

Toelichting bestemmingsplan 't Marktje Woensdrecht

NL.IMRO.0873.BPonbekend-CO01_v3_mei2022

3^e concept | mei 2022

Bijlagen:

Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek

Tb1_bodem_14P003299-adv-01

Bijlage 2: Quickscan Wet natuurbescherming

Tb2_220224 Quickscan Wet natuurbescherming Marktje herinrichting Woensdrecht

Bijlage 3: Stikstofdepositieberekening

Tb3_Stikstofdepositieberekening Woensdrecht – 't Marktje

Bijlage 4: bijlage bij stikstofdepositieberekening

Tb4_Stikstof_Bijlage 1. Gebruikersfase Woensdrecht – 't Marktje

Bijlage 5: Geohydrologisch grondonderzoek

Tb5_waterhuishouding_1702268XG Woensdrecht_B

Bijlage 6: Archeologisch bureauonderzoek

Tb6_AR592 Woensdrecht't Marktje BO RB

Bijlage 7: Archeologisch booronderzoek

Tb7_archeologie_220415_A22005_IVO-O_01

Bijlage 8: Vooronderzoek conventionele explosieven

Tb8_NGE_20P249 't Marktje Woensdrecht conceptrapport VO CE v0.1

Bijlage 9: bijlage bij vooronderzoek conventionele explosieven

Tb9_Bijlage9_20p249_bijlage4

Bijlage 10: bijlage bij vooronderzoek conventionele explosieven

Tb10_Bijlage10_20p249_bijlage5

Bijlage 11: Detectieonderzoek conventionele explosieven

Tb11_NGE_220415_220025_RD_01

Bijlage 12: Akoestische notitie

Tb12_geluid_P22_21 Akoestische notitie geluid 't Marktje Woensdrecht

Bijlage 13: Aanmeldnotitie M.E.R.

Tb13_2022-05-31 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. Woensdrecht – 't Marktje_DEF

Bijlage 14: verslag informatieavond

Tb14_20220421 AVV_Beantwoording vragen en opmerkingen infoavond Woensdrecht (002)

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.....	7
2.1 Landschappelijke context.....	7
2.2 Bestaande situatie plangebied.....	7
2.3 Landschappelijke inpassing.....	8
2.4 Toekomstige situatie.....	9
Hoofdstuk 3 Beleidskaders.....	13
3.1 Rijksbeleid.....	13
3.2 Provinciaal beleid.....	18
3.4 Gemeentelijk beleid.....	22
Hoofdstuk 4 Onderzoek.....	26
4.1 Milieuaspecten.....	26
4.2 Waterhuishouding.....	36
4.3 Ecologie.....	38
4.4 Archeologie en cultuurhistorie.....	40
4.5 Verkeer en parkeren.....	41
4.6 Milieueffectrapportage (MER)	43
4.7 Kabels en leidingen.....	44
4.8 Niet gesprongen explosieven.....	45
Hoofdstuk 5 Juridische planopzet.....	46
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	49
Hoofdstuk 7 Inspraak, overleg en zienswijzen	49
7.1 Inspraak.....	49
7.2 Overleg	49
7.3 Zienswijzen.....	50

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

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

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

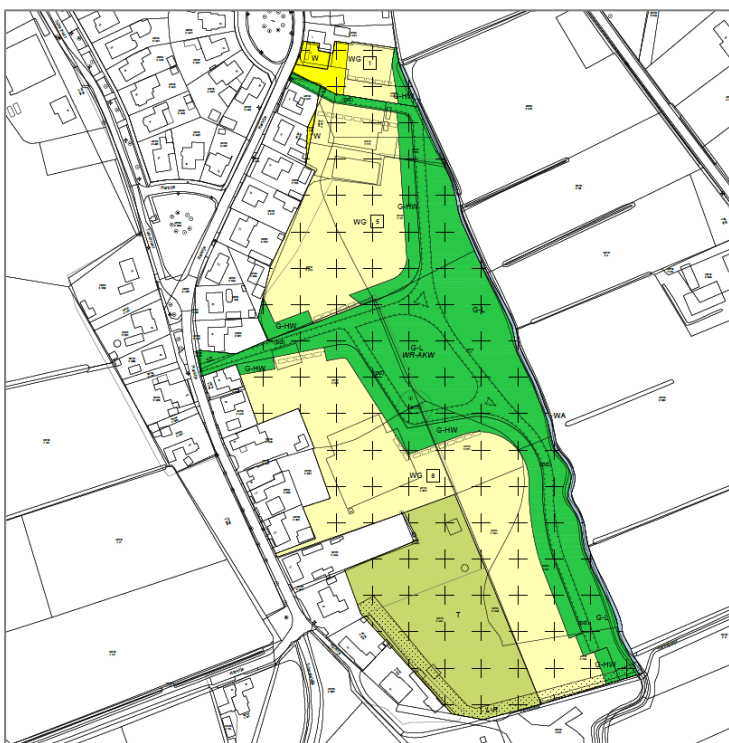
Het voorliggende bestemmingsplan vormt de juridisch-planologische regeling die de voorgenomen ontwikkeling mogelijk maakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

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



Ligging planlocatie (bron: pdok)



Begrenzing plangebied (bron: Wissing)

1.3 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 enkele partiële herzieningen van het bestemmingsplan vastgesteld.

