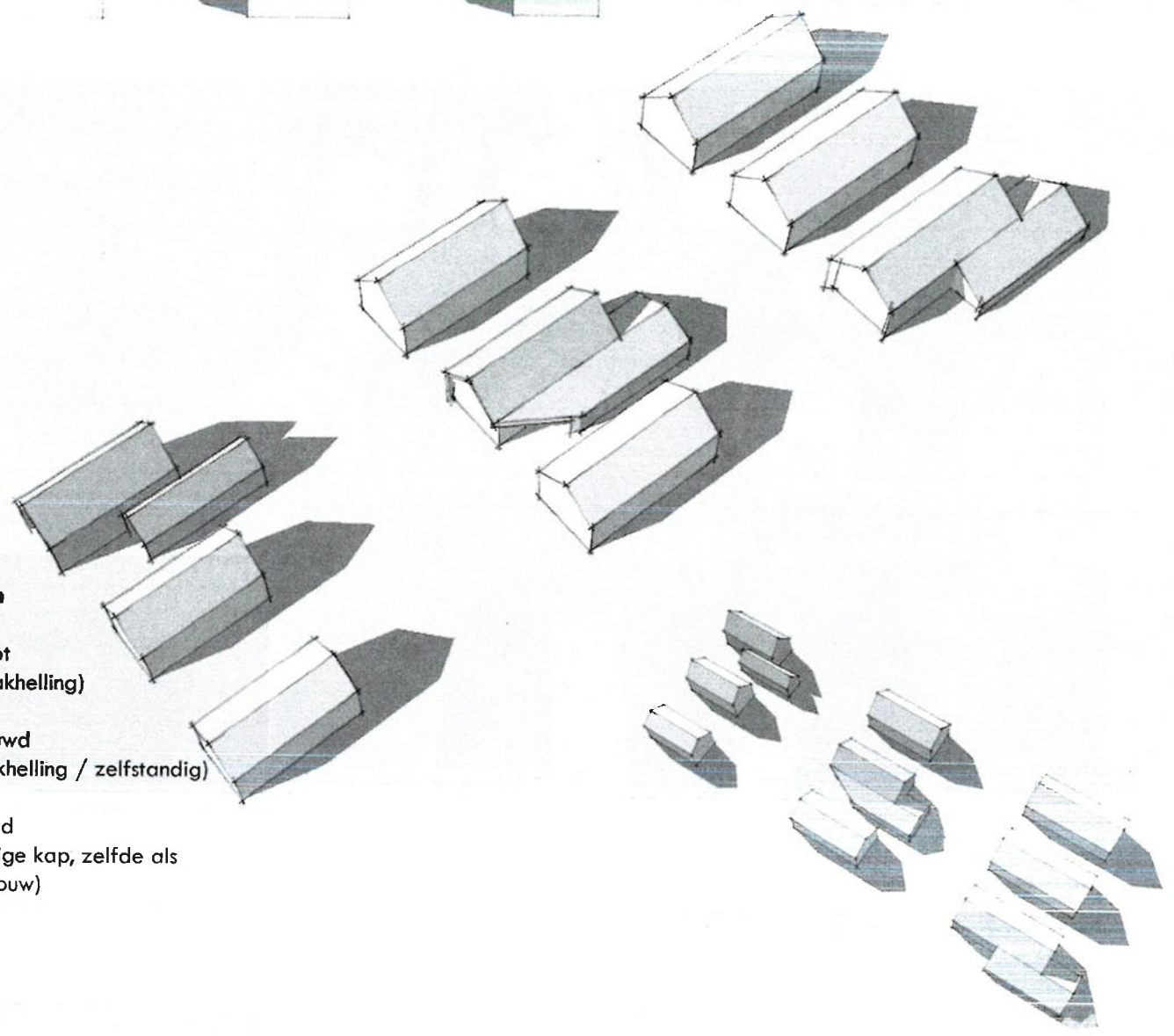
## Kapvorm

Aangekapt  
(zelfde dakhelling)

Aangebouwd  
(eigen dakhelling / zelfstandig)

Bijgebouwd  
(zelfstandige kap, zelfde als  
hoofdgebouw)

P



### Longhouse

#### 1 Maten:

- Nokhoogte maximaal 8 meter.
- Goothoogte kan variëren tussen 1 en 6 meter.
- Verhouding lengte - breedte: minimaal 2,2 : 1.
- Maximaal bebouwd: 225 m<sup>2</sup>
- bijgebouw maximaal: 100 m<sup>2</sup>:
- verhouding minimaal 2,2 : 1 (hoofdbouw dus altijd minimaal 2,2x zo groot van oppervlakte.
- kelder toegestaan;
- geen souterrain (geen duidelijk opgetilde massa);
- maximaal begane grond met 1 verdieping;

#### 2 Massa:

- Heldere hoofdvorm, rechthoekig;
- Kap verplicht;
- Kaprichting tussen 35 en 50 graden hellingshoek;
- Topgevel aan de zijde van de straat;
- Uitstekende dakterrassen, overdekte terrassen, verandas en dakkappen niet toegestaan, voorzover uitstekend uit de hoofdmassa;
- gebouwde vlonders en terrassen (onoverdekt) vrij toe te passen;

## Architectuur | regels



### Kap:

- Kap dominant over gevel
- doorlopende noklijn (geen verspringingen) (mag als 'deken')
- gootlijn variabel, zonder grote sprongen
- kapvorm zadel, schild (alleen aan tuinzijde): niet: lessenaarskap
- evt. over gevel doorlopende verticale kap
- geen wolfseinden
- geen dwarsstukken in de kap
- richting loodrecht op de straat
- geen accenten
- geen doorlopende gevels door de kap openingen beperkt toegestaan; kap blijft dominant en 'in tact'



### Materiaal:

- passend in de omgeving
- kap: riet of plaatmateriaal (koper, zink, geen golfplaten, wel geprofileerde metalen plaat)
- pannen alleen in zeer vlakke uitvoering
- 1 materiaal voor de gehele kap, liefst hetzelfde als de gevel
- gevel: vrij, mits kwaliteitsvol, mooie metalen, gebakken materialen, riet, stuc, glas, hout
- Geen kunststof?

5

### Details:

- geen betimmerde goot of daklijn
- eenvoudig gedetailleerd

6

### Optie:

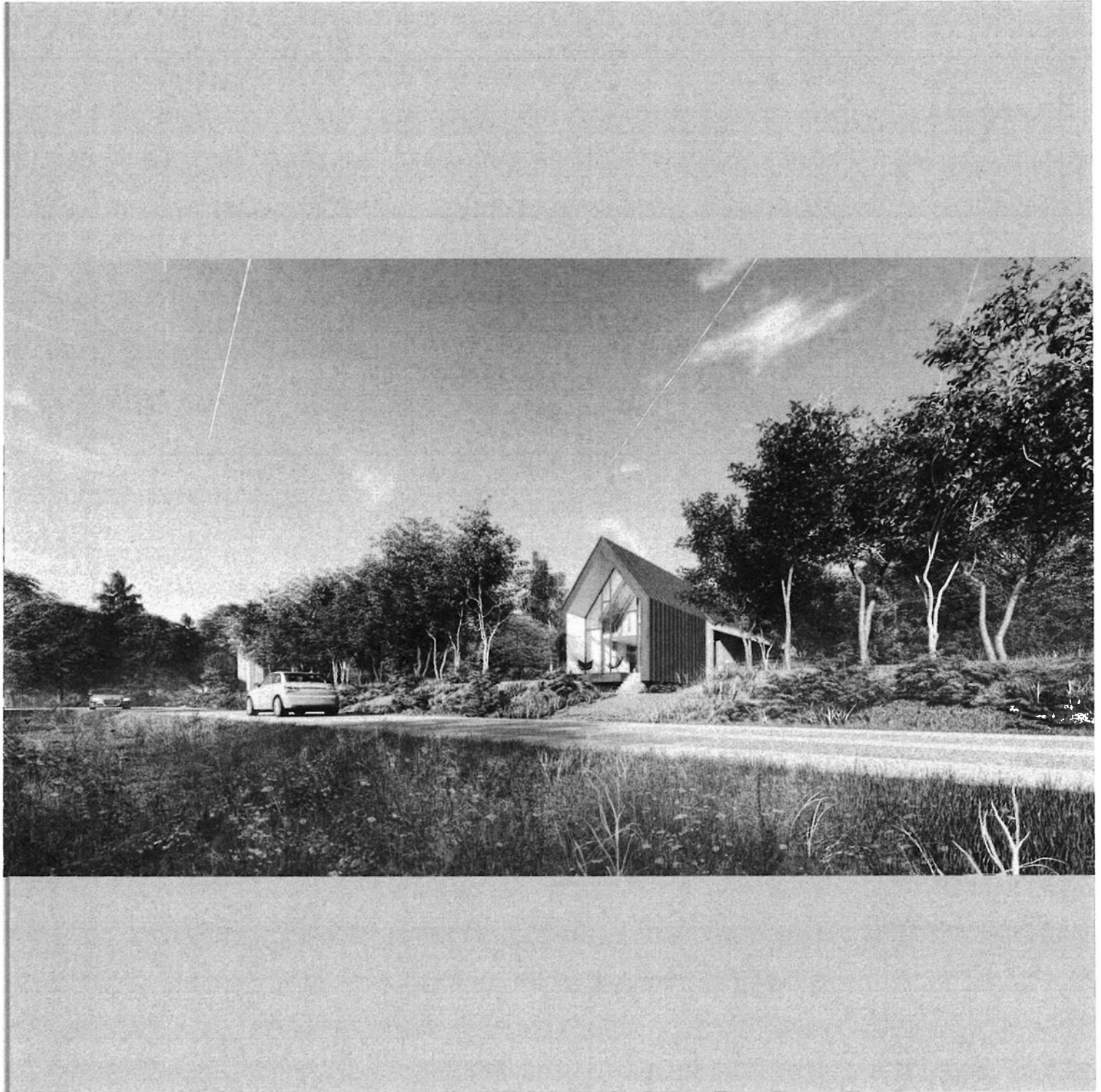
- aan tuinzijde 1 dakkapel oid toegestaan,
- max. 2 m en 1/10 van lengte van kap
- 1 bescheiden accent bij de entree.

