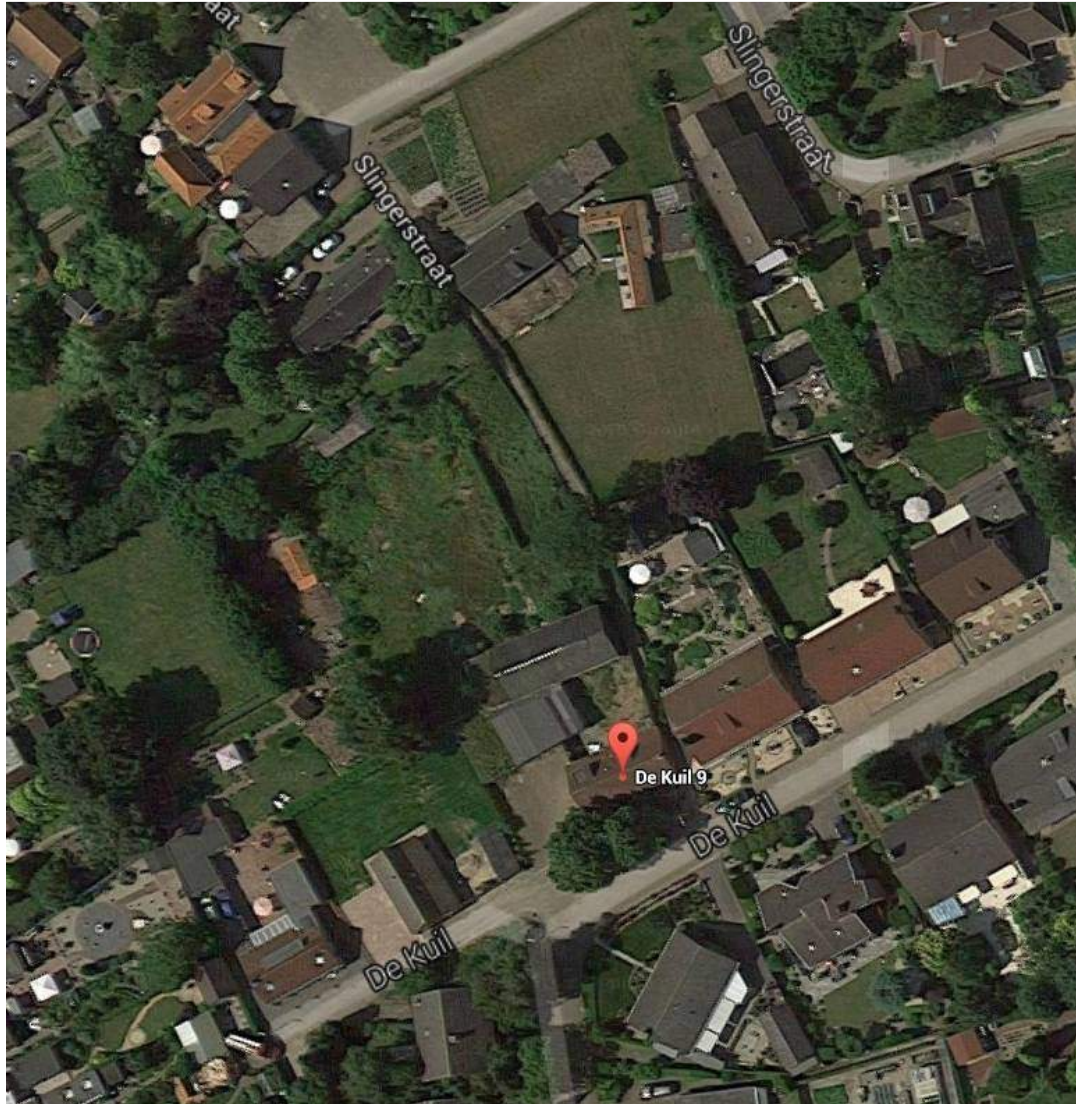


GEMEENTE WOENS DreCHT

BESTEMMINGSPLAN "WONINGBOUW DE KUIL 9, OSSENDRECHT"



CUIJPERS ADVIES

PROJECTBUREAU RUIMTELIJKE ONTWIKKELING B.V.

Gouverneur Hultmanstraat 2 - 5224 CJ 's-Hertogenbosch - 06 5146 1115 - info@posd.eu

GEMEENTE WOENS DreCHT

BESTEMMINGSPLAN "WONINGBOUW DE KUIL 9, OSSENDRECHT"

september 2017

CUIJPERS ADVIES

PROJECTBUREAU RUIMTELIJKE ONTWIKKELING B.V.

Gouverneur Hultmanstraat 2 - 5224 CJ 's-Hertogenbosch - 06 5146 1115 - info@posd.eu

GEMEENTE WOENS DreCHT

BESTEMMINGSP LAN "WONINGBOUW DE KUIL 9, OSSENDRECHT"

TOELICHTING

GEMEENTE WOENS DreCHT

BESTEMMINGSPLAN WONINGBOUW DE KUIL 9, OSSENDRECHT

TOELICHTING

Gemeente Woensdrecht				
Bestemmingsplan : Toelichting				
"Woningbouw De Kuil 9, Ossendrecht"				
Id = NL.IMRO.0873.OSCAxBP128xHERZx07-VG01				
Fase	Datum besluit	Datum publicatie	Datum ter inzage	Bijzonderheden
Voor-ontwerp			08 09 2016	
Ontwerp			16 03 2017	
Vastgesteld	14 09 2017			
Van kracht				
Raad van State				
Onherroepelijk				

GEMEENTE WOENS DreCHT

BESTEMMINGSPLAN "WONINGBOUW DE KUIL 9, OSSENDRECHT"

TOELICHTING

INHOUD

1.	INLEIDING	3
1.1	Voorgeschiedenis	3
1.2	Doel	4
1.3	Situering plangebied	4
1.4	Vigerend bestemmingsplan	5
1.5	Leeswijzer	5
2.	DE HUIDIGE SITUATIE IN HET PLANGEBIED	6
2.1	Topografische situatie	6
2.2	Cultuurhistorie	7
3	HET RUIMTELIJK PLAN	10
3.1	Planbeschrijving	10
4.	PLANOLOGISCH BELEIDSKADER	11
4.1	Rijksbeleid - Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	11
4.2	Rijksbeleid - Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	11
4.3	Provinciaal beleid - Verordening Ruimte 2014	12
4.4	Gemeentelijk beleid	13
5	RUIMTELIJKE EN MILIEUKUNDIGE ASPECTEN	16
5.1	Archeologie	16
5.2	Flora en fauna	16
5.3	Geluidhinder	18
5.4	Milieuzonering	18
5.5	Bodem	19
5.6	Externe veiligheid	20
5.7	Water	20
5.8	Geurhinder	22
5.9	Luchtkwaliteit	22
6	HET BESTEMMINGSPLAN	24
6.1	Plangrens	24
6.2	De verbeelding (plankaart)	24
6.3	De regels	24
7	HAALBAARHEIDSASPECTEN	27
7.1	Financieel-economische haalbaarheid	27
7.2	Grondexploitatie	27
7.3	Eigendom	27
7.4	Maatschappelijke haalbaarheid	28

Bijlagen bij deze toelichting:

- Bijlage 1* *Verkennd Bodemonderzoek "De Kuil 9" Ossendrecht, 2016.*
Bijlage 2 *Inspiraaknota*
Bijlage 3 *Wateradvies*