Vervolgens is op 1 oktober 2019 een geconsolideerde versie vastgesteld. Deze is vervolgens op 1 oktober 2020 opnieuw partiële herzien: Bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening 2019. Aan de in deze bestemmingsplannen en herzieningen opgenomen regels zal moeten worden getoetst.

Voor het grootste deel heeft het plangebied de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en Landschapswaarden'. Binnen deze bestemming is een bouwvlak opgenomen met een oppervlakte van ca. 3500 m².

Een kleiner gedeelte van het plangebied heeft de bestemming 'Bedrijf'. Deze bestemming is voorzien van een bouwvlak waarbinnen een maximum bebouwd oppervlak van 2700 m² mag worden gerealiseerd. Binnen het plangebied zijn verder een dubbelbestemming en zeven gebiedsaanduidingen van kracht:

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



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

Toets aan bestemmingsplan

De initiatiefnemer is voornemens om veertien vrijstaande woningen in het plangebied te realiseren. De realisatie van 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 een toelichting gegeven op de regels. In hoofdstuk 6 nader ingegaan op de economische uitvoerbaarheid. Tot slot volgt in hoofdstuk 7 de inspraak, het overleg en de zienswijzen.

Hoofdstuk 2 Bestaande en toekomstige situatie plangebied

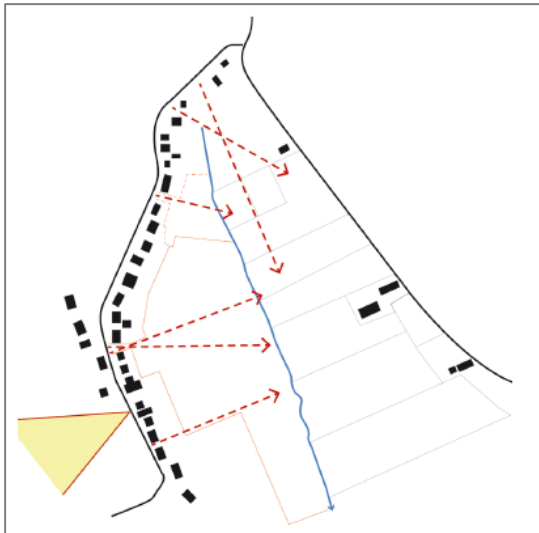
2.1 Landschappelijke context

Het Marktje is een bijzondere locatie. Met de nabijheid van Hoogerheide met zijn voorzieningen en de snelweg A4 ligt het goed ontsloten. Tegelijkertijd ligt het lokaal gezien op een doodlopend stukje verharde weg waardoor het een rustige idylle vormt. Het plangebied is bovendien 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 zeekelegronden op het ingeklinkte veenmoeras zijn afgezet. Het markante hoogteverschil aan de westzijde van de wal is een belangrijk ruimtelijk kenmerk. Op de overgang naar de zeekele 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 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 enkele grotere eenheden, soms met agrarische bestemming in de vorm van stallen en loodsen. Deze vallen niet zozeer op vanaf het Marktje. Over het beekdal heen (vanaf Onderstal) valt deze grotere schaal van bebouwing veel 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 verschillend beleefd afhankelijk van het perspectief. Direct ten oosten van het projectgebied ligt een beekloop. Deze beek zorgt hier al gedurende lange tijd voor de afwatering in het dal. Slechts een hondertal meters ten oosten van het projectgebied is de steilrand gelegen, als onderdeel van de Brabantse Wal.



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

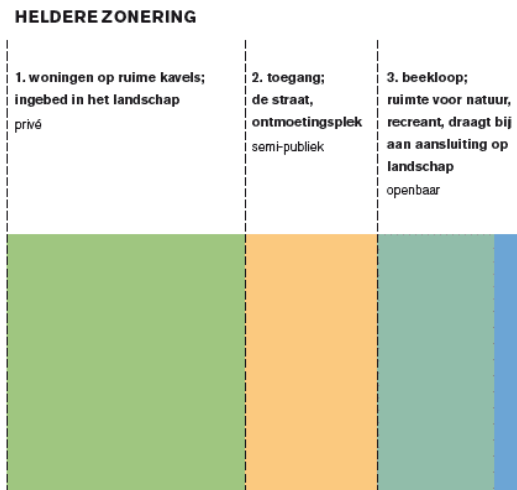
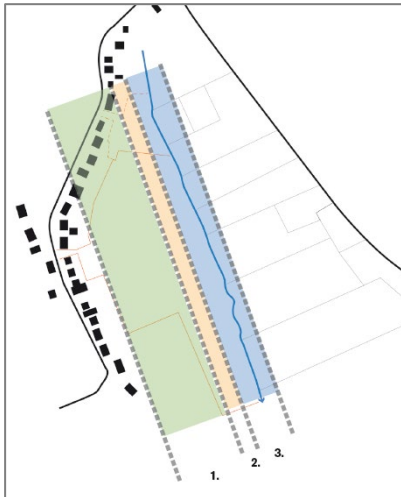
2.3 Landschappelijke inpassing