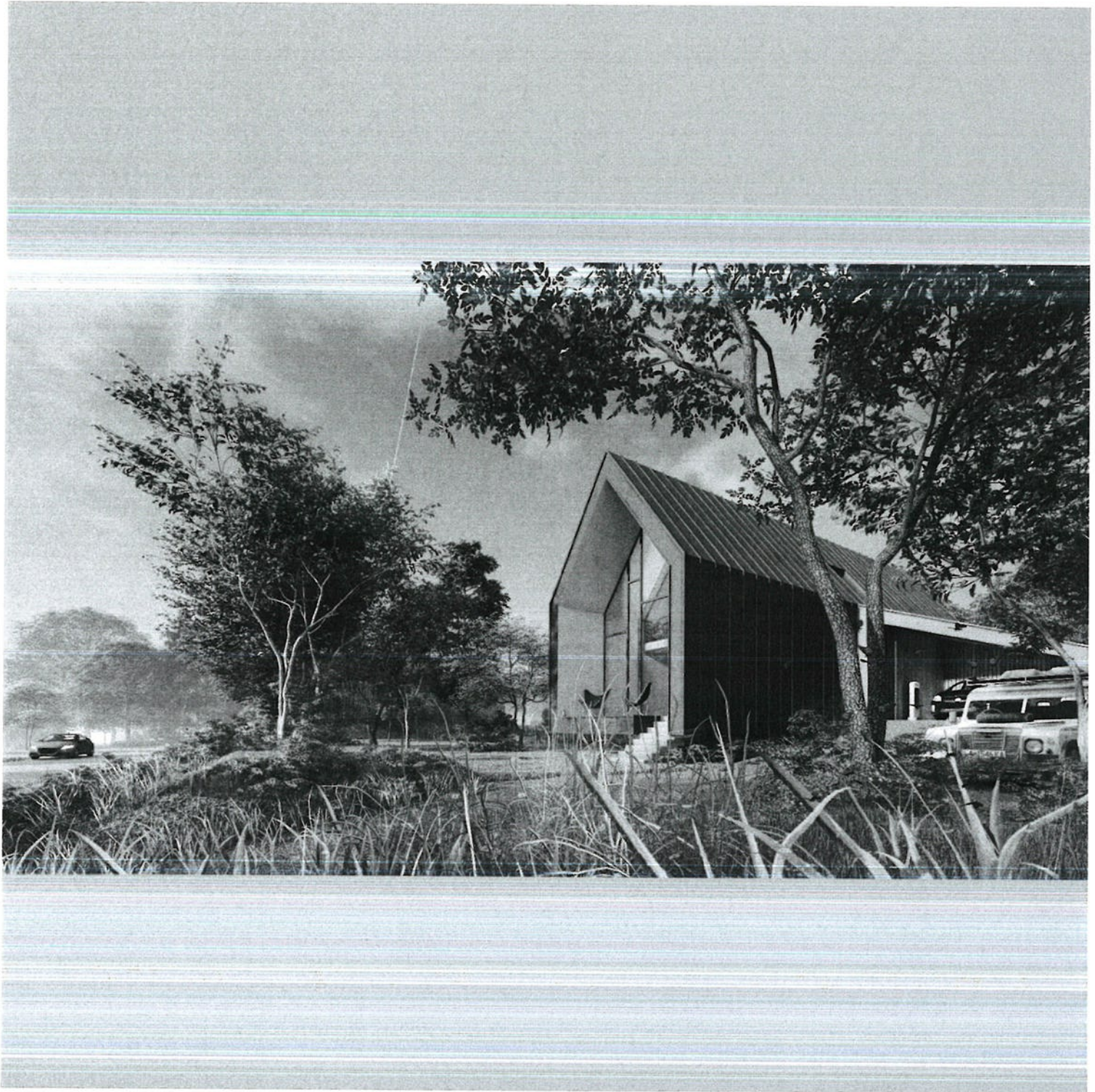


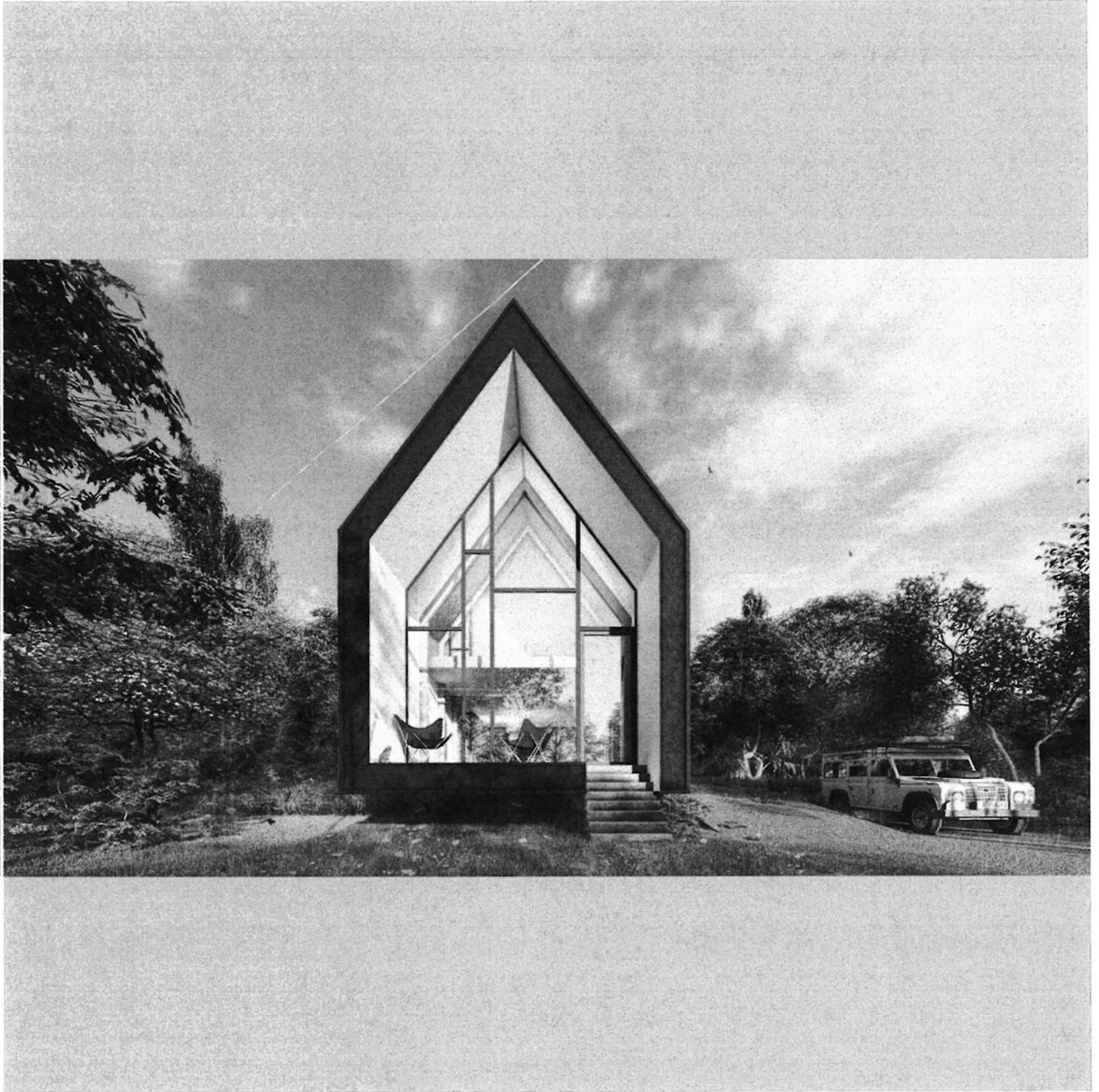
### Bijbehorend bouwwerk

- 1 **Maten:**
  - verbonden aan hoofdgebouw / koud tegen elkaar of opgenomen in hoofdgebouw
  - hoogte goot maximaal 3 meter en nok maximaal 5 meter
- 2 **Massa:**
  - Heldere hoofdvorm, rechthoekig
  - Kap verplicht.
  - Uitstekende delen niet toegestaan
  - dakhelling en -type en - vorm gelijk aan hoofdmassa
  - of duidelijke relatie met kap hoofdmassa (aangekapt, zelfstandig, aangebouwd)
- 3 **Kap:**
  - Kap dominant over gevel of gelijkwaardig
  - doorlopende noklijn (geen verspringingen)-
  - richting loodrecht op de straat
  - geen accenten
  - geen doorlopende gevels door de kap
- 4 **Materiaal:**
  - 1 materiaal voor de kap
  - liefst hetzelfde als de gevel
- 5 **Details:**
  - geen betimmerde goot of daklijn
  - eenvoudig gedetailleerd





















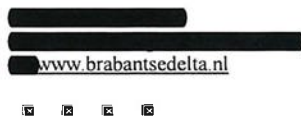
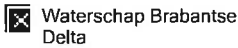
**From:** [redacted]@brabantsedelta.nl>  
**Sent:** maandag 13 januari 2020 13:19:29  
**To:** [redacted]  
[redacted]  
**Subject:** RE: 't Marktje te Woensdrecht: reactie WBD op beantwoording beoordeling Geohydrologisch rapport

6

[redacted]  
Nog [redacted] nabrander nav het beeldkwaliteitsplan, waarin koper en zink worden genoemd als dakmateriaal:  
Het gebruik van uitlogende materialen (lood/koper/zink/bitumen zonder KOMO-keurmerk en geïmpregneerd hout) past niet in de waterkwaliteitsdoelen van het gebied en moeten voorkomen worden.  
Deze gaan in bodem- en watermilieu ophopen en leiden tot een verontreiniging.

Met vriendelijke groet,

[redacted]  
**Senior plantoetsers/vergunningverlener**  
Vergunningen, Toezicht en Handhaving (VTH)



Bouvignelaan 5 | 4836 AA Breda | Postbus 5520 | 4801 DZ Breda

**Van:** [redacted]  
**Verzonden:** maandag 13 januari 2020 12:28  
**Aan:** [redacted]  
**CC:** [redacted]  
**Onderwerp:** 't Marktje te Woensdrecht: reactie WBD op beantwoording beoordeling Geohydrologisch rapport

Beste [redacted],

Vanuit het waterschap heb ik me vooral gefocust op de reactie van Kaader (van 4 mei 2019) op onze reactie van 9 juli 2018 op het geohydrologisch rapport.  
Hieronder vind je onze bevindingen:

Het plan is aangepast op het vlak van realisering van kelders. Hierdoor worden geen onaangetaste grondlagen geroerd. Daarmee is een risico op het aansnijden van grondwaterstromingen en verdroging weggenomen.  
Ook andere onderdelen die een mogelijk verdrogend effect kunnen hebben zijn uit het plan geschrapt. Het gaat onder meer om het gebruik van drainage en de aanleg van extra greppels, dwars op de sloot [redacted] 't Marktje. Wij zien dit als een positieve ontwikkeling.

Het waterpeil is ten behoeve van de vernatting van de Noordpolder de afgelopen jaren stapsgewijs opgezet. Inmiddels is de eindsituatie bereikt. Dit betekent dat de oppervlaktewater- en de grondwaterstand hoger is dan eerdere jaren. Wij adviseren om de grondwaterstand de komende periode (t/m uitvoering) te (blijven) monitoren om bij de technische uitwerking met de juiste uitgangspunten te rekenen.

In deze fase is de exacte afwatering van het projectgebied nog niet duidelijk. Wel is er voldoende ruimte binnen het plan om hier invulling aan te geven. Wij hebben eerder al aangegeven voorstander te zijn van een collectieve verwerking van regenwater. Hiermee wordt ook voor de toekomst veiliggesteld dat regenwater op een verantwoorde wijze wordt geborgen en geïnfiltreerd, dan wel afgevoerd. Wij vinden dit van belang in relatie voor de waterkwaliteitsdoelstellingen voor de naastgelegen Noordpolder.

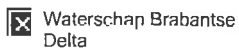
Wij zijn van mening dat het plan op een aantal waterhuishoudkundige punten is verbeterd. Graag blijven we betrokken bij de verdere uitwerking van het plan en dan met name op het gebied van hemelwaterafvoer en de herinrichting binnen de beschermingszone van het a-water.

Mochten er nog vragen zijn, laat het weten.

Met vriendelijke groet,

[redacted]  
**Senior plantoetsers/vergunningverlener**  
Vergunningen, Toezicht en Handhaving (VTH)

T: [redacted]



E: [redacted]  
W: [www.brabantsedelta.nl](http://www.brabantsedelta.nl)



Bouvignelaan 5 | 4836 AA Breda | Postbus 5520 | 4801 DZ Breda

**Van:** [redacted]

**Verzonden:** maandag 13 januari 2020 08:51

**Aan:** [redacted]

**Onderwerp:** FW: aanvulling BP Marktje te Woensdrecht

Dag [redacted]

Wanneer kan ik onderstaand gevraagde advies van jullie verwachten?

Met vriendelijke groet,

[redacted] beleidsmedewerker bestemmingsplannen  
Gemeente Woensdrecht Huijbergseweg 3 4631 GC Hoogerheide Postbus 24 4630 AA Hoogerheide  
T 140164 [redacted] [www.woensdrecht.nl](http://www.woensdrecht.nl)



**Van:** [redacted]

**Verzonden:** maandag 30 september 2019 10:50

**Aan:** [redacted]

**Onderwerp:** aanvulling BP Marktje te Woensdrecht

Dag [redacted]

Op maandag 26 augustus hebben we tijdens het waterspreekuur in het gemeentehuis te Woensdrecht even kort gesproken over het plan Marktje te Woensdrecht.