GEMEENTE WOENSDRECHT BESTEMMINGSPLAN "WONINGBOUW DE KUIL 9, OSSENDRECHT" TOELICHTING

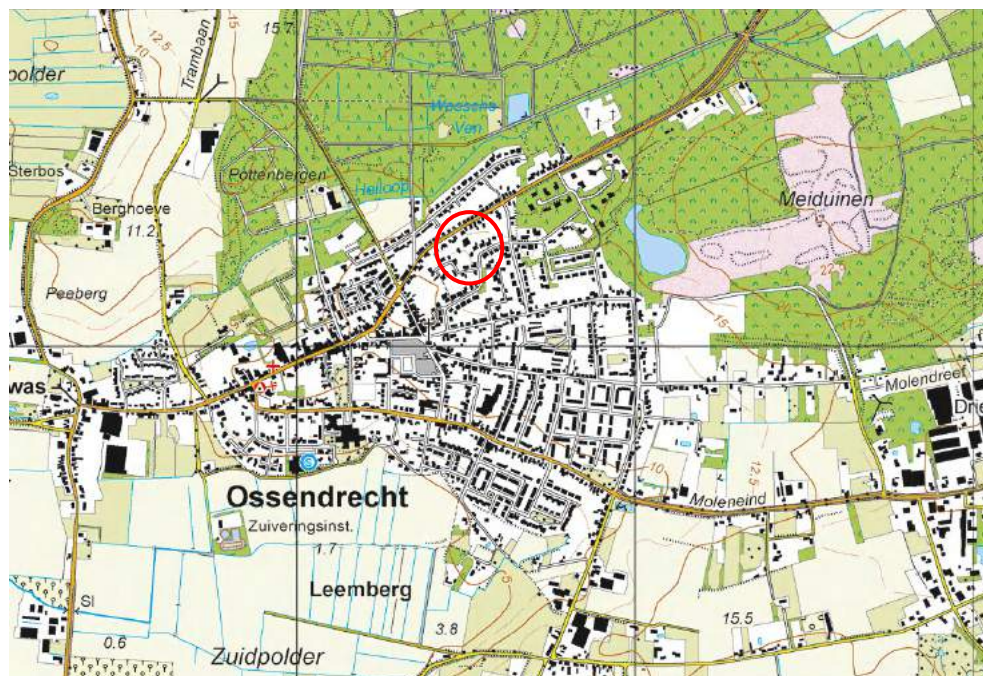
1. INLEIDING

1.1 Voorgeschiedenis

De gemeenteraad van de gemeente Woensdrecht heeft besloten dat er 13 contingenten beschikbaar gesteld worden aan locaties waar voldaan kan worden aan de voorwaarden voor perceelsplitsing. Het college heeft in december 2014 een besluit genomen over het opstarten van de derde tranche met 4 locaties, waaronder de locatie De Kuil 9. Dit betekent dat een bestemmingsplan opgesteld kan worden voor de perceelsplitsing van De Kuil 9, waarin juridisch wordt vastgelegd dat het bestaande perceel voor één woning wordt gesplitst in twee percelen waar op ieder perceel een woning kan worden opgericht.

Aanleiding voor deze planherziening is een raadsbesluit uit 2009, waarin besloten werd tot 2015 13 woningen uit het contingent te reserveren voor particuliere initiatieven. Bij schrijven van 26 februari 2015 heeft het college aan initiatiefnemer medegedeeld dat de locatie De Kuil 9 een van de vier toegekende initiatieven voor 2015 betrof.

De initiatiefnemer heeft het benodigde voorontwerpbestemmingsplan voorbereid en de benodigde onderzoeken laten verrichten.



Afbeelding 1- Situering plangebied

1.2 Doel

Doel van dit bestemmingsplan is het bieden van een juridisch kader voor de splitsing van het perceel De Kuil 9, waarbij op het noordelijk deel een nieuwe woning kan worden opgericht.

1.3 Situering plangebied

Het plangebied is gelegen in de gemeente Woensdrecht, binnen de bebouwde kom van Ossendrecht.



Afbeelding 2 - Begrenzing plangebied; de grens van het plangebied is door middel van een rode lijn aangegeven; de lijn volgt de perceelsgrenzen van het te splitsen perceel De Kuil 9. Aan de oostzijde grenst het perceel aan/ is ondergrond van een bestaand voetpad.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

De vigerende ruimtelijke regeling voor dit perceel is opgenomen in het bestemmingsplan "Bebouwde kom Ossendrecht - Calfven, 1e herziening", vastgesteld 7 november 2012. De beoogde splitsing van het perceel in twee percelen, waardoor de mogelijkheid ontstaat om één extra woning te bouwen, past niet in het bestemmingsplan. Daarom is een planherziening noodzakelijk.



Afbeelding 3 - Bestemmingsplan "Bebouwde kom Ossendrecht - Calfven"; het plangebied is bestemd tot 'Wonen-3'; op het perceel ligt een bouwvlak; er zijn maatvoeringseisen aangegeven (maximum bouwhoogte 6,5 m, maximum goothoogte 3,5 m. Verder is er de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone-1' aangegeven en de gebiedsaanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied'.