De voorgenomen ontwikkeling biedt een aantal concrete kansen om het landschap binnen de aanwezige kwaliteiten verder te ontwikkelen. Deze zijn te beschrijven aan de hand van een drietal punten. Samen vormen deze de ambitie voor de ontwikkeling:

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 zichtlijnen/vista's vanuit de kern en het lint 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 (in mandelig eigendom) 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. Midden in het plangebied, bij de eik, komt een ontmoetingsplek voor de buurt. Ten westen van de toegangsweg bevinden zich de woningen op ruime prive-kavels. Ze liggen goed ingebed in het landschap door hun ligging achter een te creëren houtwal.



2.4 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer is voornemens om de aanwezige stallen en loodsen af te breken en te vervangen door veertien vrijstaande woningen. Deze woningen bevinden zich op ruime kavels en hebben vrij uitzicht over het landschap. De kavelgrootte varieert van ca. 1000 m² tot 2200 m².

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 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 grasdoorgroeitiegels 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 dat zorgdraagt voor een adequate landschappelijke inpassing van de woningen. De hakhoutsingel krijgt een eenduidig beeld waardoor deze een herkenbaar element vormt voor het gebied. Door lokaal te variëren in breedte en soortkeuze krijgt de singel hier en daar een wat meer organisch karakter en sluit hij goed aan op zijn omgeving. Deze hakhoutsingel wordt uitgegeven in mandelig eigendom.



Inrichtingsprincipe 't Marktje (bron: Bosch en Slabbers)

Beplanting

Om aan te sluiten bij het lokale landschap bestaat het plan uit gebiedseigen beplantingssoorten. Door beplantingkeuze af te stemmen op de specifieke groeiomstandigheden wordt de noodzaak van beheer minimaal en is de kans van slagen het grootst. Het beekdal is open en 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. De architectuur vormt een samenspel met het aanwezige landschap: de positionering en maatvoering zorgt voor een vermenging van landschap en prive-tuinen. In korrelgrootte (hoogte en breedte, kap verplicht) houden de woningen een goede relatie met de bestaande woningen aan het bebouwingslint.

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



3d visualisatie / indicatie 't Marktje (bron: Kokon)

Hoofdstuk 3 Beleidskaders

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 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 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 rivierversuiming Maas;
- de Nationaal Natuur Netwerk (NNN).

Toets aan Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Voorliggend plangebied is gelegen binnen het radarverstoringsgebied 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 radarverstoringsgebied van Herwijnen is de maximale hoogte van windturbines gesteld op 90 meter ten opzichte van NAP.

Onderhavig plangebied is daarnaast gelegen in het radarverstoringsgebied van vliegbasis Woensdrecht. Het plangebied is niet gelegen binnen het obstakelbeheersgebied rondom het luchtvaartterrein. In het radarverstoringsgebied 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 Ontwikkeldagen 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	580	685
Waalre	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;
- 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. De 14 woningen zijn qua aantallen ook opgenomen in de regionale afspraken.

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

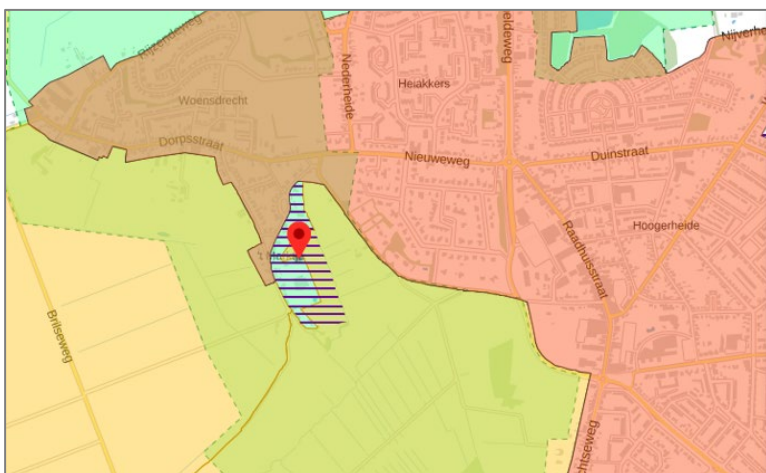
De voorgenomen ontwikkeling maakt geen agrarische bedrijfsactiviteiten mogelijk.

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'

Toelichting – Bestemmingsplan 't Marktje Woensdrecht
3^e concept mei 2022

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.