Inzake dit plan is in juni 2019 aan jullie advies gevraagd. We hebben die middag afgesproken dat ik het advies van de provincie zou afwachten evenals de ambtelijke opmerkingen en deze aan jullie kenbaar zou maken tbv een eindadvies van het waterschap.

Op bijgevoegd document vinden jullie het complete advies van de provincie en een aantal ambtelijke opmerkingen die overigens niet allemaal relevant zijn voor jullie beoordeling.

Graag zie ik jullie advies tegemoet,

met vriendelijke groeten,

Gemeente Woensdrecht

[redacted]  
Beleidsmedewerker bestemmingsplannen

Bezoekadres: Huijbergseweg 3, 4631 GC Hoogerheide

Postadres: Postbus 24, 4630 AA Hoogerheide

[redacted]  
F: 0164 - 61 63 31

E-mail: [redacted]

Website: [www.woensdrecht.nl](http://www.woensdrecht.nl)

---

**Van:** Waterschap Brabantse Delta  
**Verzonden:** woensdag 27 juli 2022 09:47  
**Aan:**  
**Onderwerp:** Wateradvies t Marktje Woensdrecht  
**Bijlagen:** 546170 't Marktje Woensdrecht.pdf

Beste

Hierbij het wateradvies op het voorontwerp bestemmingsplan 't Marktje te Woensdrecht.

Met vriendelijke groet,

**Senior plantoetser/vergunningverlener**  
Vergunningen, Toezicht en Handhaving (VTH)



T: +31 (0)161 531111  
E: [info@brabantsedelta.nl](mailto:info@brabantsedelta.nl)  
W: [www.brabantsedelta.nl](http://www.brabantsedelta.nl)



Bouvignelaan 5 | 4836 AA Breda | Postbus 5520 | 4801 DZ Breda



Gemeente Woensdrecht  
Huijbergseweg 3  
4631 GC Hoogerheide

Uw schrijven van : 28 juni 2022  
Uw kenmerk :  
Zaaknummer : 546170  
Ons Kenmerk : 554500  
Behandeld door :  
Doorkiesnummer : 076 564 13 83  
Datum : 26 juli 2022  
Verzenddatum : 27 juli 2022

Onderwerp: wateradvies voorontwerp bestemmingsplan 't Marktje te Woensdrecht

Geachte heer, mevrouw,

Op 28 juni 2022 heeft u voorontwerp bestemmingsplan 't Marktje te Woensdrecht toegestuurd met het verzoek om conform de watertoets een advies uit te brengen zoals bedoeld in artikel 3.1.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan hebben wij de volgende op- en aanmerkingen.

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken, beheer van vaarwegen en nautisch beheer. Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit. Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio.

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 plus bijbehorende beschermingszones liggen, aan welke afmetingen en vorm die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen vallen de werkzaamheden onder een Algemene regel. Dan kan er onder voorwaarden sprake zijn van vrijstelling van de vergunningsplicht. De Keur en de Algemene regels zijn 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 Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Wij verzoeken u in de waterparagraaf aandacht te schenken aan het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

## Planregels

Geen opmerkingen.

### **Verbeelding**

Geen opmerkingen.

### **Overige opmerkingen**

In Nederland leidt klimaatverandering tot hogere temperaturen, meer (extreme) neerslag, drogere zomers en een stijgende zeespiegel. Het gaat daarbij niet alleen om geleidelijke veranderingen. Extreem weer, zoals hittegolven en forse regen- en hagelbuien, zal steeds vaker voorkomen en tot meer schade en slachtoffers leiden. Klimaat adaptief bouwen en inrichten biedt een kans om van gebieden een aantrekkelijk leef- en vestigingslocatie te maken met meer groen en ruimte voor water in de bebouwde omgeving en voor meer innovatieve bouwvormen. Hiermee worden ook andere doelen dan klimaatadaptie gediend, zoals een gezonde en veilige leefomgeving, biodiversiteit en het verhogen van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Verschillende decentrale overheden en regio's werken actief aan klimaat adaptief bouwen en inrichten. Voorbeelden van concrete maatregelen zijn te vinden op de site van Rijksoverheid [www.rijksoverheid.nl/documenten/brochures/2020/04/30/handreiking-regelgeving-klimaat-adaptief-bouwen-en-inrichten](http://www.rijksoverheid.nl/documenten/brochures/2020/04/30/handreiking-regelgeving-klimaat-adaptief-bouwen-en-inrichten).

Tot slot wijzen u erop dat er voor het uitvoeren van werkzaamheden in of rondom oppervlaktewaterlichamen of waterkeringen en voor het onttrekken/infiltreren van grondwater, gebods- of verbodsbepalingen kunnen gelden op basis van de Keur. Veelal is voor werkzaamheden die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer een vergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen kan een werkzaamheid onder een Algemene regel vallen, waardoor er onder voorwaarden sprake kan zijn van een vrijstelling van de vergunningplicht. De Keur en de Algemene regels zijn onder andere te raadplegen op de website van het waterschap ([www.brabantsedelta.nl](http://www.brabantsedelta.nl)). Voor meer informatie hierover kunt u contact opnemen met de afdeling vergunningen via telefoonnummer 076 564 13 83.

### **Wateradvies**

Aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het bestemmingsplan geven wij een positief wateradvies.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de heer T.W.M. Roos van het waterschap via telefoonnummer 076 564 13 83.

Hoogachtend,  
Namens het dagelijks bestuur,  
Teammanager vergunningen,



2016.08778 01/03/2016

**Inkoop verkoop verhuur onroerende zaken**



Gemeente Woensdrecht  
t.a.v. - College B&W  
- [REDACTED]  
Postbus 24  
4630 AA HOOGERHEIDE

van Kleffenslaan 88  
4334 HK Middelburg  
Tel. 0118 - 678937  
Fax. 0118 - 678948  
  
Bank rek. 68.07.15.096  
BTW no. 0060.41.248.B.01

Datum  
29 februari 2016

Telefoonnummer  
0118-678913

Betreft:  
Ontwikkelingslocatie 't Marktje te Woensdrecht (voormalig Snebo)

Geacht College van Burgemeester en Wethouders,

In navolging van de verschillende overleggen met de wethouders Van Agtmaal en De Waal en mevrouw [REDACTED] is de ontwikkelingslocatie aan 't Marktje te Woensdrecht voldoende uitgewerkt en onderbouwd met de stedenbouwkundige visie (bijlage).

Met de herontwikkeling van de voormalige Snebo locatie verdwijnt er veel grootschalig en bedrijfsmatig onroerend goed. De bedrijfshallen maken ruimte voor kleinschalige en hoogwaardige woningbouw.

Vanzelfsprekend ben ik bereid om een verdere toelichting te geven indien dit gewenst is.

Graag wil ik u als College vragen een positief besluit te nemen zodat de voorbereidingen voor het in procedure nemen van de ontwikkeling aan 't Marktje te Woensdrecht kunnen worden opgestart.

In afwachting van uw besluit,  
verblijf ik,

Bijlage: 2x stedenbouwkundige visie 't Marktje Woensdrecht (nov 2015)





# Woningen op 't Marktje Woensdrecht

Nadere onderbouwing i.h.k.v. de Ladder voor duurzame verstedelijking

10 november 2016

## 1. Inleiding

De gemeente Woensdrecht wil graag in samenwerking met de initiatiefnemer enkele bedrijfsgronden in de kern Woensdrecht herontwikkelen tot woongebied. Het gebied ligt op de grens van de woonkern van Woensdrecht en de Brabantse Wal aan 't Marktje in Woensdrecht. Voor u ligt een nadere onderbouwing in het kader van het provinciaal ruimtelijk beleid, c.q. de Ladder voor duurzame verstedelijking.

## 2. Planologische situatie

In het vigerend bestemmingsplan ter plaatse heeft de planlocatie voor een substantieel deel de bestemming 'bedrijf' (inclusief bebouwingsmogelijkheden tot 2.700 m<sup>2</sup>). Een ander deel van de planlocatie heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Dit gedeelte mag worden bebouwd met ruim 3.000 m<sup>2</sup> bedrijfsbebouwing. Voor het overige heeft de locatie de bestemming 'Agrarisch met waarden' zonder bebouwingsmogelijkheden. De toegestane bedrijfsbebouwing heeft een hoogte van 10 tot 15 meter. Het plangebied ligt aan de ene zijde in de directe nabijheid van de Brabantse Wal en aan de andere zijde grenst het aan de achterzijde van woningen uit de woonkern van Woensdrecht.

## 3. Ruimtelijke situatie

Uit de door ons uitgevoerde analyse (zie 'Stedenbouwkundige Visie 't Marktje Woensdrecht', november 2015) blijkt dat het plangebied een negatieve ruimtelijke en visuele invloed heeft op de beleving van het landschap ter plaatse. Vanuit de woonfunctie is er sprake van achterkanten aan het landschap. De bedrijfsfunctie sluit qua schaal, maat, hoogte noch materiaal aan bij het landschap. Sterker nog: zij vormt een forse dissonant in het geheel. Dit kan anders. Dat toont onze studie ook aan. Als bestaand voorbeeld kan de overzijde dienen: hier is de wal voorzien van woningen met een voorkant naar het landschap (de straat Onderstal, op de grens van Hoogerheide en Woensdrecht). Het plangebied kan een dergelijke kwaliteit krijgen.



#### 4. Probleemstelling

Het plan voor de locatie voorziet in 13 vrijstaande woningen ter plaatse. De woningdichtheid is zeer laag (ca. 3 woningen per hectare), ook ten opzichte van de bestaande woonbebouwing.

Deze woningen komen te staan in een gebied dat is aangewezen als overgangsgebied naar het landschap. Met de ene zijde staan ze als het ware in het stedelijk en bebouwd gebied van Woensdrecht en met de andere zijde keren zij zich richting het landschap.

Volgens het vigerend beleid van de provincie Noord-Brabant (o.a. Structuurvisie 2010, partiële herziening 2014) en de vertaling hiervan in het lokale gemeentelijke beleid (Visie Buitengebied (2015) dient er in dit soort gebied specifieke aandacht te zijn voor het landschap en voor de integratie van landschap en stedelijkheid.

Specifiek worden als voorwaarden voor planontwikkeling genoemd:

- integratie van landschappelijke waarden;
- versterking van de beleving van het landschap;
- vergroting herkenbaarheid landschap;
- in deze gebieden dient het prettig wonen en recreëren te zijn.

Genoemde punten zijn in de huidige situatie niet aanwezig:

- er is geen sprake van integratie maar van segregatie;
- er is – mede door de hoge bebouwing en het private eigendom – geen beleving van het landschap mogelijk;
- door de verrommelde rand en de niet op het landschap afgestemde bebouwing wordt de herkenbaarheid teniet gedaan;
- in het gebied kan niet worden gewoond en van recreatie is geen sprake.

Voor het voorliggende plan dienden al deze voorwaarden als basis: bebouwing, landschap, recreatie en landschappelijke herkenbaarheid worden alle geïntegreerd in het plan.

Is er nu wel of geen sprake van strijdigheid met het provinciale beleid bij het herontwikkelen van de bedrijfslocatie tot landschappelijk wonen? Wij zullen dat nog nader onderbouwen via de Ladder voor duurzame verstedelijking.





## 5. Ladder voor duurzame verstedelijking

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, artikel 3.1.6 lid 2) dienen overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen (zoals de voorziene woningen) standaard te motiveren met behulp van drie opeenvolgende stappen. Het doorlopen van deze stappen dient te zorgen voor 'een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies en een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling'.

De stappen schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent. De motivatie dient onderdeel uit te maken van de onderbouwing in het kader van een planologische procedure.