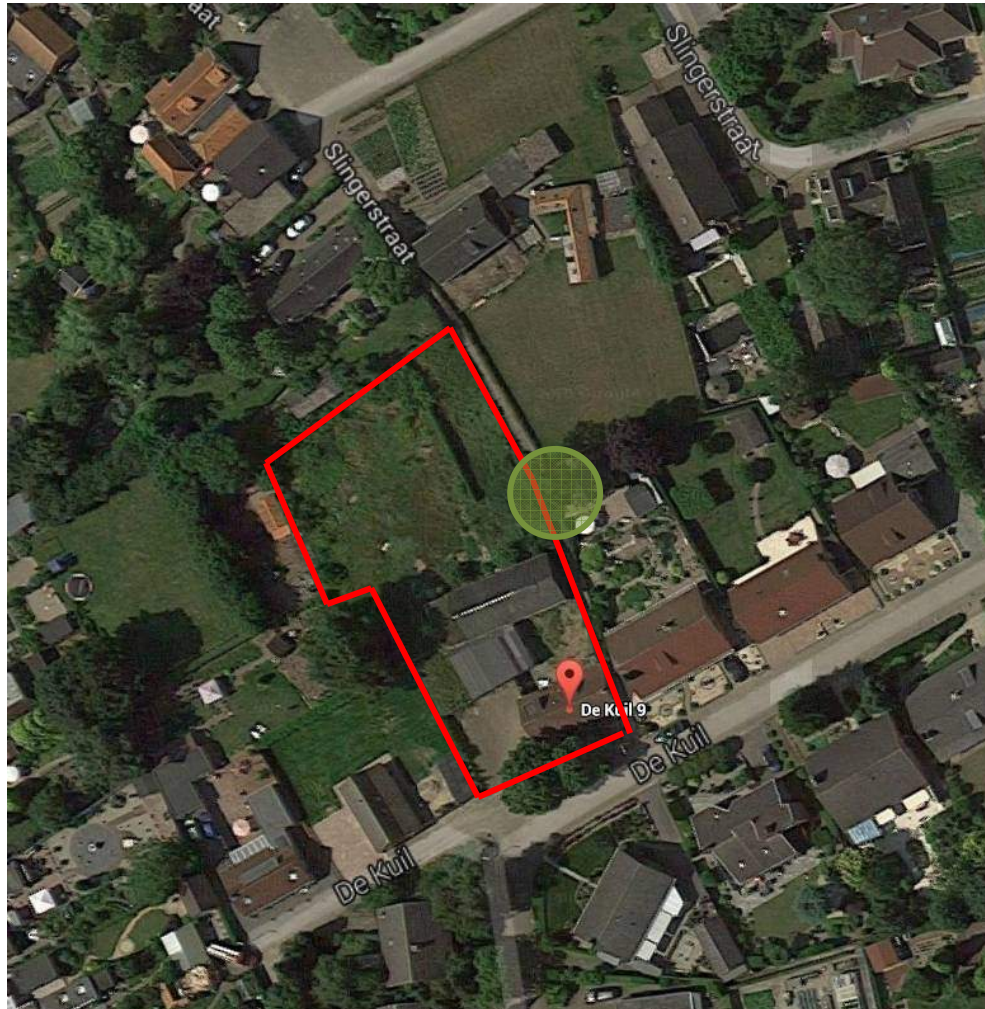
1.5 Leeswijzer

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

Het plangebied ligt aan de noordoostzijde van de kern Ossendrecht in een woongebied met overwegend vrijstaande woningen.



Afbeelding 4 - Luchtfoto van het plangebied en omgeving (bron: Google-earth, 2013); het plangebied is met een rode lijn omgeven; het groene cirkeltje is een waardevolle Zomereik op het naastgelegen perceel.

Het plangebied bestaat een ruim perceel, behorende bij de bestaande woning De Kuil 9, gelegen te midden van een woonwijk met overwegend vrijstaande woningen. Het af te splitsen gedeelte is onbebouwd en geheel in gebruik als tuin. Deze situatie stemt overeen met het huidige bestemmingsplan.



Afbeelding 5 - Bestaande woning De Kuil 9 (bron: Streetview, geraadpleegd juni 2015);

2.2 Cultuurhistorie

2.2.1 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.*



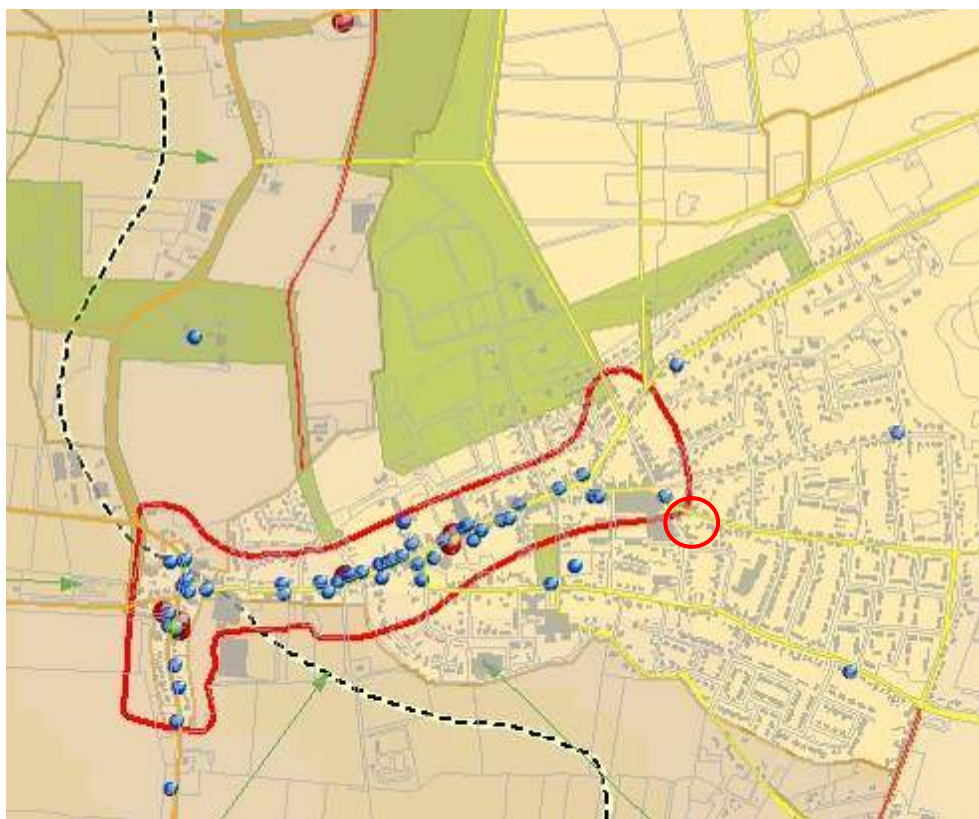
Afbeelding 6 - Situatie van het plangebied omstreeks 1840 - het plangebied ligt vlakbij de doorgaande weg die nu O.L.V. ter Duinenlaan heet; de omgeving bestond destijds uit heidevelden.

Vanuit de vlakke zeeleipolders in het westelijke deel rijzen de zandgronden van de Wal hoog op, met voor West-Nederlandse begrippen grote hoogteverschillen. (...) 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.”

2.2.2 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. Deze kaartlagen zijn een uitwerking van het provinciaal cultuurhistorisch belang zoals verwoord in de Structuurvisie RO en de Verordening ruimte 2014.

Uit deze kaart blijkt verder, dat er in het plangebied zelf en in de directe omgeving geen karakteristieke of monumentale waarden aanwezig zijn. Het plangebied ligt net buiten het gebied van historisch-stedenbouwkundige waarde in de kern Ossendrecht. De weg O.L.V ter Duinenlaan wordt aangegeven als een historisch-geografisch lijnelement van waarde. Beide aanduidingen zijn niet van invloed op de onderhavige planvorming.



Afbeelding 7 - Cultuurhistorische Waardenkaart 2010- geraadpleegd 27072015 - het plangebied is gelegen in het cultuurhistorisch landschap Brabantse Wal, een zg. Belvederegebied. Het plangebied ligt net buiten het gebied van historisch-stedenbouwkundige waarde in de kern Ossendrecht.

2.2.3 Monumenten en karakteristieke bebouwing

In en nabij het plangebied zijn geen beschermde monumenten in de zin van de Monumentenwet 1988 aanwezig. Ook zijn er, blijkens de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart 2006 geen cultuurhistorisch waardevolle panden aanwezig.

2.2.4 Landschappelijke waarden

De ligging van de locatie in het gebied van de Brabantse Wal brengt met zich mee, dat er in de omgeving bijzondere landschappelijke waarden aanwezig zijn. Ter plaatse van het plangebied en omgeving is dat niet het geval: de locatie is gelegen binnen de bebouwde kom van Ossendrecht in een recente uitbreidingswijk.

De beide bomen vóór de bestaande woning staan niet vermeld op de Waardevolle bomenlijst Ossendrecht en evenmin op de Kaart met beschermde groenstructuren (2007). Een boom aan de oostzijde van het kerkpad naast het plangebied (De Kuil 11) is wel genoemd op de Waardevolle bomenlijst Ossendrecht. Het betreft een waardevolle Zomereik. Er zijn in het plangebied zelf geen overwegende landschappelijke waarden aanwezig.

Conclusie: Het gebied maakt thans deel uit van de bebouwde kom van Ossendrecht, maar lag in voorbije eeuwen in het heidegebied dat zich uitstreckte op de Brabantse Wal. Er zijn in het plangebied en in de onmiddellijke omgeving geen relictten uit vroeger tijd meer overgebleven, noch bouwkundige, noch historisch-geografische overblijfselen. Het gebied heeft een lage verwachtingswaarde voor archeologie.