Toelichting – Bestemmingsplan 't Marktje Woensdrecht
3^e concept mei 2022

- 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 verhoogd.

Toets aan de Omgevingsvisie Giessenlanden

Voorliggend bestemmingsplan is in lijn met het door het door de Structuurvisie Plus 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 zorgconomie,

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 worden 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 plan 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 pijlers. 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 uitzichtspunt en het oorlogsmonument 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, 'Verkenkend bodemonderzoek nabij 't Marktje te Woensdrecht', dd. 26 februari 2021).

Het onderzoek toont aan dat de bodemkwaliteit in eerste instantie geen belemmering vormt voor de ontwikkeling. Echter: delen van het plangebied konden niet worden onderzocht vanwege de aanwezige bebouwing. Ook zijn delen van de bodem niet analytisch onderzocht omdat hier sprake is van 'puin' in plaats van 'bodem'.

Omdat de sloop van de bestaande bebouwing nog wacht op de resultaten van het nadere onderzoek naar aanwezige beschermde flora en fauna, zal het definitieve

bodemonderzoek plaatsvinden voordat het bestemmingsplan kan worden vastgesteld. Wel is – op basis van het uitgevoerde onderzoek – de verwachting dat de bodemkwaliteit in de basis geschikt is voor wonen. De eventuele verontreinigde delen zijn of later toegevoegd (puin) en zullen weer worden afgevoerd of zijn restanten van de aanwezige bebouwing (asbestdaken) die t.z.t. zullen worden gesloopt.

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

Conclusie

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

4.1.2 Bedrijven en milieuzonering

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

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

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

Onderzoek plangebied

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van veertien vrijstaande woningen en de sloop van stallen en loodsen. De bedrijfsbestemming binnen het plangebied wordt

gewijzigd in een woonbestemming. Het plan voegt geen milieubelastende activiteiten toe. In de nabijheid van de planlocatie zijn geen bedrijven en/of (agrarische) veehouderijen gevestigd. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

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

4.1.3 Geurhinder veehouderij

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

Onderzoek plangebied

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

Conclusie

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

4.1.4 Geluidhinder

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

Wegverkeerslawaai: geluidgevoelige bestemmingen nabij bestaande wegen

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

Op grond van artikel 74 Wgh heeft iedere weg van rechtswege een geluidzone, met uitzondering van:

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

De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de ligging van de weg in binnen- of buitenstedelijk gebied.

In stedelijk gebied worden twee typen wegen onderscheiden, met aan weerszijden van de weg de volgende zonebreedtes:

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

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

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

Wanneer woningen worden geprojecteerd binnen een geluidzone moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op de gevels van die woningen. De voorkeursgrenswaarde bedraagt 48dB. Bij een hogere geluidsbelasting moet worden gekeken of er maatregelen getroffen kunnen worden om de geluidbelasting te reduceren.

Indien maatregelen onvoldoende effect geven en/of onmogelijk zijn en de geluidsbelasting niet hoger is dan de maximale grenswaarde van 53dB (Lden, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh) kunnen burgemeester en wethouders een hogere waarde vaststellen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moeten in een akoestisch onderzoek ook de wegen zonder geluidzone worden beschouwd. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de kaders van de Wgh.

Onderzoek plangebied

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

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

Luchtvaartlawaai

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

Industrielawaai

Een klein gedeelte van het plangebied valt nog net binnen de 50 dB(A) countour van IT Fokker – Vliegbasis Woensdrecht. Gezien de grote afstand tot de 55 dB(A) contour zal de geluidbelasting te plaatse van het plangebied ten hoogste 51 dB(A) zijn.

Voor industrie geldt dat een geluidbelasting tot 55 dB(A) is te vergunnen. Met een geluidbelasting van de 51 dB(A) (worst-case) kan eenvoudig met de tegenwoordige bouwwijze worden voldaan aan de eisen voor het ten hoogste toegestane binnenniveau.

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

Conclusie

Het plan wordt niet belemmerd vanuit het aspect geluid vanwege wegverkeer, luchtverkeer of industrie.

4.1.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 Rg/m³, NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekende 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

