

GEMEENTE WOENS DreCHT

BESTEMMINGSPLAN "WONINGBOUW OSSENDRECHTSEWEG 38, HOogerHEIDE"

TOELICHTING

Gemeente Woensdrecht				
Bestemmingsplan : Toelichting				
"Woningbouw Ossendrechtseweg 38, Hoogerheide"				
Id = NL.IMRO.0873.HOWOxBP143xHERZx20-VG01				
Fase	Datum besluit	Datum publicatie	Datum ter inzage	Bijzonderheden
Voorontwerp			01 06 2017	
Ontwerp	25 04 2018	25 04 2018	26 04 2018	
Vastgesteld				
Van kracht				
Raad van State				
Onherroepelijk				

GEMEENTE WOENSDRECHT

BESTEMMINGSPLAN "WONINGBOUW OSSENDRECHTSEWEG 38, HOOGERHEIDE"

TOELICHTING

INHOUD

1.	INLEIDING	4
1.1	Voorgeschiedenis	4
1.2	Doel	4
1.3	Situering plangebied	4
1.4	Vigerend bestemmingsplan	5
1.5	Leeswijzer	6
2.	DE HUIDIGE SITUATIE IN HET PLANGEBIED	7
2.1	Topografische situatie	7
2.2	Ondergrond	7
2.3	Landschappelijke waarden	10
2.4	Kerkenpad	11
3	HET RUIMTELIJK PLAN	12
3.1	Planbeschrijving	12
3.2	Landschappelijke waarden	13
3.3	Handhaving waardevolle bomen	13
3.4	Beeldkwaliteitsaspecten en landschappelijke inpassing	13
4.	PLANOLOGISCH BELEIDSKADER	14
4.1	Provinciale structuurvisie	14
4.2	Verordening Ruimte Noord-Brabant	14
4.3	Gemeentelijk beleid	18
4.3.1	Gemeentelijk ruimte-voor-ruimtebeleid	18
4.3.2	Gemeentelijk woningbouwbeleid	19
4.3.3	Gemeentelijk Groenbeleidsplan	19
4.3.4	Welstandsnota	20
4.3.5	Van A naar B	21
5	RUIMTELIJKE EN MILIEUKUNDIGE ASPECTEN	22
5.1	Cultuurhistorie	22
5.1.1	De Brabantse Wal	22
5.1.2	Cultuurhistorische Waardenkaart	23
5.1.3	Monumenten en karakteristieke bebouwing	24
5.2	Archeologie	25
5.3	Flora en fauna	26
5.4	Geluidhinder	27
5.5	Milieuzonering	27
5.6	Bodem	28
5.7	Externe veiligheid	29
5.8	Water	29
5.9	Geurhinder	30

5.10	Luchtkwaliteit	30
6	HET BESTEMMINGSPLAN	33
6.1	Plangrens	33
6.2	De verbeelding	33
6.3	De regels	33
7	HAALBAARHEIDSASPECTEN	34
7.1	Financieel-economische haalbaarheid	34
7.2	Grondexploitatie	34
7.3	Eigendom	34
7.4	Maatschappelijke haalbaarheid	35
7.4.1	Inspraak	35

Bijlagen bij deze toelichting

- Bijlage 1: BAAC b.v: Gemeente Woensdrecht - Plangebied Ossendrechtseweg 38 te Hoogerheide - Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek (verkennde fase), BAAC Rapport V-12.0151 mei 2012.*
- Bijlage 2: GMG Groenmanagement : Ecologische quick-scan Ossendrechtseweg 38 te Hoogerheide in het kader van de Flora- en faunawet.*
- Bijlage 3: Buijs Eco Consult: Memo Actualisatie toetsing quickscan Ossendrechtseweg 38 Hoogerheide (incl. najaarsonderzoek vleermuizen), 2017.*
- Bijlage 4: Wematech: Akoestisch onderzoek gevelbelasting Ossendrechtseweg 38 te Hoogerheide, 2012.*
- Bijlage 5: Wematech: Verkennend bodemonderzoek Ossendrechtseweg 38 te Hoogerheide, 2012.*
- Bijlage 6: Cuijpers Advies: Beeldkwaliteitsplan Woningbouw Ossendrechtseweg 38 Hoogerheide, 2017.*
- Bijlage 7: Cuijpers Advies: Landschappelijke inpassing Woningbouw Ossendrechtseweg 38 Hoogerheide, 2017.*
- Bijlage 8: Drs. M.J.A. Vermunt: Advies archeologie voor het bouwplan Ossendrechtseweg 38 in Hoogerheide, Bergen op Zoom, 2018.*

GEMEENTE WOENSDBRECHT

BESTEMMINGSPLAN "WONINGBOUW OSSENDRECHTSEWEG 38, HOOGERHEIDE"

TOELICHTING

1. INLEIDING

1.1 Voorgeschiedenis

De eigenaar van de voormalige boerderij aan de Ossendrechtseweg 38 te Hoogerheide heeft het initiatief genomen om het voormalig agrarisch bedrijf te saneren en ter plaatse van de af te breken stallen een drietal ruimte voor ruimtewoningen en één 'gewone' burgerwoning op te richten. De voormalige bedrijfswoning is eigendom gebleven van de voormalige eigenaresse.

De gemeenteraad van Woensdrecht heeft op 7 april 2010 besloten in te stemmen met deelname aan de regeling "Ruimte voor Ruimte" en in te stemmen met de potentiële locaties voor de woningen, waaronder de onderhavige. Daarnaast heeft het gemeentebestuur besloten om het onderhavige plan op te nemen in de woningbouwplanning.

De initiatiefnemer heeft het benodigde voorontwerpbestemmingsplan voorbereid en de benodigde onderzoeken laten verrichten. De bouwrechten zullen worden afgenomen van de Ruimte voor Ruimte CV.

1.2 Doel

Doel van dit bestemmingsplan is het bieden van een juridisch kader voor de oprichting van vier woningen (3 ruimte voor ruimtewoningen en één reguliere woning), het veranderen van de agrarische bestemming in de bestemming "wonen" ter plaatse van de voormalige agrarische bedrijfswoning en het verwijderen van het agrarisch bouwvlak van het perceel Ossendrechtseweg 38 te Hoogerheide.

1.3 Situering plangebied

Het plangebied is gelegen in de gemeente Woensdrecht, in de zuidwesthoek van de bebouwde kom van Hoogerheide.



Afbeelding 1 - Situering plangebied



Afbeelding 2 - Situering plangebied

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Thans vigeert het bestemmingsplan "Actualisatie Buitengebied" van de gemeente Woensdrecht. Het plangebied is daarin aangeduid als "Agrarisch met waarden". Verder is er de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerszone - 2' opgenomen, alsmede de gebiedsaanduidingen 'overige zone - cultuurhistorisch waardevol gebied', 'overige zone - attentiegebieden ehs', 'overige zone - archeologische verwachtingswaarde', 'vrijwaringszone radar' en 'geluidszone industrie'. Op deze aanduidingen zal verderop in deze toelichting nader worden ingegaan.



Afbeelding 3 - Vigerend bestemmingsplan Actualisatie bestemmingsplan Buitengebied; het plangebied is aangeduid als "Agrarisch met waarden". Verder is er de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerszone - 2' opgenomen, alsmede de gebiedsaanduidingen 'overige zone - cultuurhistorisch waardevol gebied', 'overige zone - attentiegebieden ehs', 'overige zone - archeologische verwachtingswaarde', 'vrijwaringszone radar' en 'geluidszone industrie'.

Verder is op het plangebied de gebiedsaanduiding 'overige zone - kerkepad' aangegeven. Verwezen wordt naar paragraaf 2.4.

De beoogde omzetting van een agrarisch bouwblok naar locatie van vier woningen (drie ruimte- voor ruimtewoningen en één reguliere woning), past niet in het vigerende bestemmingsplan. Daarom is een planherziening noodzakelijk.