3 HET RUIMTELIJK PLAN

3.1 Planbeschrijving

Het achterterrein van de woning De Kuil 9 is momenteel geheel onverhard en in gebruik als tuin. Het perceel wordt gesplitst en ter plaatse wordt een extra woning gerealiseerd. De nieuwe woning wordt op het achterterrein gerealiseerd, waartoe een deel van de bestaande inrit ter breedte van 5 m mee wordt afgesplitst. In de as van deze inrit wordt de nieuwe woning gerealiseerd. De bestaande woning De Kuil 9 met de bijbehorende bijgebouwen blijven in eigendom van de huidige eigenaar. In het bestemmingsplan is geregeld dat de bebouwing van de nieuwe woning minimaal 3 m van de perceelsgrens met de burens moet blijven.



Afbeelding 8 - Ruimtelijk plan - de nieuwe woning is georiënteerd op De Kuil. De woning De Kuil 9 blijft met een van de bijbehorende bijgebouwen gehandhaafd en wordt afgesplitst van de nieuwe kavel.

De initiatiefnemer wil ter plaatse een extra woning realiseren. Daartoe wordt de achtertuin afgescheiden van het perceel waar de huidige bebouwing aanwezig is. De nieuwe woning komt in de as van de nieuwe toegangsweg te liggen.

4. PLANOLOGISCH BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid - Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. In deze structuurvisie staan de (rijks)plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen. Het Rijk zet zich in het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Voor het plangebied zijn geen nationale belangen uit de structuurvisie in het geding.

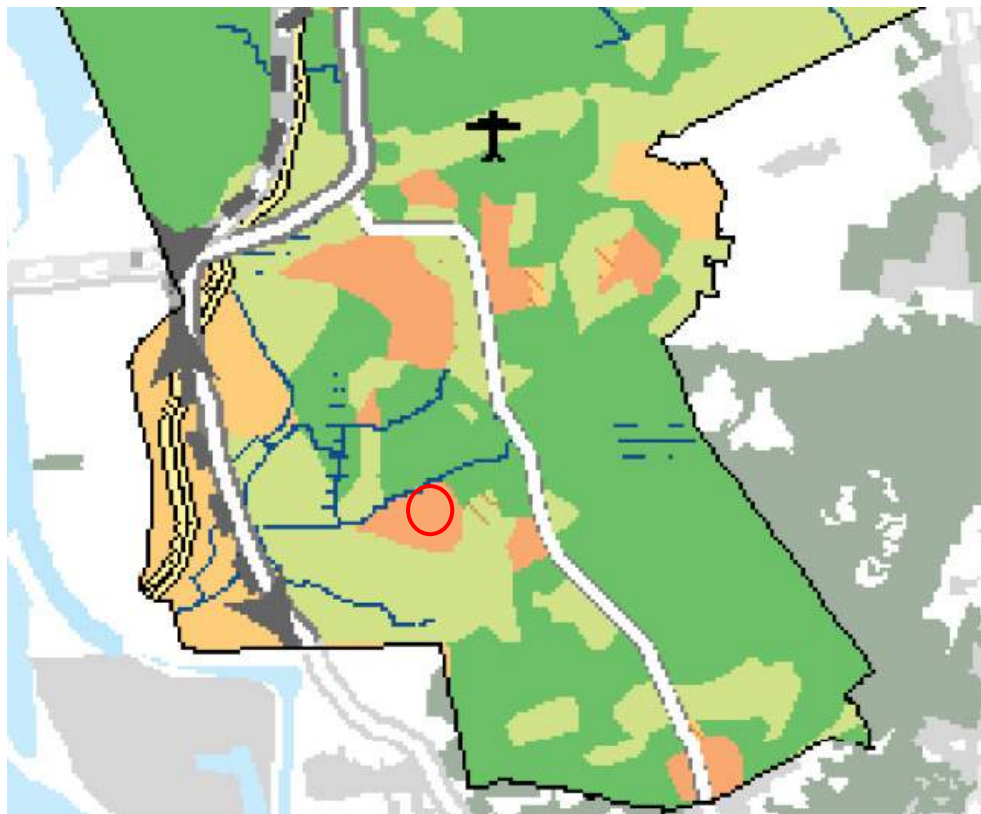
Conclusie: Het realiseren van een extra woning op de locatie De Kuil past binnen het rijksbeleid zoals dat geformuleerd is in diverse nota's en visies, zoals de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

4.2 Rijksbeleid - Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden. In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

In het plangebied is een nationaal ruimtelijk belang aanwezig in de vorm van een vrijwaringszone radar. Binnen deze zone mogen geen hoge bouwwerken worden opgericht in verband met de nabijheid van het radarstation Woensdrecht.

Binnen de vrijwaringszone moeten bouwwerken lager zijn dan 48 m +NAP, oplopend met 0,25 graden tot een hoogte van 113 m op een afstand van 15 km van de radarantenne. Het plangebied ligt ongeveer 5,5 km van het radarstation Woensdrecht. De maximale bouwhoogte bedraagt er dus 72 m +NAP. Het terrein ligt op 10,30 m +NAP. Dat wil dus zeggen dat de maximale bouwhoogte voor de vrijwaringszone 61,70 m is. In de bestemmingsvoorschriften is de maximale bouwhoogte gesteld op 6,50 m zonder ontheffingsmogelijkheid. Er wordt dus ruimschoots voldaan aan deze regel. De vrijwaringszone moet wel in het bestemmingsplan worden opgenomen.



Afbeelding 9 - Kaart van de Verordening Ruimte (uitsnede). Het plangebied zelf is aangegeven als (bestaande) kern in het landelijk gebied.

Conclusie: Het realiseren van een extra woning op de locatie De Kuil past binnen het rijksbeleid zoals dat geformuleerd is in diverse nota's en visies, zoals het Barro.

4.3 Provinciaal beleid - Verordening Ruimte 2014

Op provinciaal niveau is de Verordening ruimte van belang voor dit planvoornemen. Op 19 maart 2014 is de Verordening ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant vastgesteld. In deze Verordening is aangegeven hoe men omgaat met ruimtelijke ontwikkelingen in Noord-Brabant. In de Verordening ruimte 2014 zijn diverse regels opgenomen ten aanzien van ontwikkelingen die plaats kunnen vinden in de provincie. Deze verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen en het beoordelen van omgevingsvergunningaanvragen.

Het plangebied is aangewezen als (bestaande) kern in het landelijk gebied. De verordening kent ten aanzien van het planvoornemen de volgende regels.