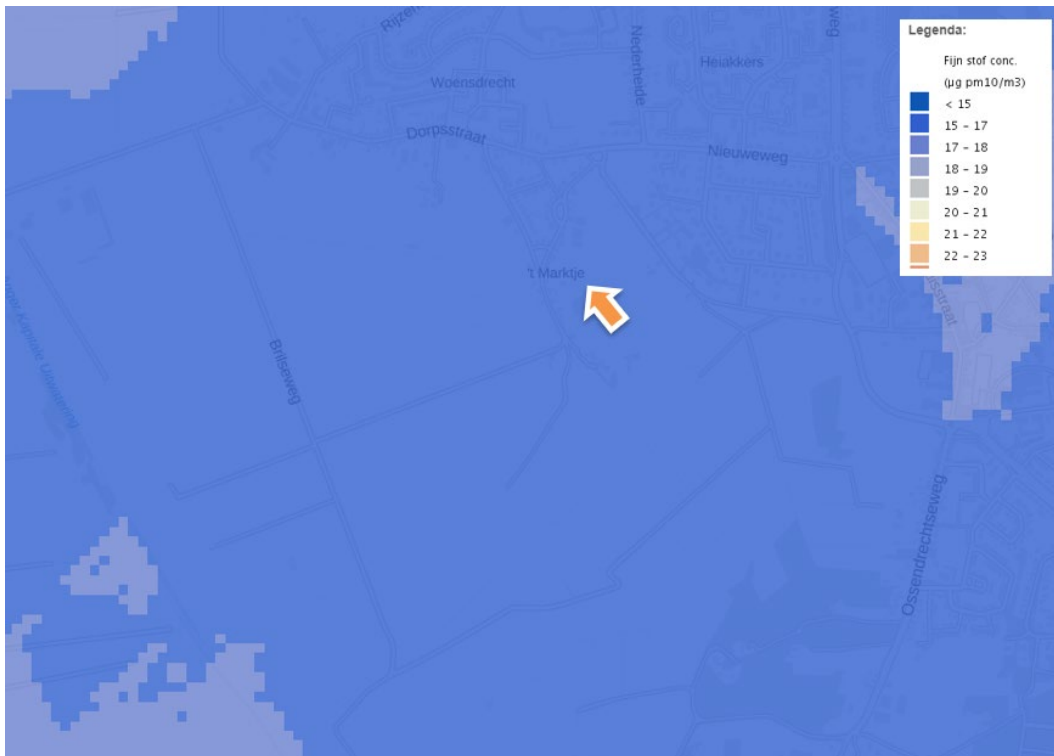
verkeersgeneratie als gevolg van de ontwikkeling bedraagt ($14 \times 8,2 =$) 114,8 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

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

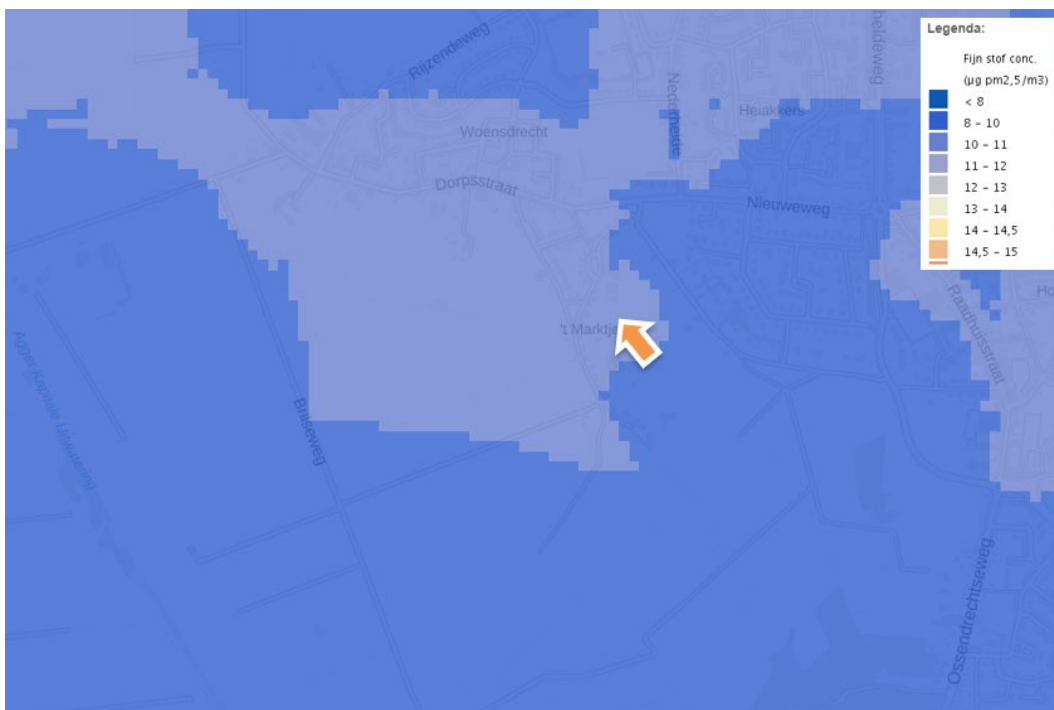
Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	114,8
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,09
PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig	