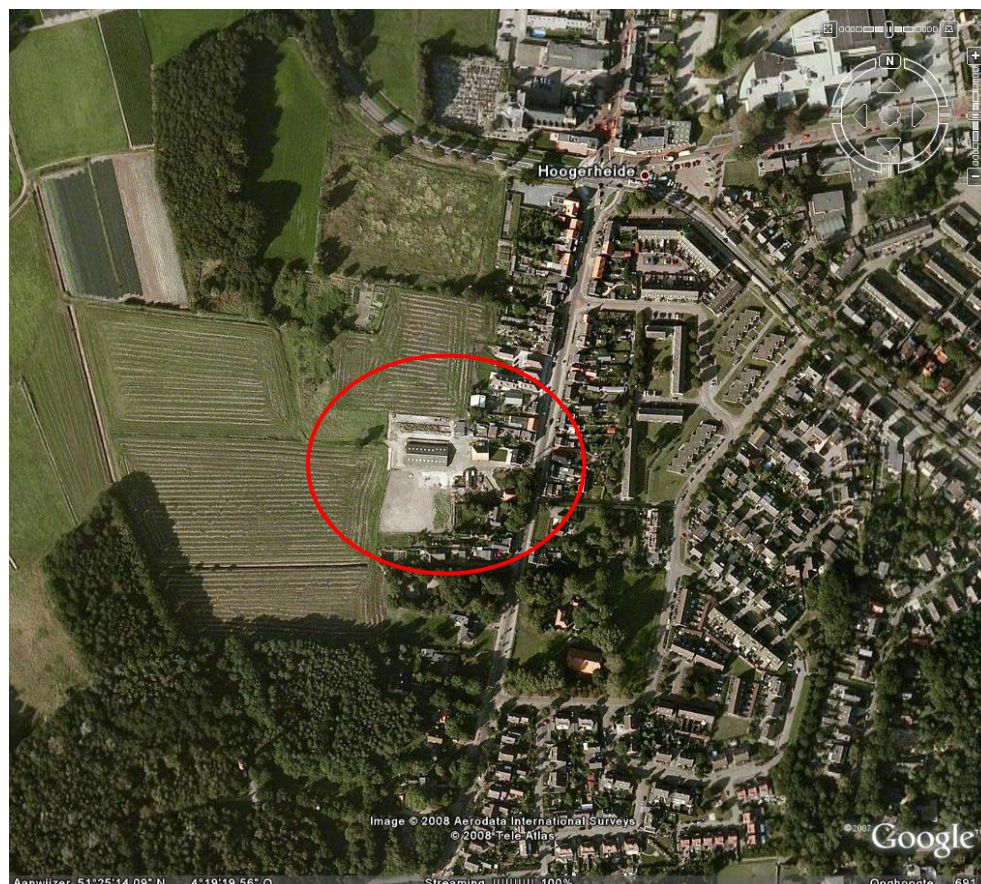
1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie in het plangebied beschreven; in hoofdstuk 3 wordt het ruimtelijk plan, de toekomstige invulling van het plangebied geschetst. In hoofdstuk 4 wordt het planologisch beleidskader geschetst, waarbinnen de planvorming plaatsvindt. Onder meer het planologisch beleid op provinciaal niveau komt aan bod. In hoofdstuk 5 worden de relevante ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten van het plan beschreven. In hoofdstuk 6 wordt het bestemmingsplan in juridische zin beschreven. In hoofdstuk 7 worden de haalbaarheidsaspecten beschreven (waaronder de resultaten van overleg en inspraak) weergegeven.

2. DE HUIDIGE SITUATIE IN HET PLANGEBIED

2.1 Topografische situatie

In het plangebied zijn thans nog de gebouwen behorend bij een voormalig agrarisch bedrijf aanwezig. De stallen staan leeg.



Afbeelding 4 - Luchtfoto van het plangebied en omgeving (bron: Google-earth, 2009)

Het plangebied ligt op de zg. Brabantse Wal, een zeer opvallende terreinsprong van grote landschappelijke waarde. Het terrein zelf begint hier al enigszins af te dalen naar het westen. De ondergrond van de stallen is opgehoogd om een vlak bouwterrein te krijgen. Aan de straatkant van het terrein zijn landschappelijke waardevolle laanbomen aanwezig. De Ossendrechtseweg vormt de verbinding tussen de kernen Hoogerheide en Ossendrecht.

2.2 Ondergrond

Zoals eerder aangegeven, ligt de locatie aan de bovenzijde van de Brabantse Wal, een terrasafzettingsrestheuvel, die in het hierna volgende nader zal worden toegelicht (zie paragraaf 2.3.1). De ondergrond bestaat uit zand, dat in deze omgeving geschikt werd gemaakt voor akkerbouw door intensieve bemesting. Deze werd gemengd met heideplaggen. Door die eeuwenlange bemesting is er een dikke toplaag gevormd. Deze gronden worden daarom Enkeerdgronden genoemd.



Afbeelding 5 - Voormalige agrarische bedrijfswoning uit 2003, nu in gebruik als burgerwoning



Afbeelding 6 - Voormalige ligboxenstal - deze zal worden geamoveerd



Afbeelding 7 - Sleufsilos en achterterrein



Afbeelding 8 - Landschappelijk waardevolle boombeplanting aan de voorzijde van het terrein en de bestaande schuur.

2.3 Landschappelijke waarden

De ligging van de locatie op de Brabantse Wal brengt met zich mee, dat ter plaatse bijzondere landschappelijke waarden aanwezig zijn. In visueel opzicht is het uitzicht vanaf het achterterrein op het lager gelegen poldergebied zeer waardevol. In het ruimtelijk ontwerp (zie hoofdstuk 3) is hiermee uitdrukkelijk rekening gehouden.



Afbeelding 9 - Uitzicht vanaf de achterzijde van het plangebied op de polders ten westen van Woensdrecht.

Aan de voorzijde van het terrein, direct grenzend aan de Ossendrechtseweg zijn vijf grote bomen aanwezig, die waarschijnlijk oorspronkelijk als laanbeplanting zijn aangebracht. Het betreft drie beuken en twee Amerikaanse eiken. Een van deze Amerikaanse eiken is ziek en dient te worden gekapt. Hoewel deze bomen nogal dicht op elkaar staan en een doelmatige inrichting van het achterliggende gebied nogal bemoeilijken, is er toch voor gekozen de vier overblijvende bomen te handhaven en nieuwe ontwikkelingen zodanig te plannen dat handhaving van de vier bomen en hun groeiplaatsen zoveel mogelijk verzekerd is.



Afbeelding 10 - De bestaande boombepanting aan de voorzijde van het plangebied - deze bestaat uit beuken, om en om afgewisseld met Amerikaanse eiken.

2.4 Kerkenpad

In het vigerende bestemmingsplan en in het gemeentelijk Groenbeleidsplan staat op het perceel een kerkenpad aangeduid. Een kerkenpad is een pad waarover bewoners van boerderijen en buurtschappen buiten de bebouwde kom naar de parochiekerk konden lopen.

In het Groenbeleidsplan worden enkele cultuurhistorische paden in de gemeente Woensdrecht met name genoemd:

- a. *pad aan de noordzijde van Woensdrecht, die aansluit op de Rijzende Weg;*
- b. *Kerkepadje-Zouteweg-Enkeldreef, welke de verbinding vormt vanaf de zuidzijde van Woensdrecht naar het westen van Hoogerheide;*
- c. *(...)"*

Het gaat hier om het kerkenpadje Zouteweg-Enkeldreef. Dit pad is op oude kaarten goed te volgen. Na uitgebreid kaartonderzoek zijn wij tot de conclusie gekomen dat bij het maken van de bestemmingsplankaart Buitengebied een vergissing is ingeslopen. Het genoemde pad Enkeldreef is het verlengde van het Jannekespad, dat ongeveer 100 m ten noorden van het plangebied ligt. In het bestemmingsplan is het Enkeldreef/Jannekespad niet ingetekend, maar is er wel een bedrijfsweg, die al zeker 32 jaar niet meer bestaat, over het plangebied ingetekend.

De initiatiefnemer heeft uitgebreid onderzoek gedaan naar de onderhavige bedrijfsweg en kan aantonen dat ter plaatse geen openbare weg aanwezig is en dat er ook sinds 1832 (de invoering van het kadaster) geen recht van overpad heeft gegolden. Geconcludeerd wordt, dat in het vigerende bestemmingsplan ten onrechte de aanduiding 'kerkenpad' is gelegd over het plangebied.

Geadviseerd wordt om bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan het Jannekespad/Enkeldreef te voorzien van de aanduiding "kerkenpad".

3 HET RUIMTELIJK PLAN

3.1 Planbeschrijving

De bestaande agrarische gebouwen worden afgebroken en de erfverharding wordt verwijderd. In het verleden is het achterterrein opgehoogd om het terrein horizontaal te maken.



Afbeelding 11 - Het ruimtelijk ontwerp - de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen wordt afgebroken en vervangen door drie ruimte voor ruimtewoningen en 1 reguliere woning - vier van de vijf waardevolle bomen aan de oostzijde van het terrein worden gehandhaafd, de vijfde is zwaar ziek; hiervoor is inmiddels een kapvergunning aangevraagd. De voormalige agrarische bedrijfswoning (op nr. 38) wordt burgerwoning. De gestreepte lijn (punt, punt, streep) is de grens tussen bebouwde kom (rechts) en het buitengebied (links) volgens de Verordening Ruimte Noord-Brabant. Daarmee wordt bepaald welke woningen "regulier" en welke via de ruimte voor ruimteregeling gerealiseerd kunnen worden. Na vaststelling van het bestemmingsplan zal het gehele gebied tot de bebouwde kom behoren. De drie woningen links van de lijn worden Ruimte voor ruimtewoningen, de nieuwe woning rechts van de lijn wordt een reguliere nieuwe woning. De plattegronden van de nieuwe woningen zijn uitsluitend illustratief.

Ter plaatse zullen drie ruimte-voor-ruimtewoningen en één reguliere burgerwoning worden gerealiseerd. De ruimte-voor-ruimte-certificaten zijn verleend (zie paragraaf 4.2). De woningen zijn aan een korte insteek gesitueerd, waardoor het gebied ontsloten wordt. Deze insteekweg wordt ruim vormgegeven, zodat er voldoende ruimte is voor groen.

De insteekweg gaat tussen twee monumentale bomen door. De afstand tussen beide bomen is 8,60 m. Ter plaatse kan een toegangsweg worden aangelegd van 4,5 m breed. De breedte is voldoende om regulier verkeer (verhuishagens, vuilniswagens) door te laten. Ook de toegankelijkheid voor hulpdiensten is bij een dergelijke ontsluitingsbreedte verzekerd.

3.2 Landschappelijke waarden

Doordat de bestaande agrarische bedrijfsgebouwen worden afgebroken (en de erfverharding verwijderd) en worden vervangen door meer naar het noorden gelegen ruimte voor ruimtewoningen, schuift de grens van de bebouwing naar het noorden op, waardoor de landschappelijke waarden van de Brabantse Wal worden verbeterd. De naar het landschap gekeerde terreinen van de ruimte voor ruimtewoningen zullen worden ingericht met een natuurlijke invulling naar het landschap toe, zodat er sprake is van voldoende landschappelijke inpassing.