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.*

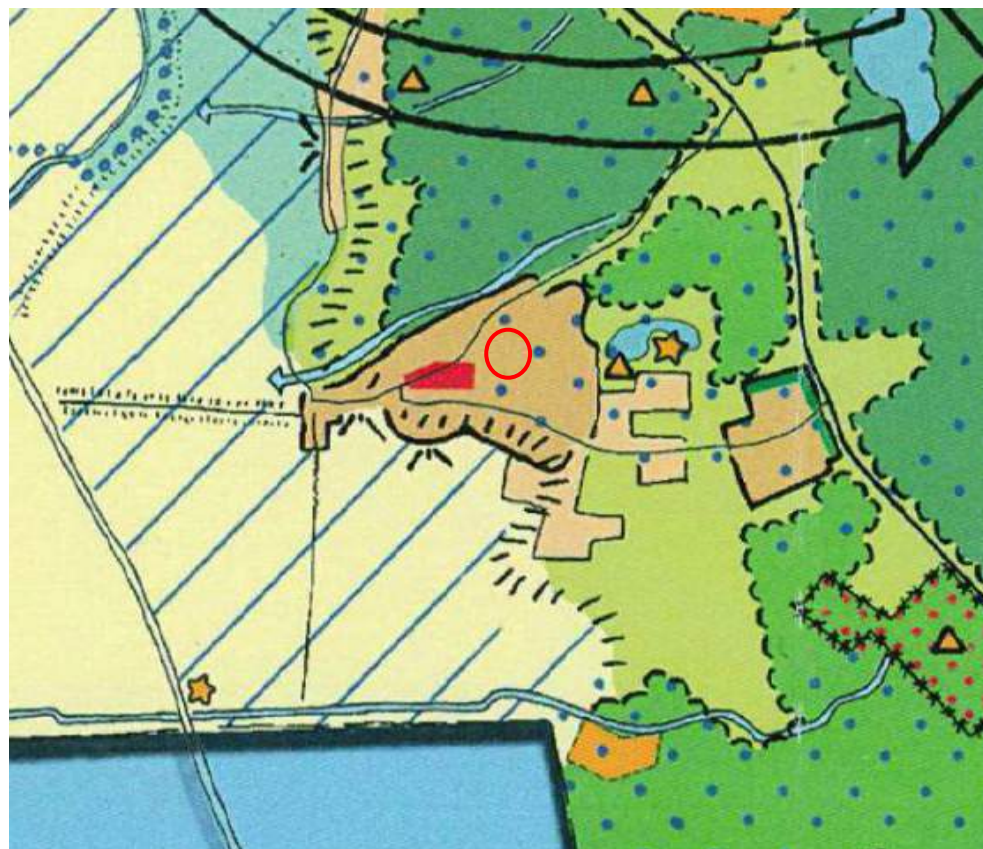
2. *Onder harde plancapaciteit voor woningbouw als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt, die:*
- a. wordt uitgedrukt in aantallen woningen;*
 - b. is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt.*

De gemeenteraad heeft in 2009 besloten tot de regeling, waarvan dit plan voorziet. Het voorziene aantal van 13 woningen tot 2015 (waarvan de onderhavige extra woning er één is) past binnen het gemeentelijk en regionaal afsprakenkader.

Conclusie: Het realiseren van een extra woning op de locatie De Kuil past binnen het provinciaal beleid zoals dat geformuleerd is in met name de Verordening ruimte 2014. Daarin worden specifieke regels gesteld voor de nieuwbouw van woningen binnen de bebouwde kom. Aan die regels wordt voldaan.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 StructuurvisiePlus actualisatie 2009



Afbeelding 10 - Schetskaart StructuurvisiePlus - het plangebied is gelegen binnen de bestaande bebouwde kom.

In de 2009 heeft de gemeenteraad besloten een actualisatie van de structuurvisie uit 2001 op te stellen. De actualisatie is beperkt tot het gebied van vigerend beleid en het actieprogramma. Er is geen nieuw beleid geformuleerd. Hierdoor is de essentie en de uitwerking van de visie gelijk gebleven. De StructuurvisiePlus uit 2001 is ongewijzigd in zijn geheel opgenomen in de nieuwe geactualiseerde StructuurvisiePlus.

In de actualisatie van de structuurvisiePlus wordt noch in het structuurbeeld noch in het programma een voornemen geuit dat betrekking heeft op het plangebied of op de beoogde ontwikkeling.

4.4.2 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 gepland¹. 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.

De door de gemeenteraad vastgelegde regeling om tot 2015 13 woningen te laten realiseren op particuliere kavels, past geheel binnen dit beleid.

4.4.3 Integraal Dorpsontwikkelingsplan Ossendrecht

Het integraal Dorpsontwikkelingsplan (IDOP) van de kern Ossendrecht en het gehucht Calfven is gericht op het leefbaar en vitaal houden van Ossendrecht en Calfven. Het is een praktische agenda waarin voor de middellange termijn is vastgelegd welk beleid en welke projecten uitgevoerd gaan worden.

Grootschalige woningbouwontwikkelingen heeft Ossendrecht niet meer nodig. Kleine ontwikkelingen van een paar woningen per jaar zijn voldoende zodat telkens ingespeeld kan worden op de actuele woningbehoefte. Het beleid is niet gericht op uitbreiden maar op inbreiden. Het onderhavige plan past in dit beleidsvoornemen.

4.4.4 Gemeentelijk groenbeleidsplan

In 2006 is een groenbeleidsplan opgesteld om voor de lange termijn met betrekking tot inrichting, gebruik en beheer van het groen binnen de gemeente inzicht te ver- krijgen en voor de komende jaren concrete acties uit te zetten, om een waardevolle, karakteristieke, veilige en duurzame groenstructuur te realiseren.

In het plan wordt ingegaan op de volgende elementen:

- groenstructuur van de diverse kernen;
- groenbeleid van de gemeente, waarin onder meer het bomenbeleid, cultuurhistorische betekenis van het groen, ecologisch raamwerk, recreatief netwerk en kleine landschapselementen aan de orde komen.

De gemeente Woensdrecht wil met de slogan 'Woensdrecht, de groene gemeente op de Brabantse wal' zich nadrukkelijk profileren als groene gemeente. Om de gewenste groenstructuur te kunnen realiseren worden vier begrippen centraal gesteld, te weten:

- **waardevol:** de groenstructuur moet door haar verschijningsvorm en plek een positieve bijdrage leveren aan het woongenot en de kwaliteit van de dagelijkse woon- en werkomgeving; de groenstructuur kan haar waarde ontleen aan ecologische, cultuurhistorische en toeristisch/recreatieve waarden;

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

- **karakteristiek:** de groenstructuur moet een bijdrage leveren aan de identiteit en herkenbaarheid van de verschillende dorpen, wijken en landschapstypen en karakteristieken van de gemeente;
- **veiligheid:** bij het beheer van groen, vaak in woonwijken of naast wegen, is de veiligheid van het groen een belangrijk doel;
- **duurzaamheid:** de gewenste groenstructuur dient toekomstgericht te zijn. In onderhavig bestemmingsplan zijn geen groenzones opgenomen.

De gemeente Woensdrecht heeft een Kaart met beschermde groenstructuren (2007) op laten stellen en een Waardevolle bomenlijst voor elke woonkern, waaronder dus ook Ossendrecht.

Aan de oostzijde van het kerkpad naast het plangebied (op het terrein van De Kuil 11) is een Zomereik genoemd op de Waardevolle bomenlijst Ossendrecht. Voor het overige worden er binnen of nabij het plangebied geen waardevolle groenelementen genoemd waarmee rekening moet worden gehouden.

Conclusie: Het realiseren van een extra woning op de locatie De Kuil past binnen het gemeentelijk beleid zoals dat geformuleerd is in diverse nota's en visies. Op grond van het raadsbesluit mag het betreffende perceel gesplitst worden en mag er in principe een extra woning worden gebouwd.

5 RUIMTELIJKE EN MILIEUKUNDIGE ASPECTEN

5.1 Archeologie

De historische kern van Ossendrecht heeft op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant voor een gedeelte van Ossendrecht (zuiden, westen) de kwalificatie 'hoge tot middelhoge verwachtingswaarde'. De rest van het dorpsgebied, waaronder het plangebied, heeft geen aanduiding, hetgeen aangeeft dat de archeologische verwachtingswaarde er laag is. Blijkens de Archeologische Monumentenkaart van Nederland² bevinden zich in of nabij het plangebied geen geregistreerde archeologische vindplaatsen. Gezien deze omstandigheden en het feit dat de grond slechts over een gering oppervlak (ongeveer 200 m²) geroerd zal worden, is een nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Wanneer bij graafwerkzaamheden toch onverhoopt waardevolle resten worden aangetroffen, dienen deze conform de Monumentenwet 1988, artikel 53, bij het bevoegd gezag gemeld te worden.