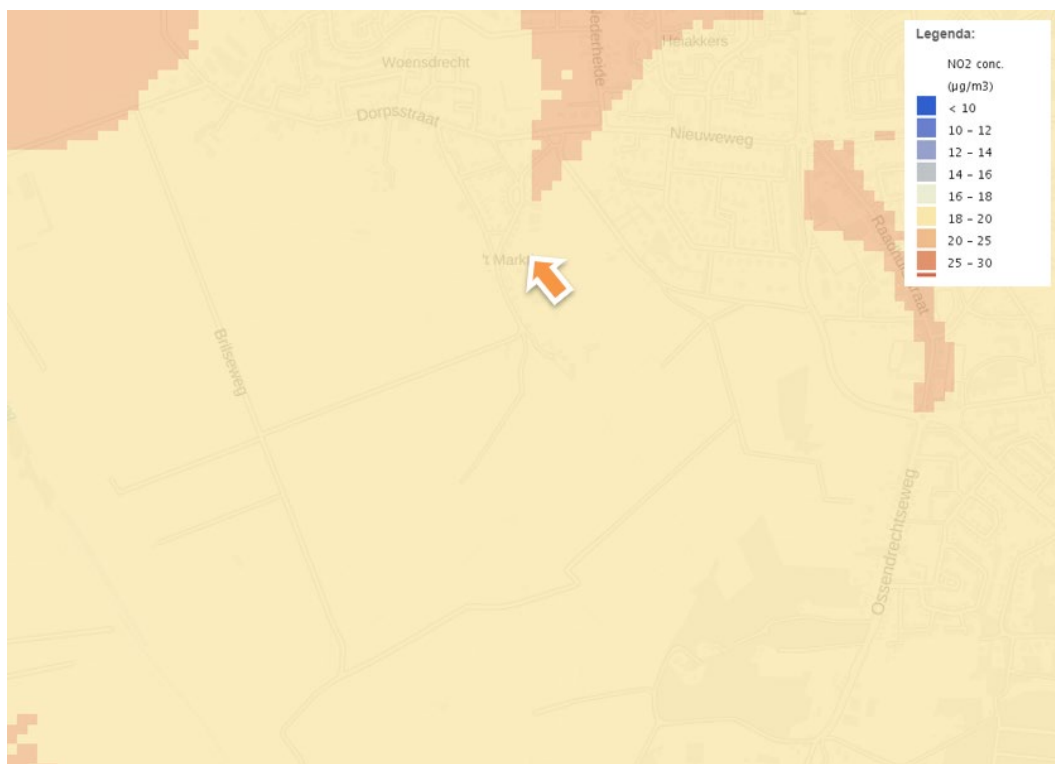
Wat betreft de toets ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening worden bij woningen, op grond van de regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007, mensen blootgesteld aan luchtverontreiniging gedurende een significante periode ten opzichte van een etmaal. De Atlas Leefomgeving geeft een goede indicatie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



Achtergrondconcentratie PM10 in 2017 (bron: AtlasLeefomgeving.nl)



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



Achtergrondconcentratie Stikstofdioxide in 2017 (bron: AtlasLeefomgeving.nl)

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

	Achtergrondconcentratie 2017	Grenswaarde
Fijnstof PM 10	15-17 µg/m ³	40 µg/m ³
Fijnstof PM 2,5	10-11 µg/m ³	25 µg/m ³
Stikstofdioxide	18-20 µg/m ³	40 µg/m ³

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

Conclusie

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

4.1.5 Externe veiligheid

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

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

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf en transport vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen deze kans 1×10^{-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

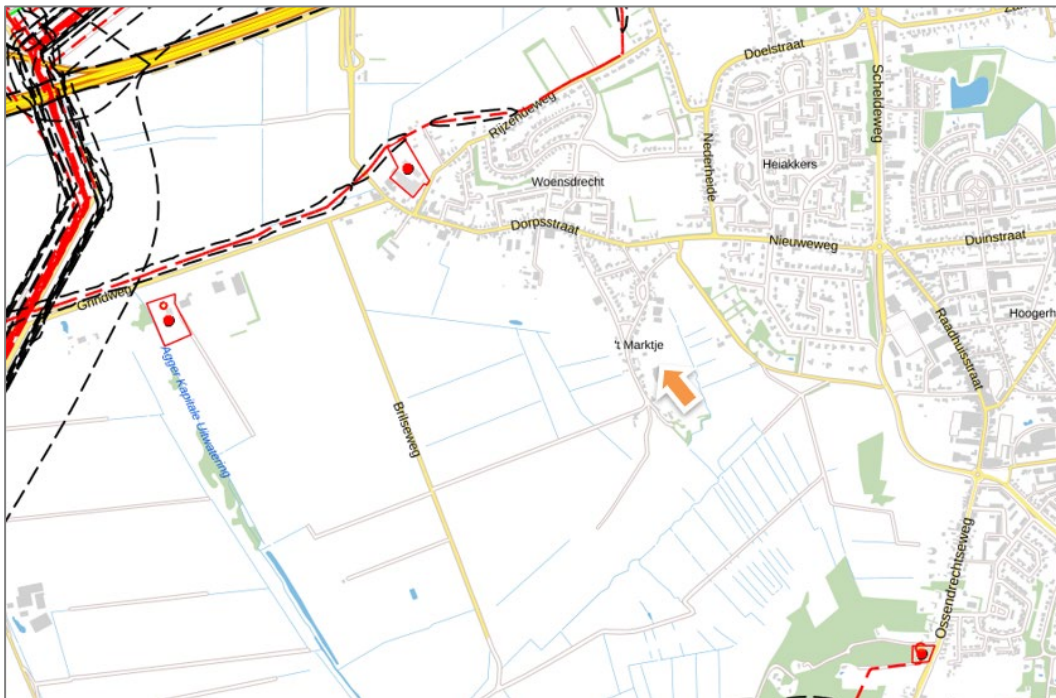
weerszijden van een buisleiding een bebouwingsvrije afstand moet worden aangehouden voor beheer en onderhoud aan de buisleidingen.