De bestaande landschappelijk waardevolle bomen aan de Ossendrechtseweg wordt gehandhaafd (zie 3.3).

3.3 Handhaving waardevolle bomen

De bestaande, te handhaven bomen staan op relatief geringe afstand van elkaar. Dat stelt hoge eisen aan de uitvoering van de diverse werken die noodzakelijk zijn.



Afbeelding 12 - Vier van de vijf te handhaven bomen met de onderlinge afstanden van drie en vier meter; de meest rechtse boom is een beuk, de links daarvan staande een Amerikaanse eik; deze is ziek en zal worden verwijderd.

Uitgangspunt is de handhaving van de bestaande bomen. De Amerikaanse eik tweede van rechts op afbeelding 17 is ziek en zal worden verwijderd. De toegangsweg wordt gerealiseerd op de plaats van deze boom. De breedte van de toegangsweg wordt 4,50 m. De verharding bestaat uit elementenverharding. De leidingensleuf wordt gerealiseerd midden in de opening. Bij de uitvoering van het plan zal al het mogelijk gedaan worden om beschadiging van de wortels van de waardevolle bomen te voorkomen.

3.4 Beeldkwaliteitsaspecten en landschappelijke inpassing

Op 7 februari 2013 is door de gemeenteraad het vernieuwde welstandsbeleid voor de gemeente Woensdrecht vastgesteld (zie ook paragraaf 4.3.4). Voor de onderhavige ontwikkeling is een apart beeldkwaliteitsplan opgesteld dat als Bijlage 6 bij deze toelichting is gevoegd. Tevens is een plan voor de landschappelijke inpassing opgenomen (Bijlage 7)

4. PLANOLOGISCH BELEIDSKADER

4.1 Provinciale structuurvisie

De Wet ruimtelijke ordening, zoals die sinds 1 juli 2008 van kracht is, kent een belangrijke rol toe aan structuurvisies. Om aan de nieuwe situatie tegemoet te komen heeft de provincie Noord-Brabant in 2008 een interimstructuurvisie opgesteld voor zijn grondgebied. Op dit moment is deze Interimstructuurvisie van kracht. Tegelijkertijd werkt de provincie aan een nieuwe structuurvisie. Deze is in het najaar 2010 vastgesteld. De structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040).

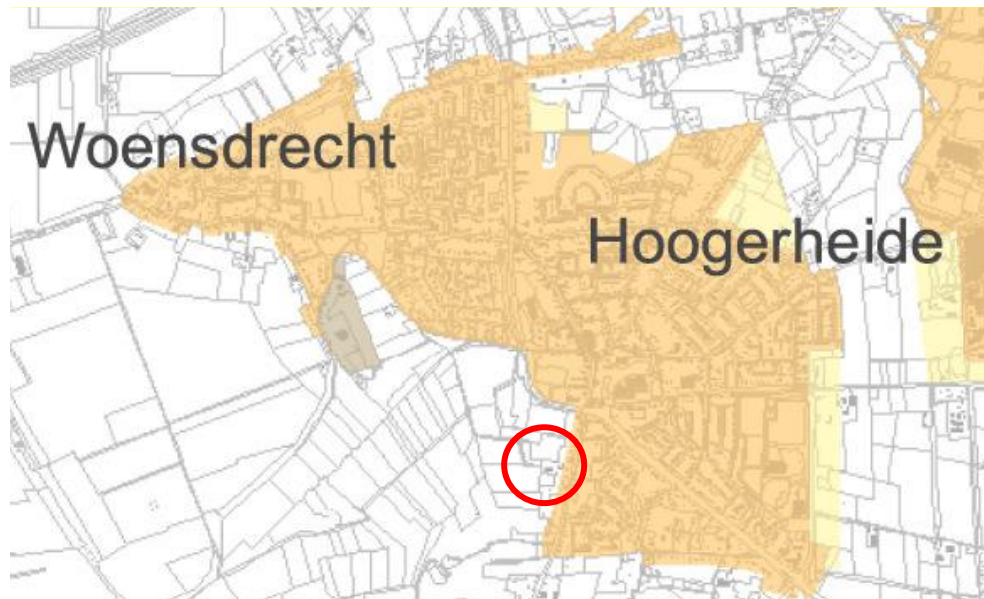


Afbeelding 13 - De provinciale structuurvisie (uitsnede). Het plangebied zelf is aangegeven als bestaande bebouwde kom (grijs); vlak achter het plangebied begint de “groenblauwe mantel” (groen gestippeld) rondom het landschappelijk meest waardevolle deel van de Brabantse Wal (donkergroen).

De bebouwing langs de Ossendrechtseweg behoort tot de bestaande bebouwde kom. In de bebouwde kom mogen ontwikkelingen als de onderhavige (vervanging van een milieuhinderlijk bedrijf door burgerwoningen) plaatsvinden. De strook daarachter is groen-blauwe mantel, een aanduiding die gesitueerd is rondom grote natuurgebieden in Brabant. Dat gebied wordt aangemerkt als een gebruiksruimte, waarin agrarische, landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke belangen naast elkaar voorkomen. Ontwikkelingen zoals wonen en recreatie passen qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief en houden rekening met de omgevingskwaliteiten (omgevingstoets).

4.2 Verordening Ruimte Noord-Brabant

De locatie waar de woningen worden gebouwd is voor een deel gelegen in het bestaand stedelijk gebied. De achterzijde van het gebied, waar de bestaande stallen zullen worden afgebroken, ligt voor een deel in het landelijk gebied, aangeduid als groen-blauwe mantel.



Afbeelding 14 Bestaand stedelijk gebied: landelijke kern Hoogerheide



Afbeelding 15 - detail bestaand stedelijk gebied ter hoogte van het plangebied; de rechterzijde (beige gekleurd) is bestaand stedelijk gebied; daarbinnen zal 1 woning worden gerealiseerd; ten westen daarvan zullen 3 ruimte voor ruimtewoningen worden gebouwd.

De meest oostelijke nieuwe woning wordt binnen het bestaande stedelijke gebied gerealiseerd. De Verordening Ruimte Noord-Brabant bepaalt daarover:

"4.3 Nieuwbouw van woningen

1. *De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:*
 - a. *de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 37.4, onder b, worden nagekomen;*
 - b. *de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.*
2. *Onder harde plancapaciteit voor woningbouw als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt, die:*
 - a. *wordt uitgedrukt in aantallen woningen;*
 - b. *is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt.*

De gemeenteraad heeft in 2009 besloten tot de regeling, waarvan dit plan voorziet. Het voorziene aantal woningen tot 2025 (waarvan de onderhavige extra woning er één is) past binnen het gemeentelijk en regionaal afsprakenkader.

De drie westelijke woningen liggen niet in het bestaand stedelijk gebied, maar in de zg. groen-blauwe mantel. Ten aanzien hiervan staat in de Verordening Ruimte Noord-Brabant:

6.8 Ruimte-voor-ruimte

- 1 *In afwijking van artikel 6.7 eerste lid (wonen) en artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging), kan een bestemmingsplan dat is gelegen binnen de groenblauwe mantel voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimtekavels, ieder ten behoeve van de bouw van één woning, indien:*
 - a. *er sprake is van een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst;*
 - b. *de ruimte-voor-ruimte-kavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;*
 - c. *een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;*
 - d. *er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.*
2. *Een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst als bedoeld in het eerste lid betekent dat per ruimte-voor-ruimte-kavel is aangetoond dat aan de volgende voorwaarden is voldaan:*
 - a. *een of meer veehouderijen gericht op het houden van varkens of pluimvee zijn in het geheel beëindigd waarbij alle bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt;*
 - b. *de onder a. bedoelde veehouderijen zijn voorafgaand aan de beëindiging gedurende een periode van drie jaar onafgebroken in bedrijf geweest;*
 - c. *de onder a. bedoelde veehouderijen zijn gevestigd binnen de aanduiding Gebied beperkingen veehouderij of op een locatie die vanwege omliggende waarden en functies niet geschikt is voor de uitoefening van een veehouderij;*
 - d. *er tenminste 1000 m² bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt met een minimum van 200 m² op iedere beëindigingslocatie;*

- e. de ten behoeve van de onder a. bedoelde veehouderijen geregistreerde rechten betreffende de fosfaatproductie in een gezamenlijke omvang van tenminste 3.500 kg uit de markt zijn genomen door doorhaling van de bij de Dienst Regelingen geregistreerde rechten, waarbij per beëindigingslocatie een minimum van 700 kg aan rechten betreffende de productie van fosfaat aanwezig is;
 - f. de rechten als bedoeld onder e. moeten vanaf het moment van beëindiging van de bedrijfsvoering tot aan het moment van uit de markt nemen geregistreerd staan op naam van de veehouderij die beëindigd;
 - g. de omgevingsvergunning milieu op iedere beëindigingslocatie is ingetrokken;
 - h. een passende herbestemming is gelegd op iedere beëindigingslocatie waarbij in ieder geval het houden van vee en het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen is uitgesloten;
 - i. in redelijkheid niet op andere wijze is voorzien in de beëindiging van de veehouderij.
3. In afwijking van het tweede lid kan een bestemmingsplan voorzien in een ruimte-voor-ruimte-kavel indien deze wordt ontwikkeld door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst door toepassing van de Regeling beëindiging veehouderijtakken.
 4. Het bepaalde in het derde lid vervalt indien uit door Gedeputeerde Staten bijgehouden gegevens blijkt dat er in totaal 3500 ruimte voor ruimte kavels door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte zijn ontwikkeld;
 5. Artikel 3.2 (kwaliteitsverbetering van het landschap) is niet van toepassing op een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid.