Deze drie stappen zijn opgenomen in de zgn. 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (de Ladder):

- 1. Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;*
- 2. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 1, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;*
- 3. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 2, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.*

Initiatiefnemers willen graag meewerken aan een duurzame verstedelijking. Daarom hebben zij in haar afweging de genoemde stappen gevolgd en zijn niet alleen afgegaan op eventuele bedrijfseconomische of andere aspecten.

### Ad. Stap 1

De vraag die stap 1 van de Ladder stelt is of de voorgenomen ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Voordat bepaald kan worden wat de behoefte in de regio is, is het van belang om eerst de regio definiëren. Voor de bepaling van de regio gaan we uit van de bestaande regio-indeling die ook door de provincie Noord-Brabant wordt gehanteerd. De gemeente Woensdrecht maakt hierin onderdeel uit van de subregio West-Brabant West. In deze subregio zitten behalve de gemeente Woensdrecht ook de gemeenten Bergen op Zoom,







Steenbergen, Moerdijk, Halderberge, Roosendaal en Rucphen. De gemeente Tholen maakt daarnaast op vrijwillige basis ook onderdeel uit van deze subregio.

Behalve naar de bestaande regionale verbanden wordt voor het bepalen van de regio (ook in het kader van de Ladder) vaak tevens gekeken naar regionale verhuisstromen. De belangrijkste relaties van de gemeente Woensdrecht zijn in dat kader met de gemeente Bergen op Zoom en met België. Daarnaast zijn er iets beperktere relaties met Roosendaal, Breda, Tilburg, Steenbergen en Tholen. Met de indeling in subregio West-Brabant West worden de belangrijkste aaneengesloten gemeenten betrokken.

Ieder jaar worden er in het subregionale verband woningbouwafspraken gemaakt. De laatste cijfers laten het volgende beeld zien. De totale behoefte voor de subregio West-Brabant West bedraagt in de periode van 1 januari 2016 t/m 1 januari 2026 10.210 woningen. Uit de inventarisatie van alle woningbouwplannen blijkt dat er in totaal 9.754 woningen in de planningen bij de gemeenten in deze subregio zijn opgenomen. Onderhavige 13 woningen bij het Marktje maken reeds onderdeel uit van genoemde woningaantallen en – plannen. Daarmee past het plan binnen de regionale woningbouwbehoefte.

De vastgestelde Woonvisie van de gemeente Woensdrecht (Woonvisie 2015, juni 2015) is afgestemd op de regionale behoefte en afspraken. De Woonvisie geeft aan dat de kern van Woensdrecht – gezien de afstand en de ligging van de voorzieningen - niet los is te zien van de kern van Hoogerheide. De woningbouwopgave moet dan ook in samenhang worden gezien. Vanuit die optiek ligt er voor Woensdrecht een (weliswaar beperkte) opgave voor duurdere grondgebonden vrijstaande woningen. Deze opgave zou op de planlocatie kunnen worden gerealiseerd (13 woningen). Dit is ca. 0,5% van de totale opgave in de gemeente Woensdrecht die er ligt om de totale verwachte huishoudensgroei tot 2026 op te vangen.

De initiatiefnemer verwacht – op basis van haar kennis en ervaring in het gebied – dat voor deze woningen zeker markt zal zijn. Weliswaar in deze beperkte aantallen en onder voorwaarde dat er sprake is van kwalitatieve en duurzame woningen, waarbij de koper enige vrijheid van invulling heeft. Er is deels sprake van een ontbrekend aanbod (veel bestaande aanbod is verouderd) maar ook van een doorstroomvraag en een nieuwe vraag. Dit laatste wordt vooral verwacht van (permanente) arbeidsmigranten vanwege de ontwikkeling van Aviolanda. Daarnaast bieden ook de positieve ontwikkelingen rond de Belgische (Vlaamse) havens – tezamen met de minder in trek rakende Belgische woningmarkt – kansen.

In de door de gemeente Woensdrecht vastgestelde woningbouwplanning 2015 – 2016 zijn deze 13 woningen reeds opgenomen. Tevens passen zij binnen het kader van de regionale woningbouwafspraken.

*Ad. Stap 2*



KAADER stadsadvies

Zomerhofstraat 86 | 3032 CM Rotterdam |

E [info@kaader.nl](mailto:info@kaader.nl) | I [www.kaader.nl](http://www.kaader.nl)



Deze stap uit de Ladder stelt de vraag of de beoogde ontwikkeling – als er inderdaad sprake is van vraag – kan plaatsvinden binnen het bestaande stedelijke gebied door een andere bestemming van een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden.

De definitie van 'bestaand stedelijk gebied' is in het Bro als volgt gedefinieerd: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Het overgrote deel van de planlocatie valt binnen deze definitie. Voor dat deel zou eenvoudigweg kunnen worden geconstateerd dat er geen nadere onderbouwing noodzakelijk is. Dit is echter – gezien de ligging op het grensgebied van stad en landschap – te kort door de bocht. Tevens is er sprake van een deel van het plangebied dat niet zondermeer binnen deze definitie te vatten is. In totaliteit geldt voor de planlocatie dat er sprake kan zijn van winst op het gebied van de ruimtelijke kwaliteit door uitwisseling van de bestaande functie en gebouwen (agrarisch) tegen een nieuwe functie met bijbehorende bebouwing (wonen). Wij lichten dit nader toe.

Het plan voorziet in het amoveren van maar liefst ca. 5.900 m<sup>2</sup> bebouwde (en deels planologische) ruimte. Deze bedrijfsbebouwing mag een maximale hoogte van 10 tot 15 meter krijgen. In plaats daarvan komen er maximaal 13 woningen met een totaal bebouwd oppervlak van maximaal 2600 m<sup>2</sup>. Er is dus reeds qua bebouwd oppervlak sprake van een reductie met maar liefst 55%. Daar komt nog bij dat de nieuwe bebouwing qua hoogte beperkt zal zijn tot maximaal 2 lagen met kap (10 meter nok) voor enkele woningen en voor het overgrote deel uit 1 laag met kap. De korrel van de bebouwing is van dusdanige aard dat zij de landschappelijke waarden in tact laat. Dit in tegenstelling tot de bestaande zeer grote loodsen. Er is daarom bewust gekozen voor het woningtype 'vrijstaand'. Voor dit type woningen is de locatie zeer geschikt.

Er is sprake van een zeer lage woningdichtheid per ha (ca. 3 woningen). Er is bewust gekozen voor grote kavels met bebouwingsvrije zones en veel openbare ruimte.

Verder is de vormgeving van de nieuwe woningen afgestemd op het landschap en de aanwezige steilrand: hiermee wordt het landschap meer herkenbaarder en beleefbaar. E.e.a. zal worden vastgelegd in een beeldkwaliteitsplan maar vormt nadrukkelijk uitgangspunt van de opstelde visie.

Het plan voorziet in openbare ruimte die de overgang vormt, c.q. toegevoegd wordt aan het gebied van de Brabantse Wal; hiermee ontstaan tevens recreatieve mogelijkheden en wordt het landschap bereikbaar en ervaarbaar. De huidige bedrijfsbebouwing zorgt voor een afscherming, zowel vanuit het landschap als vanuit de kern van Woensdrecht.

Tot slot zorgt het plan voor een zorgvuldige afhechting van de bestaande overgang van de bebouwde kern van Woensdrecht naar het landschap van de Brabantse Wal en tevens een verwevenheid van beide.





Voor het overgrote deel is er dus sprake van 'bestaand stedelijk gebied' (zoals binnen de definitie van de Ladder en dus geen uitbreiding van de bebouwing) en voor het overige is er sprake van herstructurering en enorme kwaliteitsverbetering die het landschap ten goede komt. Daarmee past het plan in het beleid van de Provincie Noord-Brabant (als ook in het beleid van de gemeente Woensdrecht die het beleid van de provincie op dit punt onderschrijft).

#### *Ad. Stap 3*

Vanwege het feit dat er in Stap 2 sprake is van bouwen binnen bestaand stedelijk gebied en van herstructurering, is het doorlopen van Stap 3 niet meer nodig.

#### **Conclusie:**

Op grond van bovenstaande overwegingen zijn wij van mening dat het voorgestelde plan – binnen de gestelde condities – past binnen het provinciaal beleid.



stadsadvies





**omgevingadvies bv**  
Televisiestraat 86  
4702 PX Roosendaal  
T : 0165 – 326144  
E : info@omgevingadvies.nl  
W : www.omgevingadvies.nl

# WELSTANDSCOMMISSIE

Gemeente Woensdrecht

---

Plan	:		Datum	:	21-12-2016
Aanvrager	:	KA Ader Stadsadvies		:	Z-SCHRV-
Bouwplan	:	Stedebouwkundige Visie 't Marktje	Bwt.nr.	:	2016-0792
Bouwadres	:	Marktje te Woensdrecht	Dossiernr.	:	
Bouwsom	:			:	
Ontwerper	:		Behandeling	:	Welstand (1)
Advies	:	PREADVIES		:	

---

Geacht college,

De welstandscommissie heeft op 21 december 2016 uw plan aan de orde gesteld.

Het plan ligt op grond van de Welstandsnota in het gebied dat omschreven is als: BKP. De welstandscommissie heeft het plan aan de hierbij behorende welstandscriteria getoetst.

#### MOTIVERING:

Tijdens de vergadering is het plan door de ontwerper en ontwikkelaar nader toegelicht. De commissie heeft waardering voor de zorgvuldige aanpak en de gekozen beeldkwaliteit. In de hoofdpzpet wordt het plan en de gekozen typologie voorstelbaar geacht. Aandacht wordt gevraagd voor de hiërarchie tussen de gebouwen onderling en het vrijhouden van zichtassen tussen de percelen. De commissie adviseert de beoogde kwaliteit en ambitieniveau middels regelgeving in stand te houden. Het beeldkwaliteitsplan in conceptvorm wordt met belangstelling tegemoet gezien.

Namens de commissie  
De Architect







# **Toelichting bestemmingsplan 't Marktje Woensdrecht**

2<sup>e</sup> concept | Oktober 2021

# Inhoud

Inhoud .....	1
Hoofdstuk 1 Inleiding.....	3
1.1 Aanleiding.....	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied .....	3
1.3 Geldend bestemmingsplan.....	5
1.4 Leeswijzer.....	6
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.....	11
Hoofdstuk 3 Beleidskaders.....	14
3.1 Rijksbeleid.....	14
3.2 Provinciaal beleid.....	19
3.4 Gemeentelijk beleid.....	24
Hoofdstuk 4 Onderzoek.....	29
4.1 Milieuaspecten.....	29
4.2 Waterhuishouding.....	39
4.3 Ecologie .....	42
4.4 Archeologie en cultuurhistorie.....	44
4.5 Verkeer en parkeren.....	45
4.6 Milieueffectrapportage (MER) .....	47
4.7 Kabels en leidingen.....	49
4.8 Niet gesprongen explosieven.....	50
Hoofdstuk 5 Juridische planopzet.....	51
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid .....	52
Hoofdstuk 7 Inspraak, overleg en zienswijzen .....	53
7.1 Inspraak .....	53
7.2 Overleg .....	53
7.3 Zienswijzen.....	53