Conclusie: Het gebied heeft een lage verwachtingswaarde voor archeologie. Een nader archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

5.2 Flora en fauna

5.2.1 Gebiedsbescherming

Het plangebied bevindt zich niet in de nabijheid van een gebied dat is aangewezen in het kader van de natuurbeschermingswet 1998. Op een afstand van zo'n 2 kilometer ten oosten van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied "Brabantse Wal".

Het Natura 2000-gebied betreft een Vogel- en Habitatrichtlijngebied. De voorgenomen ontwikkeling heeft gelet op de omvang, soort ruimtelijke ingreep en de tussenliggende afstand geen invloed op dit gebied. Eventueel versturende factoren zoals oppervlakteverlies, versnippering, verdroging en verstoring door trilling, licht en geluid zijn met de voorgenomen planontwikkeling niet van toepassing.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Nationaal Natuurnetwerk. Met de voorgenomen planontwikkeling is er geen sprake van directe vernietiging van het Nationaal Natuur Netwerk. Aangezien het beoogde plan geen directe relatie heeft met een gebied dat is aangewezen als Nationaal Natuur Netwerk, geen verbindende functie vervult en gezien het toekomstige gebruik, zijn negatieve effecten uit te sluiten. Van negatieve uitstralingseffecten door geluid, licht en verdroging op het Nationaal Natuur Netwerk is geen sprake.

5.2.2 Soortenbescherming

In de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat voorafgaand aan de ingreep alle maatregelen dienen te worden getroffen om nadelige gevolgen op flora en fauna voor zover mogelijk te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Deze zorgplicht geldt altijd en voor alle soorten, ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

Binnen het plangebied zijn geen potentiële natuurlijke groeiplaatsen voor strikt beschermde (vaat)planten aanwezig. Strikt beschermde (vaat)planten worden dan ook niet binnen het plangebied verwacht. Aangeplante of gezaaide

² ROB: Archeologische MonumentenKaart, Amersfoort, 2000

exemplaren van beschermde soorten zijn niet beschermd in de Flora- en faunawet, omdat het geen natuurlijke groeiplaatsen betreft. Een ontheffing van de Flora- en faunawet en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk.

Mogelijk zouden enkele algemene voorkomende beschermde zoogdiersoorten (tabel 1) zoals de mol, haas, konijn, egel en een aantal algemene muissoorten (bos- en huisspitsmuis en veldmuis) voor kunnen komen binnen de onderzoeklocatie. Omdat het hier gaat om zoogdiersoorten die in grote delen van Nederland en Noord-Brabant algemeen zijn, doet het 'verdwijnen' van een zeer beperkt leefgebied in het plangebied geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van regionale of landelijke populaties. Een ontheffing van de Flora- en faunawet en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk.

Mogelijke rust- en verblijfplaatsen van boom- en gebouwbewonende vleermuizen zijn op de locatie waar de uitbreiding is gepland, niet aanwezig. De bestaande gebouwen elders op het perceel blijven gehandhaafd. Op het af te splitsen deel van het perceel bevinden zich geen opstallen. Het aantasten van gebouwbewonende vleermuizen is met de voorgenomen planontwikkeling dan ook niet aan de orde. Er zijn ook geen bomen binnen het betreffende gebied aanwezig. Aanwezigheid van verblijfplaatsen van boombewonende vleermuizen binnen het bouwperceel is daarom eveneens niet te verwachten.

Naast verblijfplaatsen zijn ook essentiële vliegroutes en foerageergebieden beschermd. Vliegroutes zijn lijnvormige elementen, vaak een bomenrij, waaraan vleermuizen zich oriënteren. Vleermuizen hebben deze oriëntatie nodig om zich van hun verblijfplaats naar hun foerageergebied te verplaatsen. Foerageergebieden kunnen onder andere bestaan uit bomen, opgaande gewassen en open water. In het plangebied zijn geen elementen aanwezig die geschikt zijn als vliegroute of foerageergebied voor vleermuizen. De voorgenomen bouw heeft daar geen invloed op.

Alle vogels zijn beschermd in het kader van de Vogelrichtlijn en de Flora- en faunawet. Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kapwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (half maart tot en half juli) indien concrete broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Het plangebied vormt geen leefgebied voor algemeen voorkomende amfibieën gezien de afwezigheid van een waterhabitat. Algemeen voorkomende amfibiesoorten als gewone pad of groene kikker zijn licht beschermde soorten uit tabel 1 Flora en faunawet waarbij bij ruimtelijke ingrepen een algehele vrijstelling voor het overtreden van enkele verbodsbepalingen geldt. Met de voorgenomen planontwikkeling zal er geen water worden gedempt. Negatieve effecten op deze groep zijn niet te verwachten.

Het plangebied bestaat momenteel geheel uit intensief gebruikte tuin. Gezien de terreingesteldheid van het plangebied, het gebruik en de directe omgeving is niet te verwachten dat het plangebied een cruciale rol vervult voor reptielen. Het is niet aannemelijk dat er in het plangebied beschermde ongewervelde dieren voorkomen. In het plangebied zijn geen permanent watervoerende sloten aanwezig. Het voorkomen van beschermde vissoorten in het plangebied is dan ook hoogst onwaarschijnlijk.

Het mogelijk aantasten van de leefomgeving van deze soortgroepen is met de voorgenomen planontwikkeling niet aan de orde.

Conclusie: Op basis van een eerste verkenning van de situatie van flora en fauna in het plangebied kan geconcludeerd worden dat flora en fauna geen belemmering vormen voor de realisering van een woning ter plaatse.

5.3 Geluidhinder

- **Verkeerslawaaï**

Indien wegen in een als 'woonerf' aangeduid gebied gelegen zijn, of indien voor de

wegen een maximumsnelheid geldt van 30 km/h (art 74. lid 2) of indien door een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart vaststaat dat de geluidsbelasting op 10 m¹ vanuit de as van de meest nabij gelegen rijstrook 50 dB(A) of minder bedraagt, dan geldt voor deze wegen geen geluidzone. Akoestisch onderzoek zal voor deze wegen niet noodzakelijk zijn.

De geplande nieuwbouw is gelegen in een gebied waar een 30-km regime is ingesteld. Hier is op grond van de Wet geluidhinder geen akoestisch onderzoek noodzakelijk.

Uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening is het noodzakelijk om desondanks te beoordelen of ter plaatse van de nieuwe woning een voldoende akoestisch woonmilieu kan worden gegarandeerd. De wegen in de omgeving van het plangebied zijn 30-km wegen. De geplande woning is niet direct gelegen aan een van deze wegen, maar wordt daarvan gescheiden door bestaande woningen en andere gebouwen, die het geluid afschermen. Er mag dan ook redelijkerwijs van worden uitgegaan dat het akoestisch milieu ter plaatse van voldoende kwaliteit zal zijn.

- **Industrielawaai**

In het plangebied zijn geen bedrijven gelegen die vallen onder artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (Staatsblad 1993, nr. 50). Er is geen geluidzone Industrielawaai aanwezig in of nabij het plangebied.