De locatie is gelegen tegen het bestaand stedelijk gebied van de bebouwde kom van Hoogerheide aan. Voor de landschappelijke inpassing en de andere voorwaarden wordt verwezen naar de betreffende paragrafen in de toelichting.

De volgende certificaten zijn verleend voor de drie geprojecteerde ruimte-voor-ruimtetoningen:

Tabel 1 - Certificaten ruimte-voor-ruimtetoningen			
Certificaatnr.	titelnummer	percentage	Ingebrachte bouwtitel
774	20170035	73,2%	0,732
	20170036	26,8%	0,268
	totaal		1 bouwtitel
775	20170036	73,2%	0,732
	20170037	26,8%	0,268
	totaal		1 bouwtitel
776	20170037	73,2%	0,732
	20170038	26,8%	0,268
	totaal		1 bouwtitel

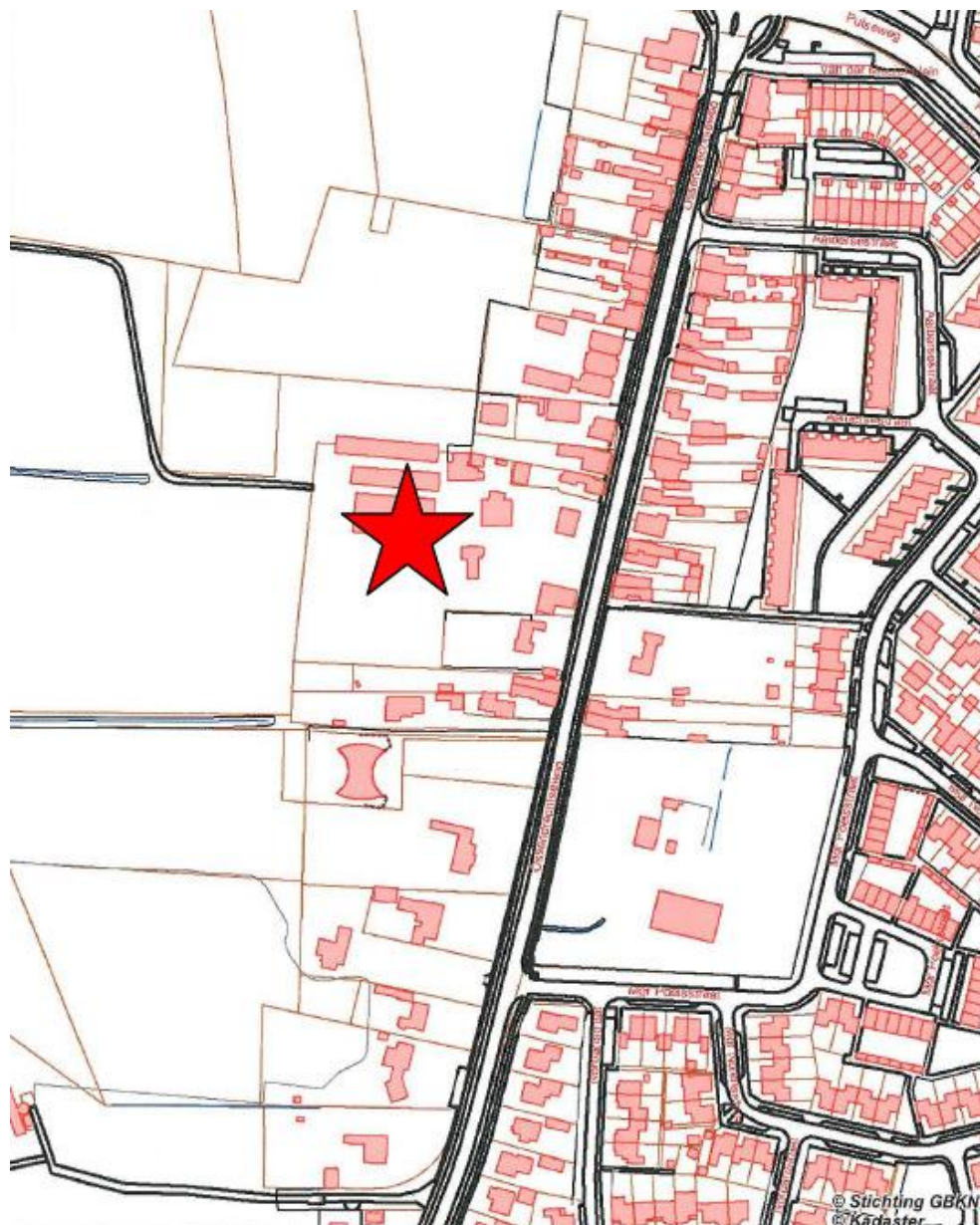
Conclusie: Het realiseren van een extra reguliere woning en van drie ruimte voor ruimtetoningen, past binnen het provinciaal beleid zoals dat geformuleerd is in met name de Verordening Ruimte Noord-Brabant.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Gemeentelijk ruimte-voor-ruimtebeleid

Op 7 april 2010 heeft de gemeenteraad van Woensdrecht ingestemd met het ruimte-voor-ruimtebeleid en mee te werken aan de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte om in de gemeente minimaal 30 woningen te realiseren. Dit uiteraard in samenhang met de daaraan verbonden gemeentelijke voorwaarden. Verder heeft de raad ingestemd met de keuze van het college om vier potentiële locaties verder te laten onderzoeken en daarvoor de initiatiefnemers een voorontwerp bestemmingsplan te laten ontwikkelen.

De onderhavige locatie is in het raadsbesluit opgenomen.



Afbeelding 16 - de onderhavige locatie is aangewezen als ruimte voor ruimtelocatie in het raadsbesluit van de gemeente Woensdrecht van 7 april 2010.

4.3.2 Gemeentelijk woningbouwbeleid

In de periode 2002-2015 wil de gemeente Woensdrecht 1083 nieuwe woningen bouwen, verdeeld over de verschillende kernen. Van 2002 tot 2008 zijn er 477 woningen gerealiseerd. Dat betekent dat er nog 606 woningen resteren voor de periode 2008-2015. Tot en met 2011 waren er in de diverse kernen 374 woningen gepland, waarvan 283 in Hoogerheide¹. In deze planning is uitgegaan van het verwachte jaar van oplevering. Het is mogelijk dat woningbouwplannen onder invloed van de huidige economische crisis op zullen schuiven in de tijd. Hiermee is in deze planning echter nog geen rekening gehouden.

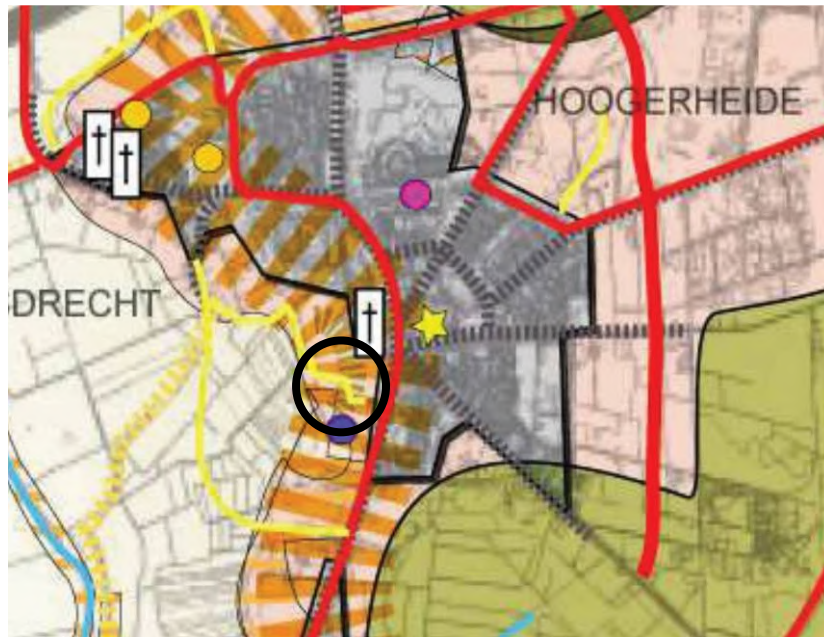
Dat betekent dat er voor de periode 2012-2015 nog ruimte is voor $606 - 374 = 232$ woningen. In beginsel is er dus nog voldoende ruimte om de onderhavige woningen te bouwen.

In de gemeentelijke woningbouwplanning van 2016 is de onderhavige locatie opgenomen als te ontwikkelen binnen 10 jaar. De reguliere woning gaat van het saldo van Hoogerheide af. Ruimte voor ruimtewoningen gaan niet ten koste van het gemeentelijk woningbouwsaldo.

4.3.3 Gemeentelijk Groenbeleidsplan

Een van de uitgangspunten van het groenbeleidsplan van de gemeente Woensdrecht is het feit dat de belangrijkste (potentiële) waarden in het buitengebied worden gevormd door ecologische, cultuurhistorische en recreatieve elementen in de gemeente. Vaak hebben deze waarden een groen, min of meer natuurlijk karakter, zoals de kloostertuin en de bossen. In andere gevallen worden deze waarden gevormd door niet groene onderdelen, zoals de kerkenpaden. De samenhang van de groene structuren met de ecologische, cultuurhistorische en recreatieve waarden is sterk. Daarom wordt de aandacht niet alleen gericht op het groen, maar ook op het gezamenlijk functioneren van deze verschillende elementen. In het buitengebied van de gemeente Woensdrecht zijn vele verschillende grondeigenaren, die veelal andere visies hebben over de inrichting en het beheer van de gebieden. Het is van groot belang om samen met de betreffende grondeigenaren de visie die in het groenbeleidsplan van de gemeente wordt voorgesteld verder te detailleren in concrete voorstellen voor de verschillende gebieden. Op afbeelding 22 is de recreatieve en cultuurhistorische structuur in de omgeving van het plangebied weergegeven. Opvallend is, dat in het plangebied wel een kerkenpad is aangegeven, maar het Jannekespad/Enkeldreef, dat honderd meter verderop ligt, niet is weergegeven. In paragraaf 2.3.5 is gemotiveerd dat het in het groenbeleidsplan bedoelde kerkenpad niet in het plangebied ligt, maar dat het Jannekespad/Enkeldreef bedoeld wordt. Het verdient aanbeveling dit bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan te corrigeren.