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.

Het plangebied ligt binnen de zone van vervoer van toxische stoffen via de weg (snelweg A4) en het spoor (Vlissingen – Roosendaal). De afstanden zijn echter dusdanig groot dat er geen sprake is van enig risico voor de planlocatie. De afstand van de planlocatie tot de snelweg bedraagt meer dan 1200 meter en tot de spoorlijn meer dan 1500 meter.



Uitsnede risicokaart (bron: www.risicokaart.nl)

Conclusie

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

4.2 Waterhuishouding

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

Beleid

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

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

De trits 'vasthouden, bergen en afvoeren' houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk in het plangebied wordt vastgehouden in de bodem (infiltratie) en in het oppervlaktewater wordt geborgen. Vervolgens wordt, zo nodig, het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren, wordt het water afgevoerd.

Bij 'schoonhouden, scheiden en zuiveren' gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste, wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterschap Brabantse Delta

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

Het waterschap heeft de grondslag van haar beleid opgenomen in het waterbeheersplan 2010-2015, wat is afgestemd op Europees, nationaal en provinciaal beleid. Speerpunten uit het 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 (zie bijlage 5). 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.
- 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).

- De bestaande watergang zal niet worden verplaatst.
- Volledige demping van de watergang, de grondwaterstand op de planlocatie zal doen stijgen met circa 60 cm en in de omgeving tot mogelijk 7 m. Het effect zou merkbaar zijn tot circa 1 km vanaf de watergang.
 - De watergang zal niet worden gedempt.
- Zonder ingrepen aan de watergang is de invloed van het plan op de waterhuishouding naar verwachting dus beperkt. Dit omdat de aanwezige watergang langs de oostrand van het plangebied (incl. het deel ten noorden en zuiden) vrijwel allesbepalend is voor de grondwaterstand in het plangebied. Substantiële ingrepen aan deze watergang dienen derhalve te worden voorkomen of met de grootste voorzichtigheid te worden benaderd.
 - De watergang blijft ongewijzigd ten opzichte van de huidige situatie.

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

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

Conclusie

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

4.3 Ecologie

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

Gebiedsbescherming

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

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming voorziet in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden. Het uitgangspunt van de wet is dat

beschermde planten- en diersoorten geen schade mogen ondervinden. Voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte is het niet altijd nodig een vrijstelling of een ontheffing aan te vragen. Voor o.a. reguliere werkzaamheden of ruimtelijke ontwikkelingen, zoals de bouw van woningen, geldt de volgende vrijstellingsregeling:

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

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

Onderzoek plangebied

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

De aanwezigheid van beschermde fauna kan echter niet worden uitgesloten. Er zijn o.a. sporen van de kerkuil aangetroffen. Hier wordt op dit moment jaarrond onderzoek naar uitgevoerd. De resultaten hiervan zullen worden meegenomen in de procedure.

In het kader van de te verwachten wijzigingen in de stikstofdepositie is onderzoek uitgevoerd naar de te verwachten depositie in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase (zie bijlagen 3 en 4, door Kubiek ruimtelijke plannen, dd. 30 mei 2022). De depositie blijkt niet boven de grenswaarde van 0 uit te komen.

Conclusie

Nader onderzoek naar de aanwezigheid van beschermde fauna is noodzakelijk en wordt op dit moment uitgevoerd.

Voor wat betreft de te verwachten stikstofdepositie is er voor het plan geen belemmering.

4.4 Archeologie en cultuurhistorie

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

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

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

Onderzoek plangebied

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

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

Conclusie

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

4.5 Verkeer en parkeren

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

Verkeer

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



Er worden met de voorgenomen ontwikkeling veertien extra wooneenheden toegevoegd in het gebied. Tegelijkertijd worden de bestaande bedrijven en loodsen en landbouwvoorzieningen verwijderd. Op het 'Marktje' rijden in de huidige situatie naar verwachting zo'n 150 / 200 voertuigen per etmaal (bron: verkeersmodel 2020, afgeleid van 500 bewegingen op de Dorpsstraat). Voor nieuwe woningen (van een dergelijk kaliber) geldt een gemiddelde van 8,2 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De totale verkeersgeneratie als gevolg van de ontwikkeling bedraagt $(14 \times 8,2 =)$ 114,8 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De huidige toegestane bedrijvigheid genereerde in het verleden naar verwachting zo'n 10×2 verkeersbewegingen per loods (inschatting) per etmaal. Dat is ca. 80 verkeersbewegingen per dag. Voor een deel was dit zwaar

vrachtverkeer, voor een deel busjes en aanverwante voertuigen. Per saldo is er dus naar verwachting sprake van een lichte toename. Wel is het zo dat het type voertuig nadrukkelijk minder belastend is qua geluid en trilling (personenauto's i.p.v. vrachtauto's).