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

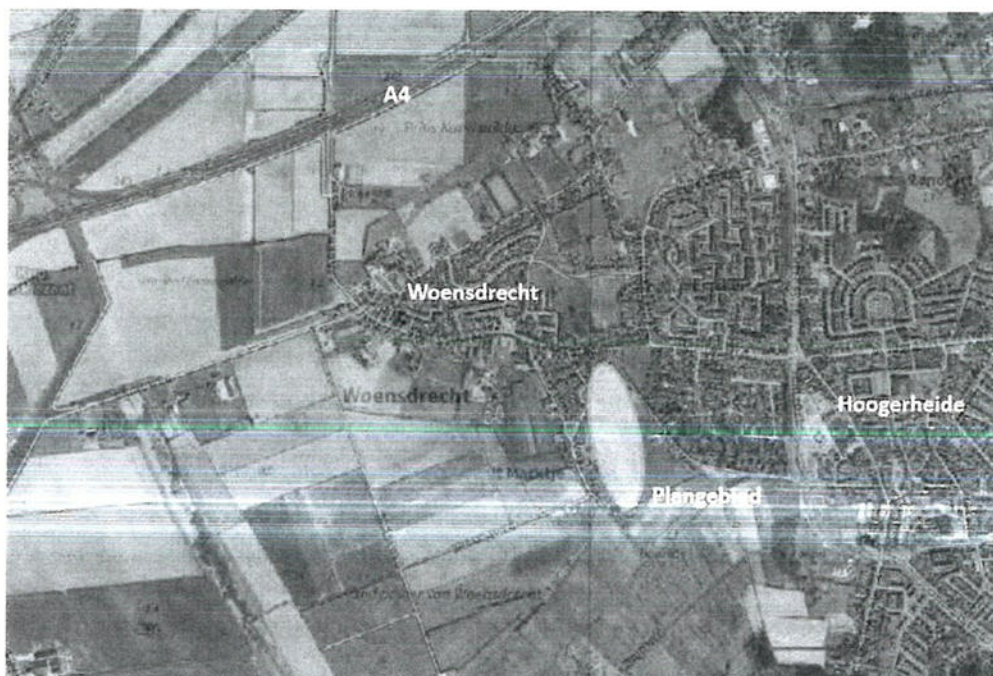
't Marktje is een bijzondere locatie. Met de nabijheid van Hoogerheide met zijn voorzieningen en de snelweg A4 ligt het goed ontsloten. Tegelijkertijd ligt het lokaal gezien op een doodlopend stukje waardoor het een rustige idylle vormt. Direct achter het bebouwingslint van 't Marktje bevinden zich enkele grotere volumes in de vorm van oude landbouwloodsen. 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 bestemming 'Agrarisch met waarden' is uitgesloten. Dit zorgt ervoor dat een bestemmingswijziging naar 'Wonen' noodzakelijk is.

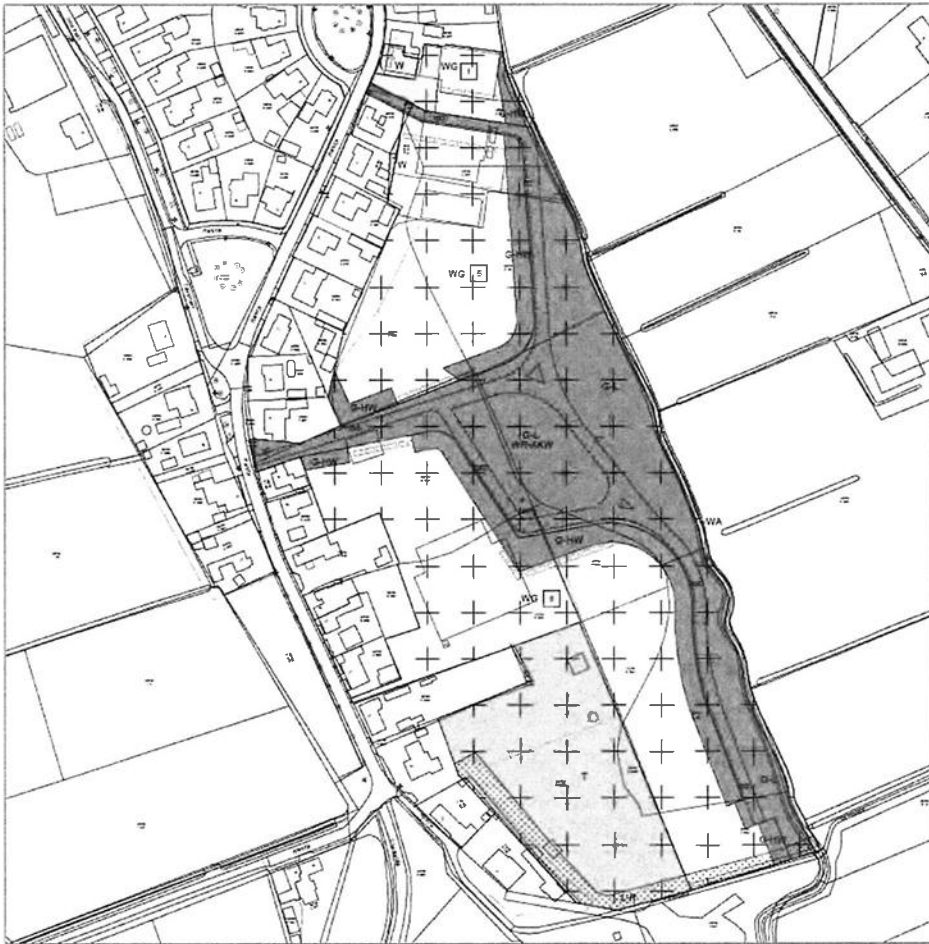
Het voorliggende bestemmingsplan vormt de juridisch-planologische regeling die de voorgenomen ontwikkeling mogelijk maakt.

## 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.



Toelichting – Bestemmingsplan 't Marktje Woensdrecht  
2<sup>e</sup> concept oktober 2021



### 1.3 Geldend bestemmingsplan

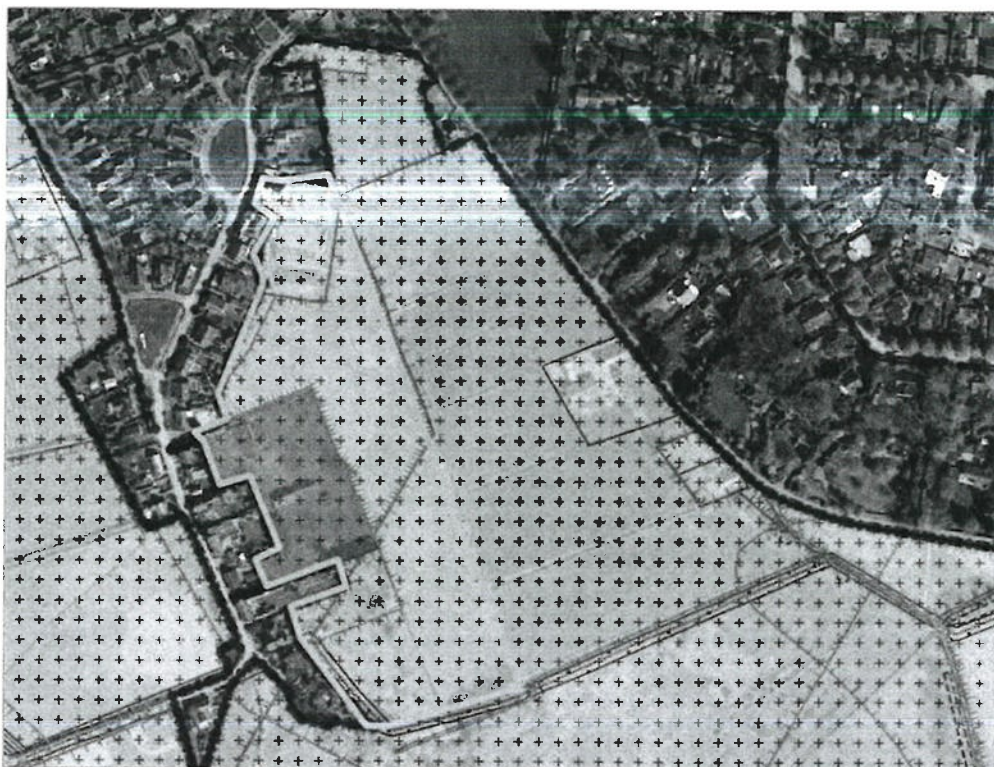
Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Actualisatie bestemmingsplan Buitengebied' (NL.IMRO.0873.BUITxBP045xMOEDxOO-VG01) van toepassing. Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad van Woensdrecht op 17 februari 2011. Na vaststelling in 2011 zijn er twee partiële herzieningen van het bestemmingsplan vastgesteld. 'Actualisatie Bestemmingsplan Buitengebied, 3e herziening', vastgesteld op 27 februari 2014 en 'Bestemmingsplan buitengebied, partiële herziening 2016', vastgesteld op 23 maart 2017. 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'. Een kleiner gedeelte van het plangebied heeft de bestemming 'Bedrijf'. De bestemming is voorzien van een bouwvlak met een maximum bebouwd oppervlak van 2700 m<sup>2</sup>. Binnen het plangebied zijn verder een dubbelbestemming en zeven gebiedsaanduidingen van kracht:

- Waarde - Aardkundig waardevol gebied;

Toelichting – Bestemmingsplan 't Marktje Woensdrecht  
2<sup>e</sup> concept oktober 2021

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



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

#### *Toets aan bestemmingsplan*

De initiatiefnemer is voornemens om dertien vrijstaande woningen in het plangebied. De realisatie van woningen binnen de agrarische bestemming danwel 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

Toelichting – Bestemmingsplan 't Marktje Woensdrecht  
2<sup>e</sup> concept oktober 2021

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

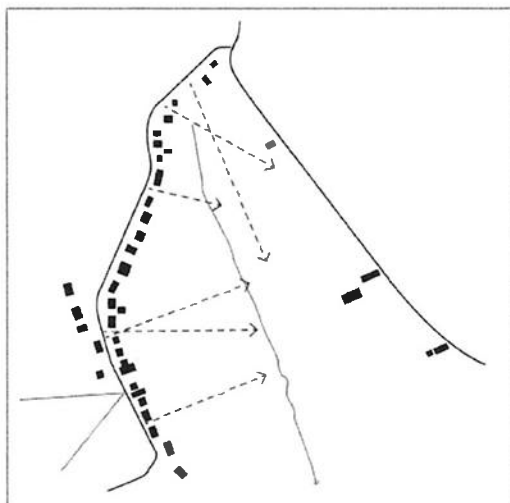
Het Marktje heeft een bijzondere locatie. Met zijn nabijheid van Hoogerheide met zijn voorzieningen en de snelweg A4 ligt het goed ontsloten. Tegelijkertijd ligt het lokaal gezien op een doodlopend stukje waardoor het een rustige idylle vormt. Het plangebied is bovendien onderdeel van het landschappelijk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

## 2.2 Bestaande situatie plangebied

Het Marktje bestaat voor een groot deel uit lintbebouwing met een gevarieerde bebouwingstypologie. Woningen wisselen af met grotere eenheden, vaak met agrarische bestemming in de vorm van stallen en loodsen. Deze vallen niet op vanaf het Marktje. Over het beekdal heen (vanaf Onderstal) valt deze grotere schaal van bebouwing meer op. Echter door fragmentarisch voorkomen van deze agrarische eenheden blijft het bebouwingslint zelf herkenbaar als landschappelijke structuur.

De omgeving van het Marktje bestaat uit een beekdal en wordt op verschillend beleefd afhankelijk van het perspectief. Direct ten oosten van het projectgebied grenst een beekloop, hier al gedurende lange tijd in deze vorm aanwezig. Slechts een hondertal meters ten oosten van het projectgebied is de steilrand gelegen, onderdeel van de Brabantse Wal.