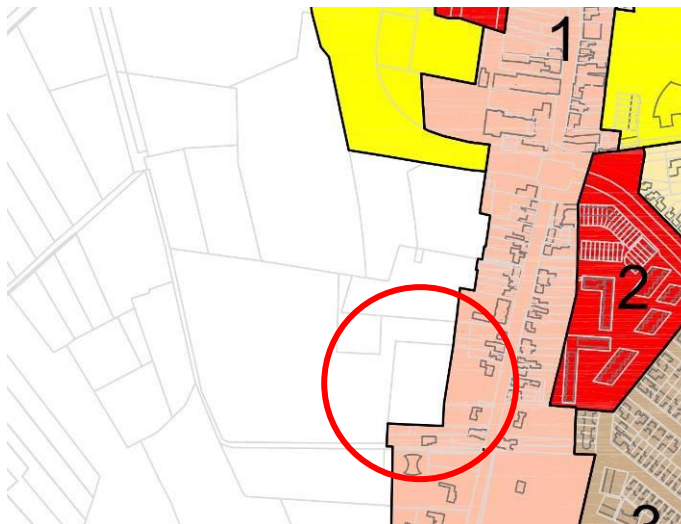
¹ openbare woningbouwplanning gemeente Woensdrecht t/m 2015, www.woensdrecht.nl



Afbeelding 17 - Gemeentelijk groenbeleidsplan, kaart recreatie en cultuurhistorie - detail omgeving plangebied; het plangebied ligt binnen de zwarte cirkel.

4.3.4 Welstandsnota

Op 7 februari 2013 is door de gemeenteraad het vernieuwde welstandsbeleid voor de gemeente Woensdrecht vastgesteld. Daarin is het plangebied ondergebracht in twee deelgebieden: het oostelijk deel behoort tot het deelgebied Raadhuisstraat/Ossendrechtseweg, het westelijk deel, waar de ruimte voor ruimtewoningen komen, behoort tot het buitengebied.



Afbeelding 18 - Welstandsnota Gemeente Woensdrecht, deelkaart Hoogerheide; Het oostelijk deel van het plangebied behoort tot het deelgebied Raadhuisstraat/Ossendrechtseweg; het westelijk deel, waar de ruimte voor ruimtewoningen komen, behoort tot het buitengebied.

Voor het onderhavige bestemmingsplan is een apart beeldkwaliteitsplan opgesteld, dat als Bijlage 6 bij deze toelichting is gevoegd. Het beeldkwaliteitsplan sluit, voor zover relevant, aan op de systematiek en de

welstandscriteria die in de geldende welstandsnota zijn opgenomen. Het beeldkwaliteitsplan vervangt de welstandsnota als richtlijn voor de welstandsbeoordeling binnen het plangebied.

4.3.5 Van A naar B (2014)

In het kader van het provinciale programma Landschap van Allure heeft de gemeente Woensdrecht de nota "Van A naar B - Een nieuwe betekenis voor het gebied tussen Antwerpen en Bergen op Zoom" opgesteld. Daarin zijn diverse beleidsvoornemens opgenomen om het landschap in de gemeente Woensdrecht te verbeteren. Een van de beleidsvoornemens was het opstellen van een beeldkwaliteitsplan voor het kernrandgebied van de kern Hoogerheide. Helaas is de financiering van de beleidsvoornemens niet rond gekomen en is ook het opstellen van bedoeld beeldkwaliteitsplan niet doorgegaan.

5 RUIMTELIJKE EN MILIEUKUNDIGE ASPECTEN

5.1 Cultuurhistorie

5.1.1 De Brabantse Wal

In de toelichting bij de provinciale cultuurhistorische waardenkaart is de navolgende beschrijving van het gebied rondom de Brabantse Wal opgenomen: “Het landschap van de Brabantse Wal wordt gekenmerkt door een grote landschappelijke verscheidenheid, die zowel door de grote verschillen in terreingesteldheid als door verschillen in historische ontwikkeling zijn veroorzaakt. Vanuit de vlakke zeekleipolders in het westelijke deel rijzen de zandgronden van de Wal hoog op, met voor West-Nederlandse begrippen grote hoogteverschillen.



Afbeelding 19 - Situatie van het plangebied omstreeks 1830 - Aan de Ossendrechtseweg is duidelijk al een begin van lintvormige bebouwing te zien, die zich in de loop van de negentiende eeuw verder uitbreidde en verdichtte.

De zeekleipolders zijn open en vlak; de Wal is besloten en laat een mozaïek zien van steden en dorpen, landbouwgronden, landgoederen, heidevelden en bossen. De Brabantse Wal is een markante rug op de grens van het Brabants Massief, ook wel het West-Brabantse Zandplateau genoemd. Het reliëf is veroorzaakt door de Schelde, die vroeger westelijk van de Wal stroomde, daarna met een bocht naar het westen afboog en via de huidige Oosterschelde in zee uitmondde. De Schelde heeft de rand van het plateau aangetast en door deze erosie is de vrij steile rand, een klifkust ontstaan. Van de dertiende tot de zestiende eeuw verlegde de Schelde haar hoofdstroom geleidelijk van de Oosterschelde naar de Honte of Westerschelde. In 1867 is de verbinding met de Oosterschelde definitief afgesloten door de aanleg van de spoordijk. De Agger is een laatste relict van de dichtgeslibde Scheldeloop. De naam Agger verwijst naar een verdrongen dorp. Aan de voet van het plateau ten noorden van Bergen op Zoom zijn veenlagen

gevormd; later is ten westen van de steilrand zeelei afgezet. Op de Wal zijn vanaf de middeleeuwen stuifzanden ontstaan.”



Afbeelding 20 - Hoogtekaart (bron: www.ahn.nl) - de lagere delen zijn blauw gekleurd, de hogere delen geel en bruin. Duidelijk is te zien dat de locatie gelegen is op de bovenkant van de flank van de Brabantse Wal. Het uitzicht vanaf de locatie over het lagere polderland is fraai.

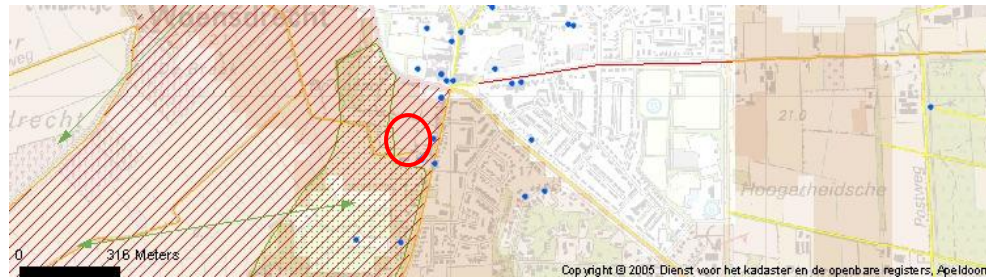
5.1.2 Cultuurhistorische Waardenkaart

De Cultuurhistorische Waardenkaart is al vanaf 2002 een belangrijke pijler van het provinciale beleid voor behoud, herstel en ontwikkeling van ruimtelijk erfgoed en versterking van de regionale identiteit. In de Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 (CHW 2010) benoemt de provincie haar provinciaal cultuurhistorisch belang en geeft ze informatie over cultuurhistorische waarden van bovenlokaal belang. De CHW 2010 is opgebouwd uit meerdere groepen kaartlagen.



Afbeelding 21 - Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 - het plangebied is gelegen in het cultuurhistorisch landschap Brabantse Wal, een zg. Belvederegebied.

Deze kaartlagen zijn een uitwerking van het provinciaal cultuurhistorisch belang zoals verwoord in de Structuurvisie RO (vastgesteld PS 1 oktober 2010) en de Verordening ruimte fase 2 (vastgesteld PS 17 december 2010).



Afbeelding 22 - Provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart 2006 - in het plangebied is een cultuurhistorisch waardevol gebouw gelegen; er is sprake van een middelhoge tot hoge archeologische verwachting; de Ossendrechtseweg wordt aangemerkt als historisch-geografische structuur van hoge waarde.

In de vroegere versies van de cultuurhistorische waardenkaarten werden de aanwezige cultuurhistorische waarden minder op gebiedsniveau, maar meer op elementniveau weergegeven (zie afbeelding 12). Uit deze kaart blijkt, dat er in het plangebied zelf en in de directe omgeving enkele karakteristieke panden aanwezig zijn (zie ook 2.3.3). De Ossendrechtseweg wordt aangegeven als een historisch-geografisch lijnelement van hoge waarde.

5.1.3 Monumenten en karakteristieke bebouwing

In en nabij het plangebied zijn geen beschermde monumenten in de zin van de Monumentenwet 1988 aanwezig. Wel zijn er volgens de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart 2006 enkele cultuurhistorisch waardevolle panden aanwezig, waarvan één in het plangebied zelf. Als cultuurhistorisch waardevol worden aangemerkt: het huis Ossendrechtseweg 26 (woonhuis gebouwd tussen 1875 en 1900) en het dubbele woonhuis Ossendrechtseweg 37-39 (eveneens gebouwd tussen 1875 en 1900).