Conclusie: Op basis van een eerste verkenning van de akoestische situatie in het plangebied kan geconcludeerd worden dat dit aspect geen belemmering vormt voor de realisering van een extra woning ter plaatse.

5.4 Milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Milieuzonering beperkt zich in het algemeen tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten geur, stof, geluid en gevaar.

In de omgeving van het plangebied bevindt zich één bedrijf: het bezinetankstation Koningin Wilhelminastraat 21, op een afstand van ruim 110 m van de grens van het bouwperceel.

Tabel 1 - richtafstanden voor milieubelastende activiteiten									
SBI-1993	SBI-code	omschrijving	Afstanden in meter						
			geur	stof	geluid	gevaar	Afst. A	Cat.	Afst X
505	473	Benzineservicestation zonder LPG - Koningin Wilhelminastraat 21	30	0	30	10	30	2	110
Afst. A = grootste afstand, afstand in rustige woonwijk; bron: VNG: Bedrijven en Milieuzonering, 2009; Afst. X = daadwerkelijke afstand van bedrijf tot rand bouwperceel.									

Het plangebied is te kenschetsen als 'rustig woongebied'. Dat betekent dat de richtafstanden uit de publicatie zonder korting van toepassing zijn, i.c. 30 m. De feitelijke afstand bedraagt 110 m, hetgeen ruim boven de gewenste minimale afstand van 30 m ligt.

Conclusie: Op basis van een eerste verkenning van de milieukundige situatie in het plangebied kan geconcludeerd worden dat dit aspect geen belemmering vormt voor de realisering van een woning ter plaatse.

5.5 Bodem

Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan is een verkennend bodemonderzoek ingesteld. De rapportage is opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting. De conclusies van het rapport zijn:

"In opdracht van de heer [REDACTED] is door Wematech Bodem Adviseurs B.V. in april 2016 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het terrein aan De Kuil 9 te Ossendrecht.

Doel van het onderzoek is het verkrijgen van inzicht in de actuele bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie en op basis hiervan na te gaan of de bodemkwaliteit een belemmering kan opleveren voor de voorgenomen bouwplannen.

Het veldwerk is uitgevoerd in april 2016. Bij de uitgevoerde grondboringen zijn op basis van zintuiglijke beoordeling geen relevante bijzonderheden en/of afwijkingen aangetroffen.

Wet bodembescherming

Geconcludeerd kan worden dat de bovengrond licht verontreinigd is met cadmium, lood, zink en PAK. De ondergrond is niet verontreinigd.

Besluit bodemkwaliteit

Geconcludeerd kan worden dat de bovengrond voor ontvangende bodem voldoet aan klasse wonen en voor toe te passen bodem aan klasse industrie. De ondergrond voldoet aan klasse achtergrondwaarde (AW).

Omdat het grondwater zich op een grotere diepte dan 5,5 m-mv bevond is overeenkomstig de NEN 5740 geen bemonstering en analyse van het grondwater nodig.

De eventueel tijdens de bouwactiviteiten vrijkomende bovengrond is geschikt voor hergebruik ter plaatse.

Voor een formeel oordeel van de toepassingsmogelijkheden van de vrijkomende grond (hergebruik) dient voldaan te worden aan hetgeen wat 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.

Gezien de verkregen resultaten van het onderzoek dient de gestelde hypothese "niet verdachte locatie" formeel gezien verworpen te worden. Gezien de geringe overschrijdingen is het echter gerechtvaardigd de gestelde hypothese te accepteren.

Op basis van het historisch onderzoek, de zintuiglijke beoordeling van de grondmonsters en de resultaten van het chemisch-analytisch onderzoek kan gesteld worden dat binnen de huidige functieklassen geen gebruikbeperkingen 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 voegen."Op basis van het onderzoek kan worden

geconcludeerd dat er op grond van de bodemkwaliteit geen belemmeringen zijn voor het voorgenomen bouwplan.

5.6 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.

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.



<< Afbeelding 11 - Risicokaart Noord-Brabant - het plangebied (gelegen binnen het zwarte cirkeltje) is niet gelegen binnen een risicocontour van een bedrijf of nabij een belangrijke transportas.

Conclusie: Op basis van een eerste verkenning van de risicovolle bedrijven en transportassen nabij het plangebied kan geconcludeerd worden dat dit aspect geen belemmering vormt voor de realisering van een woning ter plaatse.

5.7 Water

Beleid waterschap Brabantse Delta

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

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

Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021, dat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners.

Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de Legger.

De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken plus bijbehorende beschermingszones

liggen, aan welke afmetingen en vorm die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen vallen de werkzaamheden onder een Algemene regel. Dan kan er onder voorwaarden sprake zijn van vrijstelling van de vergunningsplicht. De Keur en de Algemene regels zijn te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren.

De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Beoordeling

Het planvoornemen gaat gepaard met een geringe wijziging van het watersysteem. Door de bouw van een tweede woning neemt de verharding in het gebied toe. Het gaat hier echter om een relatief gering oppervlak. De huidige maximale oppervlakte aan hoofd- en bijgebouwen in het plangebied bedraagt 329 m² (zie paragraaf 6.3). De nieuwe woning wordt 150 m² met een bijgebouw van maximaal 100 m² = 250 m². Daarnaast worden er bijgebouwen bij de huidige woning gesloopt: in totaal 140 m². Daarnaast mag verwacht worden dat de terreinverharding enigszins zal toenemen. Nog niet bekend is hoe en waar deze terreinverharding zal worden gerealiseerd. De oppervlakte zal naar schatting ca. 100 m² bedragen. Dat betekent dat de toename van het verhard oppervlak $250 + 100 - 140 = 210$ m² bedraagt.

Dat is beduidend minder dan de grens van 2000 m² die in de Keur wordt genoemd. Dat betekent dat er geen extra maatregelen behoeven te worden genomen.

De riolering van de nieuwe woning zal worden afgekoppeld. Dat wil zeggen dat het relatief schone hemelwater, in overleg met de rioolbeheerder, niet zal worden aangeboden aan het aanwezige rioolstelsel. Het regenwater zal ter plaatse worden geïnfiltreerd in de bodem. Dat betekent onder meer dat er geen uitlogbare materialen mogen worden toegepast in de nieuwbouw.

Het plangebied is gelegen in het grondwaterbeschermingsgebied van de drinkwaterwinning Ossendrecht. In de Provinciale Milieuverordening Noord-Brabant 2010 (PMV) zijn regels opgesteld ten behoeve van de bescherming van een duurzame drinkwaterwinning. Deze gaan onder andere over de wijze van infiltreren van regenwater en het toepassen van funderingswerken. Beide activiteiten zijn in het kader van de PMV meldingsplichtig. Er gelden beperkingen vanuit de PMV, waarmee in de realisering van het plan rekening gehouden moet worden.

Bij het toepassen van een ondergrondse constructie zoals een kelder dient deze waterdicht te worden uitgevoerd, zodat geen grondwateroverlast kan optreden. Houdt daarbij ook rekening met mogelijk grondwaterstandsverandering door klimaatsverandering en veranderingen in grondwateronttrekkingen van de nabijgelegen drinkwaterwinning.