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

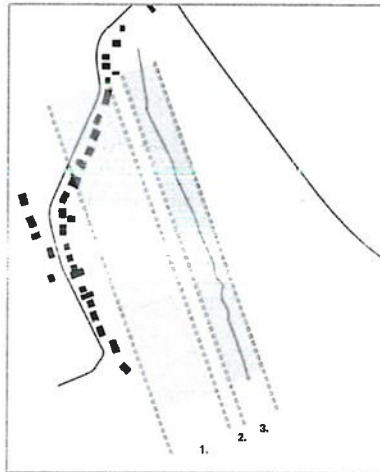
### 2.3 Landschappelijke inpassing

De voorgenomen ontwikkeling biedt een aantal concrete kansen om het landschap binnen de verder te ontwikkelen. Deze zijn beschreven aan de hand van een drietal punten en samen stellen deze de ambitie:

1. de nabijheid van de steilrand
  - a. de lokaal aanwezige hoogteverschillen inzetten voor het creëren van eigenheid/karakter
  - b. refereren aan de historische steilranden die ooit in het projectgebied aanwezig zijn geweest
  - 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. indikking van het bebouwingslint: er zal daarbij onderscheid worden gemaakt tussen primair-secundair lint
  - c. aansluiten bij de aanwezige kleinschaligheid - de fijne korrel
  
3. inzetten van de kwaliteit van de plek
  - a. behoud van de zichtlijnen/vista's vanuit de kern en het lintje op het landschap
  - b. de op het projectgebied aanwezige eik een waardige plek geven in het plan
  - c. behoud van een recreatieve, landschappelijke zone tussen Woensdrecht - Hoogerheide

De nieuwe ontwikkeling krijgt een logische opbouw wat betreft de mate van openbaarheid. De huidige beekloop krijgt de ruimte voor verdere vernatting en natuurontwikkeling. Deze zone zal geheel openbaar toegankelijk zijn en biedt

mogelijkheid voor het ontstaan van een laarzenpad voor een ommetje vanuit het dorp. Op de flanken van het beekdal ligt de ontsluiting van de nieuwe woningen. Deze ruimte krijgt een semi-publiek karakter. Het vormt de ontmoetingsplek voor de buurt. Ten westen van deze toegangsweg bevinden zich de woningen op ruime kavels welke een meer privaat karakter krijgen. Ze liggen goed ingebed in het landschap door hun ligging achter/boven op een steilrand die is beplant met een houtsingel.



#### HELDERE ZONERING

1. woningen op ruime kavels;  
ingebed in het landschap  
privé

2. toegang;  
de straat,  
ontmoetingsplek  
semi-publiek

3. beekloop;  
ruimte voor natuur,  
recreant, draagt bij  
aan aansluiting op  
landschap  
openbaar



## 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 1000 m<sup>2</sup> tot 1800 m<sup>2</sup>.

### *Landschap*

De zonering van het plangebied, zoals omschreven in paragraaf 2.3, volgt uit de landschappelijke structuur. Door de zone nabij de beekloop wat te verlagen ontstaat een plas dras zone waar zeer 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 hoger gelegen gronden, een landschappelijk kenmerk wat typisch is voor de streek. Dit hoogteverschil wordt gemarkeerd door de aanleg van een nieuwe steilrand die geïnspireerd is op de historische steilrand. Dit hoogteverschil wordt meer kracht bij gezet door deze te beplanten met een houtsingel. De woningen komen hierdoor achter een 'vitrage van groen' te staan. Op grote afstand lijken ze 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. 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.

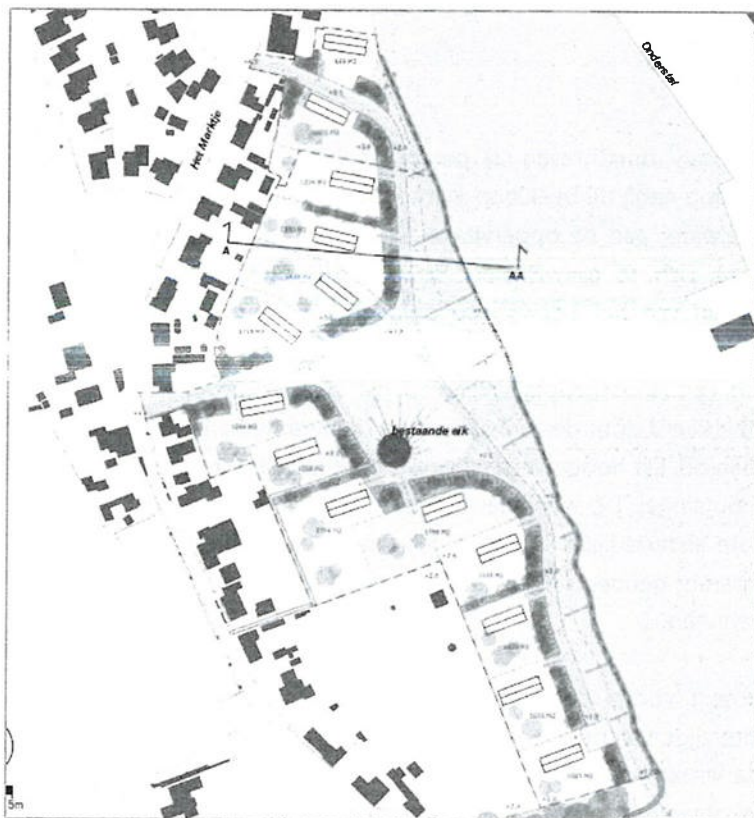
### *Ontsluiting*

Het landschap speelt de hoofdrol in de ontwikkeling van dit stukje Woensdrecht, wat is terug te zien in de materiaalkeuze. Het voorstel is om te werken met een zogenaamd 'karrespoor' waar enkel de rijsporen geheel verhard zijn uitgevoerd. Door toepassing van grasdoorgroei tegels 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 oppervlak tot een minimum beperkt blijven om een groene, landschappelijke uitstraling te kunnen waarborgen.

### *Het groene raamwerk*

De hakhoutsingel bovenop de steilrand vormt de groene kapstok van het gebied. Deze singel is ruimtelijk gezien een structurerend element die zorg draagt 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 mandelig eigendom.



Inrichtingsplan 't Marktje (bron: Bosch en Slabbers)

### *Bepanting*

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 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.

### Architectuur

De architectuur van de woningen is duidelijk geënt op de kwaliteit van het lokale landschap: het agrarische landschap. De schuur-architectuur is vrij ingetogen zodat het landschap de hoofdrol mag spelen. 'Longhouses' met grote glaspartijen dragen zorg voor een optimale binnen-buiten ervaring. De woningen oriënteren zich allemaal op het landschap van de Brabantse Wal en de Noordpolder. Iedere woning heeft een blinde gevel waardoor privacy in de tuin gewaarborgd blijft. De architectuur vormt een samenspel met het aanwezige landschap. Een deels verdiepte benedenetage zorgt voor voldoende grote woningen terwijl ze in korrelgrootte relatie houden tot de woningen aan het huidige bebouwingslint. Daarnaast is de 1e etage wat verhoogd waardoor optimaal gebruik wordt gemaakt van het fraaie uitzicht over het landschap.

De nieuw te bouwen woningen (longhouse) krijgen een maximale nokhoogte van 8 meter, de goothoogte kan variëren tussen 1 en 6 meter. Het bijgebouw heeft een maximale goothoogte van 3 meter en maximale nokhoogte van 5 meter. De verhouding lengte – breedte voor hoofdgebouw en bijgebouw is minimaal 2,2 : 1. Het hoofdgebouw heeft een maximaal bebouwd oppervlak van 225 m<sup>2</sup>, het bijgebouw heeft een maximaal bebouwd oppervlak van 100 m<sup>2</sup>.



3d visualisatie 't Marktje (bron: Kokon)

Toelichting – Bestemmingsplan 't Marktje Woensdrecht  
2<sup>e</sup> concept oktober 2021

## 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 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft een nieuwe structuurvisie opgesteld Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". Het bijbehorende Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro / Amvb Ruimte) is in werking getreden op 17 december 2011. Hierna wordt kort de doelstelling van dit nieuwe beleid samengevat.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker vooropzet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijk betrokkenheid.

Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig om die nieuwe aanpak vorm te geven. De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn gedateerd door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen die onder andere ontstaan omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In deze structuurvisie schetst het Rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028. De forse bezuinigingsopgave maakt dat er scherp geprioriteerd moet worden. De financiële middelen zijn de komende jaren beperkt en private investeerders zijn terughoudender. Hierdoor vertragen projecten, worden deze heroverwogen of zelfs gestopt. Daarnaast werkt de huidige wijze van financiering van gebiedsontwikkeling niet meer. Nieuwe verdienmodellen en andere kostendragers zijn nodig om gebiedsontwikkeling weer van de grond te krijgen. Tegelijkertijd vragen grote opgaven op het gebied van concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid om rijk betrokkenheid.

De Amvb ruimte bevat algemene regels voor bestemmingsplannen. Zo bepaalt het Barro onder meer dat bestemmingsplannen de doorvaart voor schepen niet mogen belemmeren als in het plan zich een vrijwaringszone van een rijksvaarweg bevindt. Verder

Toelichting – Bestemmingsplan 't Marktje Woensdrecht  
2<sup>e</sup> concept oktober 2021

staat eveneens in dit besluit dat bestemmingsplannen binnen reserveringsgebieden geen plannen mogen bevatten die uitbreidingen van het spoor belemmeren. Een bestemmingsplanwijziging mag ook geen belemmering bevatten voor het gebruik en geschikt maken van elektriciteitsproductieinstallaties, kernenergiecentrales, hoogspanningsverbindingen, buisleidingen, de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), primaire waterkeringen (buiten het kustgebied) en het IJsselmeergebied.

#### *Toets aan Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van de provincies en gemeenten zitten en laat verstedelijkings- en landschapsbeleid over aan de provincies en gemeenten. De SVIR gaat niet in op uitbreidingsmogelijkheden van individuele initiatieven waarvan in het onderhavige geval sprake is.

#### 3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) regelt de doorwerking van nationale belangen op ruimtelijk gebied in gemeentelijke bestemmingsplannen door het stellen van de juridische kaders. Het Barro is ook wel bekend als de AMvB Ruimte. Het besluit is per 17 december 2011 in werking getreden. In het Barro zijn opgenomen:

- het Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- militaire terreinen en -objecten;
- de Wadden;
- de kust (inclusief primaire kering);
- de grote rivieren;
- de Werelderfgoederen.
- reserveringen uitbreidingen weg en spoor;
- veiligheid vaarwegen;
- het netwerk voor elektriciteitsvoorziening;
- de buitendijkse uitbreidingsruimte in het IJsselmeer;
- bescherming van de (overige) primaire waterkeringen;
- reservering voor rivierverruiming Maas;
- de Nationaal Natuur Netwerk (NNN).

#### *Toets aan Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

Voorliggend plangebied is gelegen binnen het radarverstoringgebied van radarstation Herwijnen en het radarstation op vliegbasis Woensdrecht. Rondom deze radarstations mogen geen bestemmingen opgenomen worden die het oprichten van bouwwerken mogelijk maken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar. In het radarverstoringgebied van Herwijnen is de maximale hoogte van windturbines gesteld op 90 meter ten opzichte van NAP.

Onderhavig plangebied is daarnaast gelegen in het radarverstoringgebied van vliegbasis Woensdrecht. Het plangebied is niet gelegen binnen het obstakelbeheersgebied rondom het luchtvaartterrein. In het radarverstoringgebied van vliegbasis Woensdrecht geldt ter hoogte van Hoogerheide (gelegen op 3,5 kilometer van het radarstation) een maximale bouwhoogte van 63 meter voor alle bouwwerken. In het onderhavige plan wordt geen nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt boven de ter plaatse geldende maximale hoogtemaat en er wordt ook geen planologisch kader geboden voor het oprichten van windturbines. Het initiatief heeft daarmee geen gevolgen voor het radarstation.

### 3.1.3 Ladder van duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt tevens de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. 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 overzichtsuitpraak (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.