Afbeelding 23 -Schuur met op de voorgrond drie van de vijf waardevolle bomen.

In het plangebied zelf wordt de voormalige landbouwschuur die kort op de weg staat, aangemerkt als waardevol. De kaart omvat de volgende omschrijving:

Monument: MIP; Bouw begin: 1850; Bouw einde: 1875

Vensters en Deuren: Twee deeldeuren.

Dak en bedekking: Wolfdak, verbeterde Hollandse pannen.

Bijgebouwen: Boerderij erbij met geheel nieuwe voorgevel. Zijgevel met oud metselwerk, mogelijk 18e eeuw. Kruisverband met klezoren.

Groen: Erf met drie beuken van 150, 200 cm omtrek. twee eiken van 150 cm omtrek.

Motivering: Cultuurhistorisch belang

Noch in het vigerende bestemmingsplan, noch op de gemeentelijke monumentenlijst staat deze schuur aangegeven.

De huidige karakteristieke schuur kan door zijn bouwvallige staat niet worden gehandhaafd. Doordat de bouwkundige situatie verre van optimaal is, is handhaving technisch bezwaarlijk en kostbaar. De schuur staat op de meest oostelijke bouwkvavel, die toch al een beetje in de verdrukking staat. Nu de cultuurhistorische waarde van de schuur niet door de gemeente is geclassificeerd, wordt de mogelijkheid opgehouden om deze schuur te verwijderen.

5.2 Archeologie

Blijkens de Archeologische Monumentenkaart van Nederland² bevinden zich in of nabij het plangebied geen geregistreerde archeologische vindplaatsen.

Blijkens de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (versie 2006) heeft het gebied een middelhoge tot hoge archeologische verwachting. Dat betekent dat er een kans bestaat dat ter plaatse archeologische restanten in de bodem aanwezig zijn.

Een archeologisch onderzoek is ingesteld door BAAC b.v.³. In de desbetreffende rapportage (bijlage 1 bij deze toelichting) worden de volgende conclusies getrokken.

Onderzoeks- en adviesbureau BAAC bv heeft een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek met behulp van boringen (verkennde fase) uitgevoerd in het plangebied Ossendrechtseweg 38 te Hoogerheide (circa 0,8 ha). Aanleiding voor het onderzoek is het plan om de huidige bebouwing te slopen en hier vier nieuwe woningen te realiseren. De minimale bodemverstoring bij de realisatie van de nieuwbouw is te verwachten tot in de C-horizont van de dekzandafzettingen, waarbij een gerede kans bestaat dat eventueel aanwezige archeologische waarden verstoord of vernietigd worden.

Het plangebied bevindt zich op een hoog liggende terrasrestrug die bedekt is met dekzand met daarop een plaggende (enkeerd bodem). Gezien het vrij intensieve gebruik als erf voor een rundveeboerderij is de kans op diepe verstoringen onder wegen, gebouwen en kuilvlakte vrij groot.

Gezien de inrichtingsplannen van het plangebied word de bodem (enkeerd bodem of verstoorde bodem) binnen het plangebied voor de vier, nieuwe gebouwen tot in het dekzand afgegraven. De kans dat hierbij in het intacte deel met de hoge verwachting (intacte enkeleerd bodem), eventueel intacte archeologische grondsporen in de ondiepe top van het dekzand zullen worden verstoord is zeer groot. Een vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven kan duidelijkheid geven of er sprake is van grondsporen van oude nederzettingen of middeleeuwse

² ROB: Archeologische Monumentenkaart, Amersfoort, 2000

³ BAAC b.v.: Gemeente Woensdrecht - Plangebied Ossendrechtseweg 38 te Hoogerheide - Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek (verkennde fase), BAAC Rapport V-12.0151 mei 2012

landbouwactiviteiten, of intacte fundamenteën van gebouwen of wegen uit rond 1811- 1832 of ouder. In het verstoorde deel van het plangebied worden geen intacte archeologische resten meer verwacht.

BAAC bv adviseert voor het intacte, zuidelijke en intacte, oostelijke deel van het plangebied een vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven (0,383 ha). Voor het overige verstoorde delen van het plangebied adviseert BAAC geen vervolgonderzoek (0,428 ha).

Uit het rapport blijkt dat een proefsleuvenonderzoek noodzakelijk is in een deel van het plangebied. Dit onderzoek heeft inmiddels plaatsgevonden. De rapportage is vastgelegd in bijlage 8. Het advies op basis van dit onderzoek luidt:

"De kans om op het terrein archeologische sporen aan te treffen, ouder dan de Nieuwe Tijd (17^{de} eeuw) is uiterst klein. Door het gebruik als akker werd het oudere oorspronkelijke oppervlak (een podzol-horizont) geheel omgezet in de bouwvoor. Het ontbreken van oud vondstmateriaal in de bouwvoor wijst er op dat het terrein niet voor de Nieuwe Tijd in gebruik is genomen.

Geadviseerd wordt om het terrein vrij te geven voor de bouw van de woningen. Eventuele toevalsvondsten bij het grondwerk moeten altijd direct gemeld worden aan het bevoegd gezag (gemeente of haar adviseur), conform artikel 53 van de Monumentenwet."

Geconcludeerd wordt dat het terrein vrijgegeven kan worden voor bebouwing en dat het aspect archeologie geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan is.

5.3 Natuur

Het plangebied is niet aangewezen als Vogelrichtlijn-, Habitatrichtlijn- of ander natuurbeschermingsgebied. In de naaste omgeving van het plangebied is er wel het Vogelrichtlijngebied Brabantse Wal aanwezig. Ten behoeve van de voorbereiding van dit bestemmingsplan is een quickscan flora en fauna uitgevoerd door GMG Groenmanagement⁴. In die rapportage (bijlage 2 bij deze toelichting) wordt het volgende geconcludeerd:

"Uit de toetsing aan de Flora- en faunawet blijkt dat bij uitvoering van de werkzaamheden negatieve effecten te verwachten zijn op Vogels (huismus).

Van de overige soortgroepen wordt geen negatief effect op beschermde soorten (of functies) verwacht.

Om de mogelijk negatieve effecten te voorkomen, wordt voorgesteld om ter compensatie een mussenflat op te hangen aan de rand van het plangebied. In de nieuwbouw kunnen mussenvides worden ingebouwd. Om te voorkomen dat broedende vogels worden verstoord, dient eveneens buiten het broedseizoen te worden gewerkt. Hiermee wordt tevens voor andere (incidenteel) voorkomende soorten de minst kwetsbare periode aangehouden.

Indien voorafgaand aan de sloop aan deze voorwaarden kan worden voldaan worden er geen verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet overtreden."

Omdat bovengenoemd onderzoek gedateerd was en omdat de natuurwetgeving sindsdien is veranderd, is recent een actualisatie uitgevoerd, waarbij tevens een vleermuizenonderzoek is ingesteld⁵. De rapportage is opgenomen als bijlage 3 bij deze toelichting. De conclusie van dit onderzoek luidt:

⁴ GMG Groenmanagement : Ecologische quick-scan Ossendrechtseweg 38 te Hoogerheide in het kader van de Flora- en faunawet

⁵ Buijs Eco Consult: Memo Actualisatie toetsing quickscan Ossendrechtseweg 38 Hoogerheide (inclusief najaarsonderzoek vleermuizen), 2017.

"De actualisatie van de quickscan leidt grotendeels tot dezelfde conclusies als Fleskens 2012. Geadviseerd wordt de door hen voorgestelde maatregelen voor de huismus over te nemen (ophangen mussenhotel en toepassen huismusvides in nieuwbouw). Tijdens de actualisatie is een paarverblijf van de gewone dwergvleermuis aangetroffen, deze is tijdelijk gecompenseerd door 4 paalkasten en dient op duurzame manier te worden gecompenseerd door integratie in nieuwbouw (op minimaal 4 zuid of west georiënteerde gevels). Hiermee komt de gunstige staat van instandhouding niet in gevaar en worden geen verbodsbepalingen overtreden. Omdat een paarverblijf een bij de wet beschermd element is, is het aan het bevoegd gezag om te bepalen of deze bovenstaande maatregelen voldoende zijn ofwel er een verklaring van geen bedenkingen danwel ontheffing noodzakelijk is voor huismus en de gewone dwergvleermuis."

5.4 Geluidhinder

Verkeerslawaaï

Ten behoeve van de voorbereiding van dit bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Wematech⁶. In dit onderzoek (Bijlage 4 bij deze toelichting) worden de volgende conclusies getrokken.

"De cumulatieve geluidbelasting als gevolg van het wegverkeerslawaaï ter plaatse van de Ossendrechtseweg bedraagt maximaal 60 dB ter plaatse van de woningen. Voor een woning geldt ter plaatse van verblijfsgebieden een grenswaarde voor het binnenniveau van 33 dB. De uitwendige scheidingsconstructie dient een isolatiewaarde te hebben van minimaal 20 dB."

Om aan de eisen van het Bouwbesluit te kunnen voldoen zal een akoestisch onderzoek naar de gevelwering uitgevoerd moeten worden waarin onderzocht wordt of de isolatiewaarde van de gevels voldoende is om een binnenniveau van 33 dB te kunnen garanderen. Mogelijk kan blijken uit dit onderzoek dat aanvullende isolerende voorzieningen benodigd zijn aan de gevels."

Aan deze voorwaarden zal in de Wabo-aanvraag voldaan worden.