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

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

Parkeren

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

Conclusie

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

4.6 Milieueffectrapportage (MER)

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

1. Uit toetsing aan de hand van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) blijkt dat het plan of besluit voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu. In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten planMER-plichtig, besluit m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Voor (bestemmings)plannen dient te worden getoetst aan de activiteiten en drempelwaarden van onderdeel D van de bijlage bij het besluit m.e.r. In het geval de activiteit genoemd wordt in onderdeel D, maar die onder de drempelwaarden vallen, dan is een 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' nodig. Bij de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' dient te worden getoetst of belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten. De toetsing dient te worden gedaan aan de hand van de criteria uit Bijlage III bij de Europese richtlijn m.e.r. (kenmerk project, plaats project en kenmerk potentieel effect). Zijn belangrijke nadelige milieugevolgen uitgesloten, dan is niet alsnog een (plan)m.e.r. (-beoordeling) op grond van het Besluit m.e.r. noodzakelijk.
2. In het geval van een (bestemmings)plan: indien een 'passende beoordeling' op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 voor dit plan verplicht is vanwege de in het plan opgenomen activiteiten. Een passende beoordeling is verplicht indien significante negatieve effecten op Natura 2000 gebieden niet zijn uit te sluiten;
3. Wanneer Provinciale Staten in haar provinciale milieuverordening activiteiten hebben aangewezen, aanvullend op de activiteiten in het Besluit m.e.r., die kunnen leiden tot m.e.r.-plicht.

Onderzoek plangebied

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

Er is een zgn. Aanmeldnotitie M.E.R. opgesteld. Zie bijlage 13. Hierin worden bovenstaande verwachtingen bevestigd.

Conclusie

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

4.7 Kabels en leidingen

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

Aardgastransportleidingen

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

Hoogspanningsleidingen

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

Riolleidingen

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

Watertransportleidingen

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

Kabels en niet-planologisch relevante leidingen

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

Conclusie

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

4.8 Niet gesprongen explosieven

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

Het doel van het onderzoek is om door het raadplegen van diverse bronnen vast te stellen of er indicaties zijn dat door oorlogshandelingen tijdens de Tweede Wereldoorlog CE in / op de (water)bodem in het plangebied kunnen zijn achtergebleven.

In het geval deze indicaties er niet zijn, is het onderzoeksgebied onverdacht op CE, zijn deze er wel dan is nader onderzoek nodig.

Onderzoek plangebied

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

Conclusie

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

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

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

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

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

De regels van voorliggend bestemmingsplan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Deze hoofdstukken zijn:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs-, en slotregels.

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

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

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

Bestemmingsregels

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

Groen-Landschap

Hiermee wordt de groene landschappelijke ruimte gegarandeerd. Er is ruimte voor de ontsluiting, voetpaden, nutsvoorzieningen en watervoorzieningen.

Binnen deze bestemming is het oprichten van gebouwen niet toegestaan.

Wonen

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

Woongebied

Gronden met de bestemming 'Woongebied' zijn bedoeld voor de 14 nieuwe woningen. De gebouwen dienen te worden gerealiseerd met inachtneming van de in het Beeldregieplan opgenomen regels. Per bestemmingsvlak is het maximale aantal woningen vastgesteld. Woningen worden toegestaan tot een maximum aantal van 14 stuks en een bouwhoogte van 8 meter.

Binnen de bestemming is het toegestaan om een beroep aan huis uit te oefenen. Dit gebruik dient wel ondergeschikt te zijn aan de primaire functie wonen in het hoofdbouw. Ook mag het gebruik niet leiden tot een voor de woonomgeving onaanvaardbare situatie wat betreft geluid, verkeersveiligheid en parkeerdruk.

Leiding - Riool

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

Waarde – Aardkundig waardevol gebied

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

Waarde – Archeologie

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

Algemene regels

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

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

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

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

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

Hoofdstuk 7 Inspraak, overleg en zienswijzen

7.1 Inspraak

Gezien de geringe omvang van het onderhavige plan is van het maken van een voorontwerp afgezien en is besloten om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen, uiteraard wel met behoud van de mogelijkheid tot het eventueel indienen van zienswijzen.

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

7.2 Overleg

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

Het Rijk

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

De provincie
PM

Waterschap
PM

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

7.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen tegen het bestemmingsplan kenbaar te maken (artikel 3.8 Wro). De resultaten van de zienswijzen worden verwerkt in het bestemmingsplan.

PM