De behoefte aan woningen wordt in Noord-Brabant bepaald aan de hand van de provinciale "Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant". De uitkomsten van de prognose zijn onderwerp van afspraken tussen provincie en gemeenten in de



Ontwikkelagenda Ruimte en Mobiliteit. Brabant heeft nog een flinke woningbouwopgave, de eerstkomende 10 tot 15 jaar moeten er nog ongeveer 120.000 woningen bij komen. De Brabantse Agenda Wonen geeft aan wat de komende jaren verwacht mag worden op de Brabantse woningmarkt. De gemeente Woensdrecht heeft een benodigde capaciteit van 595 woningen (01-01-2017). De totale capaciteit in plannen bedraagt 475, waarvan een harde capaciteit van 110 woningen. Onderhavig plan behelst de realisatie van maximaal 14 nieuwe woningen en past gezien de harde plancapaciteit binnen de kwantitatieve behoefte.

	totale woningbouwcapaciteit, 1 jan. 2017		
	totaal	harde plan­capaciteit	zachte plan­capaciteit
Vught	1.265	590	685
Waakre	1.095	205	890
Waalwijk	2.590	1.200	1.390
Werkendam	1.070	385	685
Woensdrecht	475	110	370
Woudrichem	350	335	15
Zundert	910	360	550

Benodigde capaciteit aan nieuwe woningen in de regio West-Brabant. Bron: Regionale Agenda Wonen 2017

De gemeenteraad van Woensdrecht heeft op 9 juli 2015 de "Woonvisie 2015" vastgesteld. In deze Woonvisie worden ontwikkelingen en trends op het gebied van wonen in beeld gebracht en worden de opgaven voor de toekomst benoemd. 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.

Het onderhavige initiatief voorziet in ruime woningen in 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.

In de provinciale verordening Noord-Brabant is het plangebied aangegeven als 'Verstedelijking afweegbaar'. Ter plaatse van 'Verstedelijking afweegbaar' kan een bestemmingsplan 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;

Toelichting – Bestemmingsplan 't Marktje Woensdrecht  
2<sup>e</sup> concept oktober 2021

- 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.

Concluderend kunnen we stellen dat de ontwikkeling aan 't Marktje in Woensdrecht voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. 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.

#### 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 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en 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 de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit wil zien. 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 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. Het is een "Interim omgevingsverordening" om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de definitieve omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. Dat betekent dat nieuwe mogelijkheden uit de Omgevingswet nog niet zijn verwerkt. Er is wel zo veel als mogelijk aansluiting gezocht bij de Omgevingswet en de voorwaarden voor een omgevingsverordening. De interim omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen, waaronder de Verordening ruimte 2014. In de omgevingsverordening staan onderwerpen uit de provinciale omgevingsvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen.

Deze verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De Interim omgevingsverordening is beleidsarm. Daarin wordt een gebiedsgerichte benadering voorgestaan, waarbij het instandhouden en bevorderen van omgevingskwaliteit voorop staat. Er is meer 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 sloopt.

In de Interim omgevingsverordening zijn de volgende thema's van belang voor het plangebied: landbouw, verstedelijking afweegbaar, aardkundig waardevol gebied, attentiezone waterhuishouding, groenblauwe mantel.

### **Landbouw**

De meeste regels in deze paragraaf richten zich tot veehouderijen. Samen met haar partners werkt de provincie al geruime tijd aan de transitie naar zorgvuldige veehouderij. Sinds 2010 (megastallen debat) 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.

### **Verstedelijking afweegbaar**

Als er vanuit kwaliteit of kwantiteit in stedelijk gebied onvoldoende ruimte aanwezig is, dan bestaat er 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 3.1.2 Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies gekeken naar een concrete invulling.

#### *Doorwerking plangebied*

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.



Uitsnede kaart Interim omgevingsverordening Noord Brabant, 'verstedelijking afweegbaar'

### **Groenblauwe mantel en aardkundig waardevol gebied**

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 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.

Met behulp van de Verordening ruimte wil de provincie aardkundig waardevolle gebieden en cultuurhistorische vlakken beschermen, vanwege de onvervangbaarheid van de aanwezige waarden.

#### *Doorwerking plangebied*

Het onderhavige initiatief voorziet in ruime woningen in 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. De ruimtelijke ontwikkeling zal gepaard gaan met een fysieke verbetering van aanwezige en potentiële kwaliteiten van het gebied met betrekking tot het aanwezige landschap, natuur en water. Binnen het plangebied ontstaat een kans om de kwaliteit en beleving van de steilrand te betrekken bij de planvorming en deze verder te versterken. Ook zijn er volop kansen aan te sluiten bij de cultuurhistorische waarden van het gebied en deze middels het ontwerp weer tastbaar te maken.

### **Attentiezone waterhuishouding**

De attentiezone waterhuishouding kent een basis in de reconstructie- en gebiedsplannen. Doel van de attentiezone is om ontwikkelingen die een negatieve invloed hebben op de binnen de attentiezone gelegen natte natuurparels tegen te gaan. 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 een natte natuurparel 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.

#### *Doorwerking plangebied*

Door WIHA Grondmechanica is een geohydrologisch grondonderzoek uitgevoerd voor het project aan 't Marktje'. 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. Het betreft een verhoging van 0 à 6 cm op de locatie en circa 100 m rond de planlocatie.
- Realiseren van kelder 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.
- Lokaal verplaatsen van de langs het gebied aanwezige watergang naar het westen naar verwachting een grondwaterstands daling 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).
- 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 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.

In overleg met het waterschap is het stedenbouwkundig plan aangepast op de bovengenoemde punten.

### 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 omgevingsvisie en omgevingsverordening. Voorliggend bestemmingsplan is binnen de kaders van de Interim omgevingsverordening opgesteld.

### 3.4 Gemeentelijk beleid

#### 3.4.1 Structuurvisie Plus Woensdrecht - actualisatie 2009

In de Structuurvisie Plus wordt de visie gepresenteerd op de ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Woensdrecht tussen 2000 en 2015. Aanleiding voor het opstellen van deze Structuurvisie Plus was onder meer dat er na samenvoeging van de vier gemeenten, waaruit de huidige gemeente Woensdrecht is ontstaan, behoefte was aan een totaalvisie. De Structuurvisie Plus is een strategisch document waarin wordt gestreefd naar versterking van de sociaaleconomische vitaliteit en de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente. Het biedt inzicht in de manier waarop de kwaliteit en duurzaamheid van het gemeentelijk grondgebied in ruimtelijk en sociaaleconomisch opzicht kan worden verbeterd.

*Toets aan de Omgevingsvisie Giessenlanden*

Voorliggend bestemmingsplan is in lijn met het door het door de StructuurvisiePlus gestelde kader.

#### 3.4.2 Integraal dorpsontwikkelingsplan Woensdrecht 2012

Het dorpsontwikkelingsplan is een praktische agenda waarin voor de middellange termijn is vastgelegd welk beleid en welke projecten uitgevoerd gaan worden om Woensdrecht, als kleine kern in het landelijke gebied, sociaal, economisch en ruimtelijk leefbaar en vitaal te houden. Om tot een integraal Dorpsontwikkelingsplan te komen hebben bewoners, door middel van een interactief proces kritisch naar de huidige toestand en de toekomstige situatie van Woensdrecht gekeken. Aan de hand van inbreng van inwoners is een wensbeeld van Woensdrecht opgesteld:

- In het wensbeeld is Woensdrecht een rustig en ontspannen woondorp. Binnen het dorp wenst Woensdrecht een sterke sociale samenhang te behouden. De ruimtelijke inrichting van het dorp, de accommodaties en het verenigingsleven zijn daarom volop gericht op spontane ontmoetingen.
- Herkenbaar dorp met een eigen identiteit. Voorkomen van het ruimtelijk vastgroeien aan Hoogerheide. Een andere belangrijke factor zijn de hoogteverschillen, deze dienen beter zichtbaar gemaakt te worden.
- Versterken lint als drager van het dorp. Primair gaat het hierbij om de Dorpsstraat als drager van het dorp. Maar secundair is ook het Marktje als lintbebouwing aan te wijzen.
- Toegankelijk buitengebied. Wens is om het buitengebied beter toegankelijk te maken vanuit het dorp en makkelijker een ommetje te kunnen maken.
- Landelijk wonen met een uitzicht. Bestaande kwaliteit, het vrije wonen met uitzicht op het landelijk gebied, behouden en beter benutten. Buitengebied meer zichtbaar maken door meer met deze plekken te doen, denk aan inrichting als ontmoetingsplekken of entrees naar het buitengebied.



### *Toets aan het Integraal dorpsontwikkelingsplan Woensdrecht 2012*

Het voorliggend plan betreft de sloop van aanwezige stallen en loodsen en de realisatie van 14 vrijstaande woningen in het plangebied. Het onderhavige initiatief voorziet in ruime woningen in 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.

De ruimtelijke ontwikkeling zal gepaard gaan met een fysieke verbetering van aanwezige en potentiële kwaliteiten van het gebied met betrekking tot het aanwezige landschap, natuur en water. Binnen het plangebied ontstaat een kans om de kwaliteit en beleving van de steilrand te betrekken bij de planvorming en deze verder te versterken. Ook zijn er volop kansen aan te sluiten bij de cultuurhistorische waarden van het gebied en deze middels het ontwerp weer tastbaar te maken.

Het bebouwingslint het Marktje kan gezien worden als één van de landschappelijke dragers van het dorp Woensdrecht. Hier dient het plan op voort te bouwen. Daarnaast zal zorg worden gedragen voor een - beter - toegankelijk buitengebied. Er is mogelijk ruimte voor meer recreatieve routes. Daarnaast is de unieke kwaliteit van deze plek het fraaie uitzicht op de steilrand en deze zal ten volste benut worden binnen de planvorming.

### 3.4.3 Visie Buitengebied 2015

Op 19 maart 2015 is de 'Visie Buitengebied 2015' vastgesteld door de gemeenteraad van Woensdrecht. Het doel van de visie is om een aantal thema's van het bestaand beleid specifiek uit te werken en het beleid af te stemmen op de provincie Noord-Brabant. Het beleid voor het buitengebied is gestoeld op drie pijlers:

1. Natuur en landschap;
  - a. Het in stand houden van Natura 2000-gebied de Brabantse Wal;
  - b. Versterken van de natuurlijke waarden;
  - c. Versterken van de Brabantse Wal;
2. Recreatie;
3. Economie;

In het beleid wordt onderscheidt gemaakt tussen vier gebiedscategorieën:

1. Natura 2000-gebied en de Brabantse Wal;
2. Ecologische hoofdstructuur;
3. Groenblauwe mantel;
4. Gemengd landelijk gebied;

### **Groenblauwe mantel**

Het plangebied is onderdeel van de groenblauwe mantel. De groenblauwe mantel vormt het gebied tussen het landelijk en stedelijk gebied. De groenblauwe mantel zorgt voor verbinding met het omliggende gebied. In de groenblauwe mantel wordt ingezet op duurzame ontwikkeling van het watersysteem en het behoud van ecologische en

landschappelijke waarden van de groenblauwe mantel. Het bestaat overwegend uit multifunctioneel landelijk gebied. In de groenblauwe mantel zetten wij in op behoud en herstel van natuur en landschap. Nieuwe ontwikkelingen gaan gepaard met bescherming en de ontwikkeling van waarden van natuur en landschap. We zetten in op ontwikkelingen gericht op zorgeconomie, toerisme en recreatie en redelijke uitbreiding van bestaande landbouwverwante bedrijven.

#### *Toets aan de Visie Buitengebied 2015*

Het onderhavige initiatief voorziet in veertien ruime woningen in de groenblauwe mantel. 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.

De ruimtelijke ontwikkeling zal gepaard gaan met een fysieke verbetering van aanwezige en potentiële kwaliteiten van het gebied met betrekking tot het aanwezige landschap, natuur en water. Binnen het plangebied ontstaat een kans om de kwaliteit en beleving van de steilrand te betrekken bij de planvorming en deze verder te versterken. Ook zijn er volop kansen aan te sluiten bij de cultuurhistorische waarden van het gebied en deze middels het ontwerp weer tastbaar te maken.