Industrielawaai

In het plangebied zijn geen bedrijven gelegen die vallen onder artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (Staatsblad 1993, nr. 50), de voormalige Categorie-A-inrichtingen Wet geluidhinder. Er is geen geluidzone industriellawaai aanwezig in of nabij het plangebied.

Wel kunnen individuele bedrijven, ook al vallen ze niet onder genoemd artikel 2.4, van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer, een zekere mate van geluid veroorzaken. Dit aspect is een van de aspecten die meegewogen worden in de systematiek van Bedrijven en Milieuzonering (VNG 2009). Verwezen wordt naar paragraaf 5.4 van deze toelichting.

5.5 Milieuzonering

Er zijn geen bedrijven in de directe omgeving van de onderhavige locatie die mogelijk van invloed zijn op de planvorming in het plangebied (het gaat daarbij om aspecten als geluidsoverlast, geurhinder, stofhinder, veiligheid, verkeershinder etc.). De locatie is niet gelegen in een geurcirkel of in een veiligheidszone (zie ook paragrafen over externe veiligheid en over geurhinder).

⁶ Wematech: Akoestisch onderzoek gevelbelasting Ossendrechtseweg 38 te Hoogerheide, 2012.

5.6 Bodem

Ten behoeve van de voorbereiding van dit bestemmingsplan is een milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd door Wematech⁷. In dit onderzoek (Bijlage 5 bij deze toelichting) worden de volgende conclusies getrokken.

"Wet bodembescherming

Geconcludeerd kan worden dat de bovengrond, na uitsplitsing van mengmonster MM1 met heranalyse op de parameter zink, plaatselijk licht verontreinigd is met lood, kwik, zink en PAK. De ondergrond is niet verontreinigd.

De grond ter plaatse van de voormalige ondergrondse tank en de buiten gebruik zijnde bovengrondse tank is niet verontreinigd met minerale olie.

Het grondwater is niet verontreinigd.

Besluit bodemkwaliteit

Geconcludeerd kan worden dat de puinhoudende bovengrond voldoet aan de klasse industrie en/of klasse wonen. De overige bovengrond en de ondergrond voldoet aan de achtergrondwaarde.

Gezien de verkregen resultaten van het onderzoek dient de gestelde hypothese "niet verdachte locatie" voor het terrein formeel gezien verworpen te worden. Gezien de geringe overschrijdingen en het van nature voorkomen van verhoogde achtergrondgehalten in het grondwater is het echter gerechtvaardigd de gestelde hypothese te accepteren.

Gezien de verkregen resultaten van het onderzoek kan de gestelde hypothese "verdachte locatie" voor de voormalige ondergrondse tank en de buiten gebruik zijnde bovengrondse tank verworpen worden.

Op basis van het historisch onderzoek, de zintuiglijke beoordeling van de grond en grondwatermonsters en de resultaten van het chemisch-analytisch onderzoek kan gesteld worden dat binnen de huidige functieklasse geen gebruiksbependingen hoeven te worden gesteld aan de onderzoekslocatie. De verkregen resultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

De resultaten van het onderzoek vormen geen belemmering de voorgenomen bouwplannen ter plaatse te realiseren. Geadviseerd wordt de resultaten van het onderzoek bij de aanvraag om omgevingsvergunning te voegen⁸.

De eventueel tijdens de bouwactiviteiten vrijkomende bovengrond is geschikt voor hergebruik ter plaatse. Mogelijk kan de bovengrond voldoen aan de eisen achtergrondwaarden (en de plaatselijk puinhoudende grond aan de eisen voor klasse: industrie/wonen). Voor een formeel oordeel van de toepassingsmogelijkheden van de vrijkomende grond (hergebruik) dient voldaan te worden aan hetgeen beschreven staat in de Regeling en het Besluit bodemkwaliteit (aanwezigheid bodemfunctiekaart en/of AP04 onderzoek). Vooralsnog dienen voor de overtollige grond, afkomstig van de onderzoekslocatie, de eisen van het binnen de gemeente van toepassing zijnde beleid in acht genomen te worden."

⁷ Wematech: Verkennend bodemonderzoek Ossendrechtseweg 38 te Hoogerheide, 2012.

⁸ De onderzoeker adviseert de resultaten van het onderzoek bij de aanvraag om een omgevingsvergunning te voegen. De resultaten van het onderzoek moeten ook al bij het bestemmingsplan gevoegd worden. Bij dezen.

5.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op situaties waar iets mis zou kunnen gaan met gevaarlijke stoffen. Voorbeelden van risicobronnen en risicovolle activiteiten zijn: productie, gebruik of opslag van gevaarlijke stoffen en transport van gevaarlijke stoffen.



Afbeelding 24 - Risicokaart Noord-Brabant - het plangebied (binnen de blauwe cirkel) is niet gelegen binnen een risicocontour van een bedrijf of nabij een belangrijke transportas.

Er zijn geen risicobronnen en risicovolle activiteiten in en nabij het plangebied aanwezig. Er is dan ook geen beperking te verwachten in het kader van externe veiligheid.

5.8 Water

Beleid waterschap Brabantse Delta

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

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

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

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

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 watertoetsproces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek brengt. Dat overleg met de waterbeheerder is onderdeel van deze watertoets. Dit overleg zal plaatsvinden in het kader van het vooroverleg.

Sinds 1 januari 2015 is het verplicht bij nieuwbouwwontwikkelingen van vrijstaande woningen, waterneutraal te bouwen. Dit houdt in dat het water (schoon water) dat als neerslag valt op de kavel of in het te ontwikkelen plan geïnfiltreerd of anderszins in het plangebied verwerkt wordt en niet zoals traditioneel, zo snel als mogelijk afgevoerd.

Om waterneutraal te bouwen op de Brabantse Wal is vaak een hele uitdaging, omdat het leem, wat ondoordringbaar is, vaak tot vlak onder het maaiveld loopt. De Brabantse Wal kenmerkt zich dan ook op veel plaatsen met hoge natte gebieden en lage relatief droge gebieden.

Het plangebied Ossendrechtseweg ligt hoog. Gekozen is voor een individuele aanpak binnen het plangebied, omdat vaak tussen de leemlagen, monoliet zandpakketten aan de oppervlakte komen. Dit monoliet zand is zeer goed doorlaatbaar en voert het water zeer snel af. De eigenaren van de woningen zorgen zelf voor een adequate behandeling (retentie, infiltratie) van het hemelwater.

Realisatie

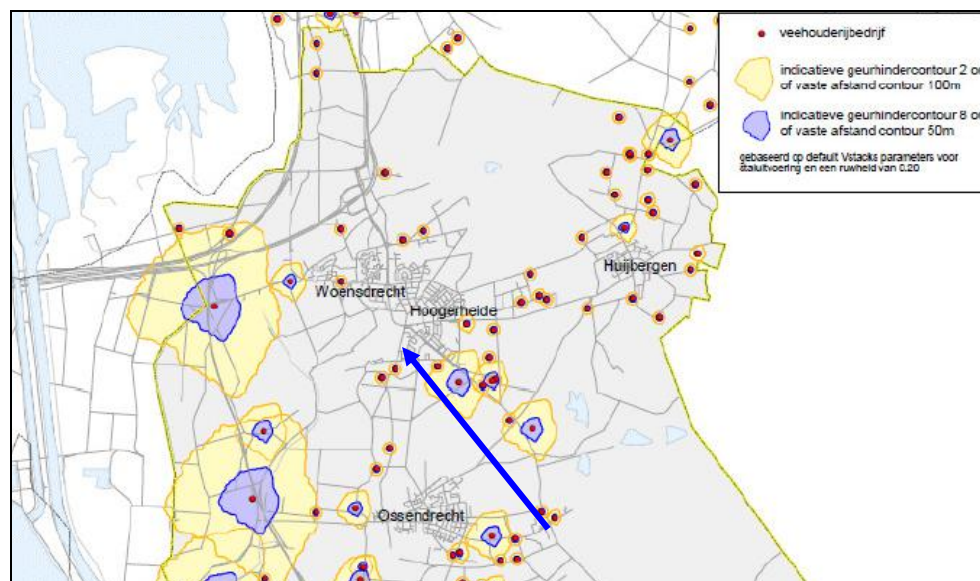
In overleg met de gemeente is gekozen om de ontsluitingsweg tonrond aan te leggen en het regenwater af te voeren op de bermen.

Advies waterbeheerder

Het advies van de waterbeheerder wordt gevraagd in het kader van het vooroverleg over het plan.

5.9 Geurhinder

Binnen de wettelijk vastgelegde marges kunnen gemeenten eigen normen ten aanzien van geurhinder vaststellen die afwijken van de vaste waarden uit de Wet geurhinder en veehouderij. De gemeente Woensdrecht heeft geen gebruik gemaakt van die mogelijkheid en geen eigen geurbeleid vastgesteld. Daardoor gelden de vaste wettelijke normen. De beoogde burgerwoningen zijn geurgevoelige objecten. Blijkens bijgaande kaart zijn deze woningen niet gelegen in een geurcontour. Er rust geen milieuvergunning meer op deze locatie. Daardoor is er sprake van een voldoende woonmilieu in relatie tot de geurhinder.



Afbeelding 25 - Geurcontourenkaart gemeente Woensdrecht; de locatie is aangewezen met een blauwe pijl. De betreffende contour is reeds geruime tijd geleden vervallen. De locatie is niet gelegen in een andere geurcontour.

5.10 Luchtkwaliteit

Het aspect luchtkwaliteit heeft betrekking op ruimtelijke ontwikkelingen die een bijdrage leveren aan de luchtverontreiniging en op ruimtelijke ontwikkelingen die gevoelig zijn voor een slechte luchtkwaliteit.