#### 3.4.4 Woonvisie Woensdrecht 2015

Op 9 juli 2015 is de Woonvisie 2015 van de gemeente Woensdrecht door de raad vastgesteld. 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.

#### *Toets aan de Woonvisie Woensdrecht 2015*

Het onderhavige initiatief voorziet in ruime woningen in 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.

#### 3.4.5 Duurzaamheidsvisie 2017-2035

Op 12 juli 2017 is door de gemeenteraad van Woensdrecht de 'Duurzaamheidsvisie 2017-2035' vastgesteld. In deze visie omschrijft de gemeente zijn doelstellingen op het gebied van duurzaamheid aan de hand van vijf centrale thema's: circulaire economie, de energie van Woensdrecht, de bloeiende Brabantse Wal, kwaliteit van leven en duurzame mobiliteit. De gemeente streeft naar een klimaatneutrale gemeente die energie bespaart en CO2-uitstoot vermindert en compenseert. Bij ruimtelijke ontwikkelingen zoekt de gemeente naar duurzame oplossingen en invullingen, o.a. door rekening te houden met klimaatadaptatie, hergebruik van materialen en duurzame energievoorziening.

#### *Toets aan de Duurzaamheidsvisie 2017-2035*

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van veertien nieuwe vrijstaande woningen. De nieuwe woningen wordt gerealiseerd met aandacht voor energie en klimaat. Door te bouwen met de standaard van de toekomst zijn de woningen voorbereid op klimaatverandering en heeft het een hogere toekomstwaarde. De woning is meer dan goed geïsoleerd en er wordt geen gas gebruikt. De woning wordt voorzien van zonnepanelen en een warmtepomp met een gesloten bron.

#### 3.4.6 Groenbeleidsplan 2017

Op 12 juli 2017 is het Groenbeleidsplan 2017 vastgesteld door de gemeenteraad. Het groenbeleidsplan 2017 is een geactualiseerde versie van het voorgaande beleidsplan waarop de gemeente met nieuwe en creatieve vormen het openbaar groen in stand houden. Hiervoor wil het college met de bestaande middelen een optimaal niveau nastreven en garanderen, zodat Woensdrecht als groene gemeente op de Brabantse Wal bekend blijft staan. Hiervoor zijn de aspecten gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde de drie bepalende peilers. Hierop is het groenbeleid voor de komende jaren gebouwd.

De beplantingstoepassing is afgestemd op de overgang van de kern naar het open polderlandschap, door weinig tot geen opgaande beplanting toe te passen, waardoor vele doorkijkjes naar het landschap aanwezig zijn. Woensdrecht wordt van Hoogerheide gescheiden door een relatief smalle buffer, die bestaat uit landerijen. Mede door de kenmerkende hoogteverschillen vormt deze groene tussenruimte een waardevolle overgang tussen de kernen Woensdrecht en Hoogerheide.

#### *Toets aan het Groenbeleidsplan 2017*

Woensdrecht wordt aan bijna alle zijden ontsloten door het polderlandschap. De combinatie van de hoogteverschillen met een prachtig uitzicht naar het polderlandschap aan de randen van de kern vormen dan ook de belangrijkste kwaliteit van Woensdrecht welke behouden/versterkt dient te worden. Door de recreatieve waarden in het projectgebied tussen Hoogerheide en Woensdrecht voorop te stellen krijgt deze zone een duidelijke functie en wordt het behoud van deze groene zone voor een lange termijn vastgesteld. Het uitzichtpunt en de oorlogsmonumenten kunnen hierbij de toeristische trekkers worden. De recreatieve functie van deze zone kan door middel van een wandelpad worden doorgezet aan de noordzijde van de kern.

#### 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 structuurvisie, het dorpsontwikkelingsplan, de visie buitengebied, de woonvisie, het groenbeleidsplan en de duurzaamheidsvisie.

# 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, 'Verkennd bodemonderzoek nabij 't Marktje te Woensdrecht', dd. 26 februari 2021).

Het onderzoek toont aan dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de ontwikkeling. Er is geen nader onderzoek nodig.

Wel dient het aspect asbest in de bodem nog te worden onderzocht.

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 in eerste instantie niet belemmerd vanuit het aspect bodem. Wel is nader onderzoek naar de eventuele aanwezigheid van asbest in de bodem nodig. Dit zal 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.

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.

##### *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 Geluidhinder wegverkeer

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 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 op deze objecten.

### *Conclusie*

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

#### 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/m<sup>3</sup>, NO<sub>2</sub> of PM<sub>10</sub>) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

##### *Onderzoek plangebied*

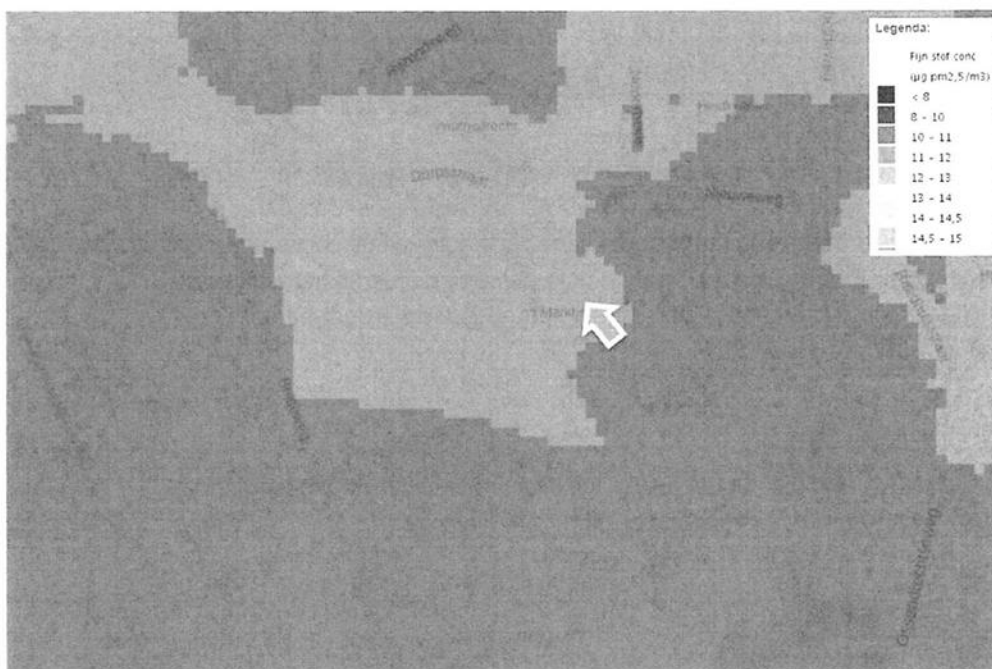
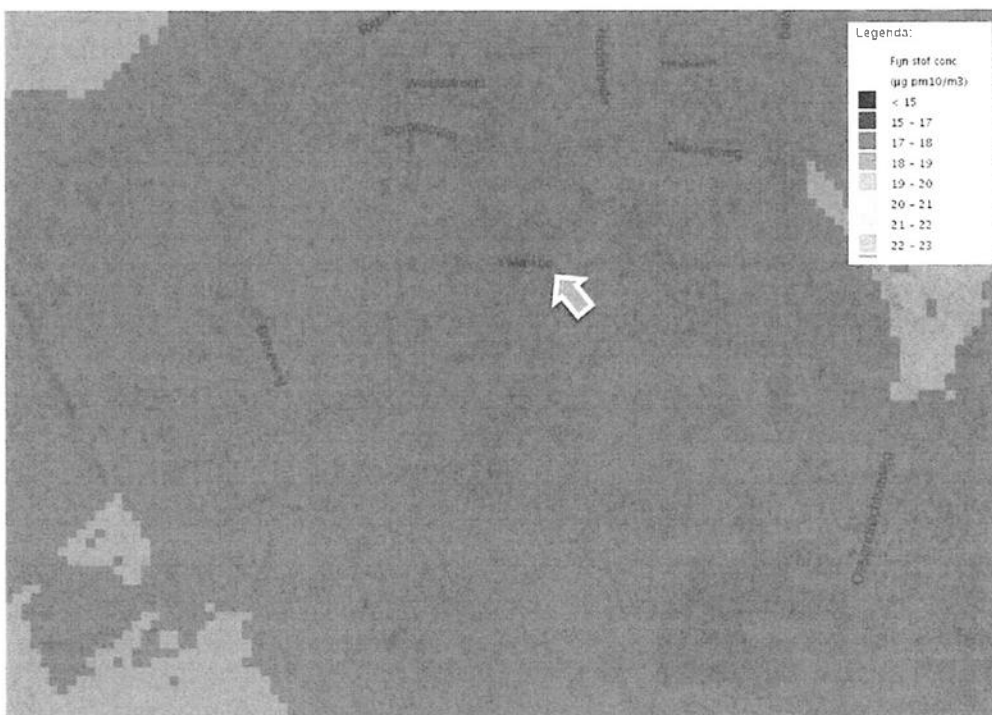
Er worden met de voorgenomen ontwikkeling veertien extra wooneenheden toegevoegd in het gebied. Voor deze extra wooneenheden wordt geen gas gebruikt. Voor woningen geldt een gemiddelde van 8,2 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De totale verkeersgeneratie als gevolg van de ontwikkeling bedraagt (14 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 <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,09
PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>	1,2
<b>Conclusie</b>	
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig</b>	

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.



Toelichting – Bestemmingsplan 't Marktje Woensdrecht  
2<sup>e</sup> concept oktober 2021



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 gevaarbron 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  $1 \times 10^{-6}$  (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*

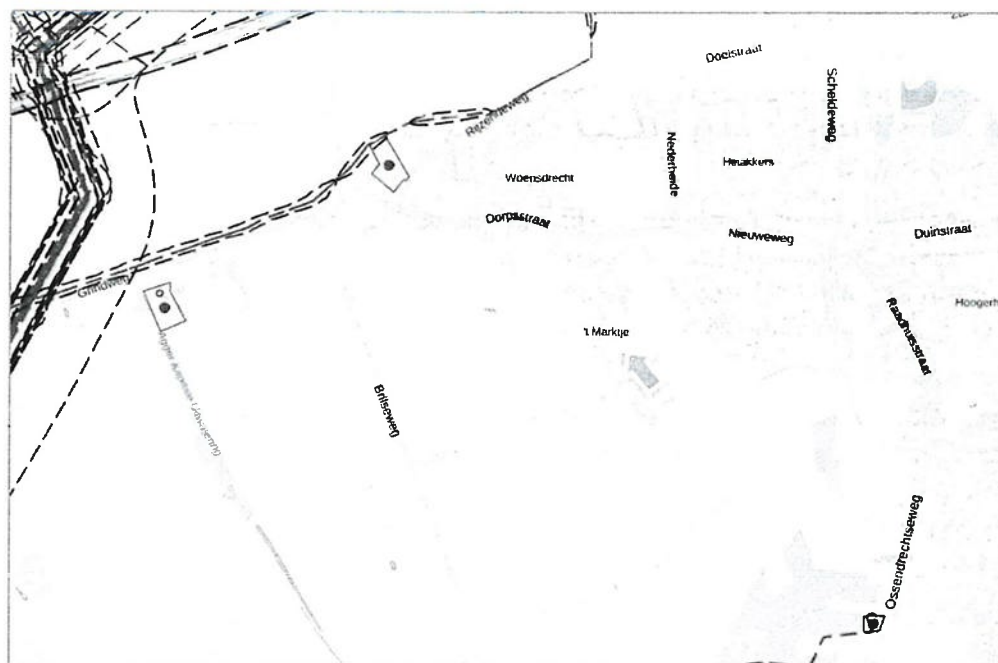
Voor de beoordeling van de risico's van transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Naast de toetsing

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.



Uitsnede risicokaart (bron: [www.risicokaart.nl](http://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 waterbeheersplan 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. 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. Het betreft een verhoging van 0 à 6 cm op de locatie en circa 100 m rond de planlocatie.
- 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.