Om personen tegen de gevolgen van luchtverontreiniging te beschermen zijn in de Wet milieubeheer normen opgenomen voor bepaalde stoffen. In de praktijk blijken vooral fijnstof (PM10) en stikstofdioxide (NO₂) een rol te spelen.

Daarnaast is het in het kader van een goede ruimtelijke ordening van belang aan te tonen dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Analyse

De (negatieve) effecten van onderhavig plan op de luchtkwaliteit zijn onderzocht met behulp van de NIBM-rekentool. Aan de hand van de toename van het aantal verkeersbewegingen is beoordeeld of het plan in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van genoemde stoffen in de lucht. In tabel 2 is het resultaat van de berekening weergegeven. Daarbij is uitgegaan van een verkeersgeneratie van 7,8 tot 8,6 mvt./woning/etm (C.R.O.W.: Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, 2012, kenmerken: koop, vrijstaand, ligging: rest bebouwde kom, niet stedelijk).

Tabel 2 - Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2018
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		34
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,03

PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Uit de berekening volgt dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van stoffen in de lucht. Het effect van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit staat los van de beoordeling van de luchtkwaliteit ter plaatse van de ontwikkeling. Omdat bij de ontwikkeling sprake is van een nieuwe woonfunctie, dient een beoordeling plaats te vinden of voldaan wordt aan de wettelijke luchtkwaliteitseisen c.q. inzicht te worden gegeven in de heersende concentraties.

De coördinaten van de geprojecteerde woningen aan de Ossendrechtseweg 38 zijn: x = 80.884, y = 381,792. De Grootschalige Concentratie- en Depositiekaart Nederland (GCN) van het RIVM tonen ter hoogte van de woning, de volgende achtergrondconcentraties:

2015: PM 10 : 17,6 µg/m³; NO₂ : 18,7 µg/m³;
2020: PM 10 : 19,4 µg/m³; NO₂ : 18,5 µg/m³;
2020: PM 10 : 18,5 µg/m³; NO₂ : 13,5 µg/m³.

Deze waarden liggen ruim beneden de grenswaarde van PM 10 en NO₂ van 40 µg/m³, zodat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het plan.

6 HET BESTEMMINGSPLAN

6.1 Plangrens

Het plangebied van deze bestemmingsplanherziening omvat het huidige agrarische bouwblok. Dat bouwblok zal worden geschrapt en de bestemming “Wonen” en andere noodzakelijke bestemmingen zullen worden aangebracht. De plangrens van dit bestemmingsplan omsluit het voormalige agrarische bouwblok.

6.2 De verbeelding

In de terminologie van de nieuwe Wro wordt er gesproken over de verbeelding. Op de verbeelding/plankaart zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied van dit bestemmingsplan
- de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden. Binnen de plangrens is het agrarisch bouwblok geschrapt en is de bestemming “Wonen” aangebracht. De ontsluiting van de nieuwe woningen vindt plaats middels een insteekweg. Deze krijgt de bestemming “Verkeer”.

De bestemming Waarde-Archeologie is begrensd overeenkomstig de uitkomsten van de archeologische rapportage. Het vlak van de te handhaven woning (voormalige agrarische bedrijfswoning) was niet onderzocht. Daar is deze dubbelbestemming eveneens op gelegd, omdat hier volgens de cultuurhistorische waardenkaart een middelhoge tot hoge verwachting is.

Verder zijn de in het vigerende bestemmingplan opgenomen gebieds- en functie-aanduidingen opgenomen, zoals 'luchtvaartverkeerszone-2' en 'vrijwaringszone radar-1'.

6.3 De regels

De regels van het bestemmingsplan “Actualisatie bestemmingsplan Buitengebied”, zoals die thans gelden, vervallen voor de gronden binnen de plangrens. Ter plaatse komen nieuwe bestemmingen te gelden met de bijbehorende regels. De regels zijn afgestemd op het gemeentelijk handboek bestemmingsplannen en het vigerende bestemmingsplan. Een belangrijke regel is die ten aanzien van de maximale bebouwde oppervlakte. Die wordt standaard in de gemeente Woensdrecht bepaald aan de hand van de oppervlakte van het bouwperceel. Deze regeling is in dit plan opgenomen ten aanzien van de bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning en ten aanzien van de nieuwe woning binnen de bebouwde kom (de meest oostelijke nieuwe woning).

Een standaardregel is 5.5.5 onder 1. die bepaalt dat het hoofdgebouw binnen 15 m van de gevellijn moet worden geplaatst. Dit hoeft niet te gelden voor de ruimte voor ruimtewoningen, omdat met de regel dat deze woningen binnen het bouwvlak moeten worden geplaatst, de stedenbouwkundig gewenste positionering reeds voldoende geregeld is.

7 HAALBAARHEIDSASPECTEN

7.1 Financieel-economische haalbaarheid

Deze planwijziging omvat een juridische regeling voor het omzetten van een agrarische bestemming naar de bestemming “wonen” c.a. De kosten omvatten de kosten van het opstellen van het bestemmingsplan en de procedurekosten, evenals de kosten voor het amoveren van agrarische bedrijfsbebouwing, zoals hiervoor is besproken, alsmede het bouwrijp maken van de vier bouwpercelen. De meerwaarde van de bestemming als burgerwoning zal ruimschoots opwegen tegen deze kosten. Er zijn geen openbare werken gepland. Er zijn geen andere omstandigheden bekend die bijzondere kosten met zich meebrengen, noch voor de betreffende initiatiefnemer, noch voor de gemeente. Daarom moet het plan op voorhand financieel-economisch haalbaar worden geacht.

7.2 Grondexploitatie

Op grond van de Grondexploitatiewet (GREX) is het mogelijk dat in het kader van het vervaardigen van een bestemmingsplan een exploitatieplan moet worden vastgesteld door de gemeenteraad. De centrale doelstelling van de GREX zoals opgenomen als afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling.

Het uitgangspunt van de GREX is dan ook dat gemeenten een verplichting hebben tot kostenverhaal. Dit betekent dat een gemeente de gemaakte kosten op de particuliere grondeigenaar moet verhalen in het geval deze eigenaar zelf tot ontwikkeling van de gronden overgaat.

Op grond van artikel 6.12 tweede lid Wro kan van de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan worden afgezien, indien (globaal) sprake is van de volgende factoren:

- het verhaal van de kosten van de grondexploitatie is anderszins verzekerd;
- het bepalen van een fasering en/of het vastleggen van locatie-eisen is niet noodzakelijk.

De gemeente Woensdrecht zal op korte termijn in een anterieure exploitatieovereenkomst met de particuliere eigenaar bindende afspraken maken over de bijdrage van de ontwikkelaars in de kosten. Daarmee is het kostenverhaal voldoende verzekerd en hoeven geen aanvullende afspraken gemaakt te worden over de werken en werkzaamheden zoals bedoeld in artikel 6.13 Wro, tweede lid, onder b en c.

7.3 Eigendom

De gronden zijn in eigendom van een particulier. Er zijn geen relevante erfdiensbaarheden of andere privaatrechtelijke belemmeringen voor de beoogde functiewijziging bekend. Daarom moet het plan ook in dit opzicht haalbaar worden geacht.

7.4 Maatschappelijke haalbaarheid

7.4.1 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 1 juni 2017 gedurende 6 weken (tot en met 13 juli 2017) ter inzage gelegen. Gedurende die tijd was eenieder gerechtigd een inspraakreactie te geven. Van deze gelegenheid hebben twee personen gebruik gemaakt. Verwezen wordt naar de inspraaknotitie.

Verder is het voorontwerpbestemmingsplan aan diverse instanties. Er werd geen inhoudelijke reactie ontvangen die aanleiding gaf tot het aanpassen van dit bestemmingsplan.

7.4.2 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 26 april 2018 gedurende 6 weken (tot en met 6 juni 2018) ter inzage gelegen. Gedurende die tijd was eenieder gerechtigd een zienswijze kenbaar te maken. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Bijlagen bij deze toelichting

- Bijlage 1: BAAC b.v: Gemeente Woensdrecht - Plangebied Ossendrechtseweg 38 te Hoogerheide - Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek (verkennende fase), BAAC Rapport V-12.0151 mei 2012.*
- Bijlage 2: GMG Groenmanagement : Ecologische quick-scan Ossendrechtseweg 38 te Hoogerheide in het kader van de Flora- en faunawet.*
- Bijlage 3: Buijs Eco Consult: Memo Actualisatie toetsing quickscan Ossendrechtseweg 38 Hoogerheide (incl. najaarsonderzoek vleermuizen), 2017.*
- Bijlage 4: Wematech: Akoestisch onderzoek gevelbelasting Ossendrechtseweg 38 te Hoogerheide, 2012.*
- Bijlage 5: Wematech: Verkennend bodemonderzoek Ossendrechtseweg 38 te Hoogerheide, 2012.*
- Bijlage 6: Cuijpers Advies: Beeldkwaliteitsplan Woningbouw Ossendrechtseweg 38 Hoogerheide, 2017.*
- Bijlage 7: Cuijpers Advies: Landschappelijke inpassing Woningbouw Ossendrechtseweg 38 Hoogerheide, 2017.*
- Bijlage 8: Drs. M.J.A. Vermunt: Advies archeologie voor het bouwplan Ossendrechtseweg 38 in Hoogerheide, Bergen op Zoom, 2018.*

's-Hertogenbosch, februari 2018

CUIJPERS ADVIES
PROJECTBUREAU RUIMTELIJKE ONTWIKKELING