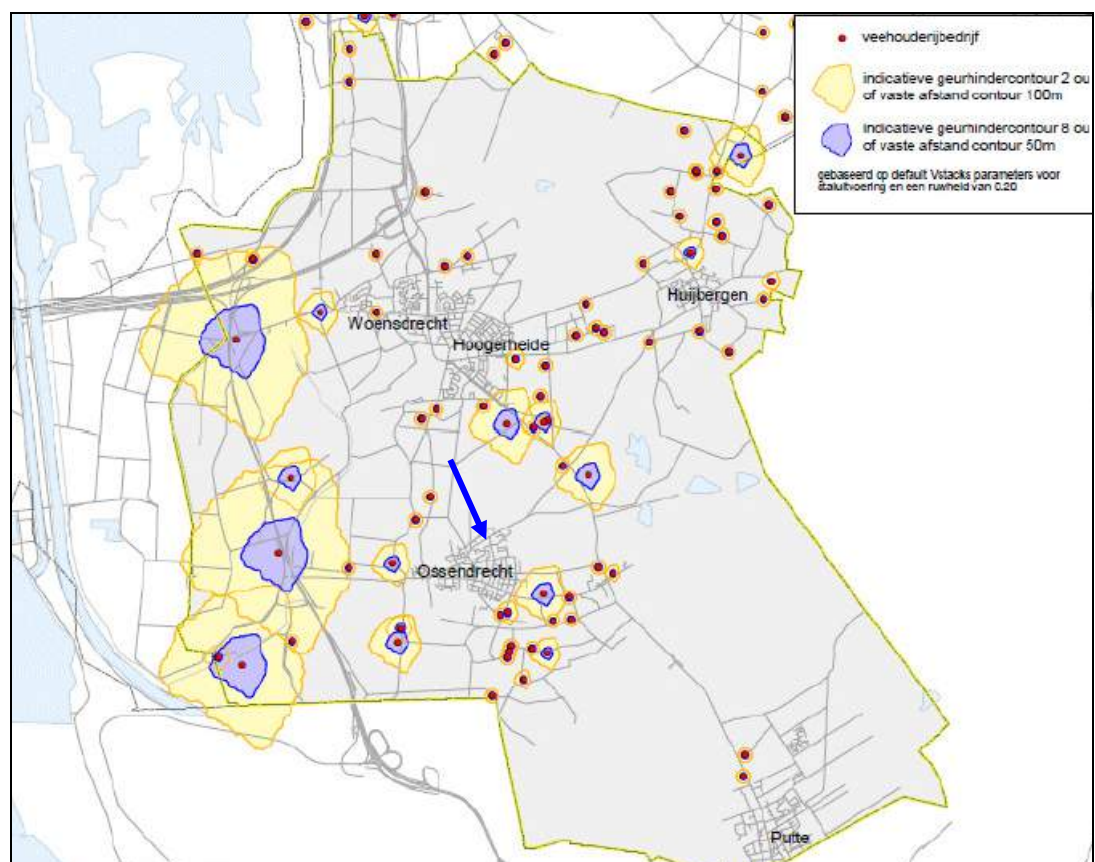
Advies waterbeheerder

Het advies van de waterbeheerder is gevraagd in het kader van het vooroverleg over het plan. Het waterschap Brabantse Delta heeft enkele opmerkingen geplaatst die allemaal in het voorgaande zijn verwerkt. Het advies is als bijlage 3

bij deze toelichting gevoegd. Het waterschap heeft het volgende geadviseerd:
"Aangezien er geen direct belang is vanuit de kerntaken van het waterschap adviseren wij positief op het voorontwerpbestemmingsplan, maar dringen wij wel aan op nadere afstemming met de provincie op het gebied van verwerking van regenwater in de bodem en voor de wijze van fundering."

5.8 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 burgerwoning is een geurgevoelig object. Blijkens bijgaande kaart is deze woning niet gelegen in een geurcontour. Daardoor is er sprake van een voldoende woonmilieu in relatie tot de geurhinder.



Afbeelding 12 - Geurcontourenkaart gemeente Woensdrecht; de locatie is aangewezen met een blauwe pijl. De locatie is niet gelegen in een geurcontour.

Conclusie: Op basis van een eerste verkenning van de geursituatie in het plangebied kan geconcludeerd worden dat dit aspect geen belemmering vormt voor de realisering van een woning ter plaatse.

5.9 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk vijf van de Wet milieubeheer vormt het kader voor de beoordeling van de luchtkwaliteit in de buitenlucht. De Wet milieubeheer spreekt van

grenswaarden en plandrempels. Grenswaarden zijn normen waaraan in een bepaald jaar voldaan dient te worden. Plandrempels zijn normen die jaarlijks strenger worden en langzaam groeien naar het nivo van de uiteindelijk te bereiken grenswaarde.

De milieukwaliteitseisen voor luchtkwaliteit hebben tot doel het beschermen van de mens en het milieu tegen de schadelijke effecten van vervuilende stoffen in de buitenlucht. Voor luchtkwaliteit geldt geen plandrempeel voor fijn stof meer.

De luchtkwaliteit wordt bepaald door de aanwezige stoffen in de achtergrondconcentratie, bijdrage vanwege industriële en agrarische activiteiten en de bijdrage vanwege emissies van het verkeer.

Op basis van artikel 4 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen' is een ministeriële regeling van kracht geworden ('Regeling niet in betekenende mate bijdragen'). In deze regeling wordt voor de bouw van woningbouwlocaties de concrete omvang benoemd waarmee aan de 3% norm van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen' wordt voldaan.

Woningbouwlocaties vallen onder deze 3% norm indien via één ontsluitingsweg niet meer dan 1500 nieuwe woningen worden ontsloten.

De onderhavige bestemmingsplanwijziging voorziet in de bouw van één nieuwe woning. Hiermee wordt dus ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'. Daarom is het plan als niet significant aan te merken voor de lokale luchtkwaliteit. De voorgestane ontwikkeling is daarmee niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer.

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 nieuwe woning zijn: x = 81.420, y = 379.140. De Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN) van het RIVM tonen ter hoogte van de woningen de volgende achtergrondconcentraties:

2014	:	PM10: 19,54 µg/m ³ ;	NO ₂ : 19,10 µg/m ³ ;
2015 (gegevens 2015)	:	PM10: 20,84 µg/m ³ ;	NO ₂ : 18,75 µg/m ³ ;
2025 (gegevens 2015)	:	PM10: 19,00 µg/m ³ ;	NO ₂ : 15,04 µg/m ³ .

Deze waarden liggen ruim beneden de grenswaarde van PM10 en NO₂ van 40 µg/m³. Hiervoor was al geconcludeerd dat de woningen zelf niet in betekenende mate bijdragen in verslechtering van de luchtkwaliteit, zodat het woon- en leefmilieu ter plaatse voldoende moet worden geacht. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.

Conclusie: Op basis van een eerste verkenning van de situatie van de luchtkwaliteit in het plangebied kan geconcludeerd worden dat dit aspect geen belemmering vormt voor de realisering van een woning ter plaatse.

6 HET BESTEMMINGSPLAN

Het bestemmingsplan bestaat uit regels en een verbeelding. Een en ander is opgesteld overeenkomstig de standaarden die daarvoor gelden en de gemeentelijke afspraken.

6.1 Plangrens

Het plangebied van deze bestemmingsplanherziening omvat het gehele perceel De Kuil 9, dus zowel het deel met de bestaande woning, als het af te splitsen deel. Het geheel krijgt de bestemming “Wonen”, overeenkomstig de systematiek van het Handboek Ruimtelijke Plannen van de gemeente Woensdrecht, waarbij twee bouwvlakken worden aangegeven en er dus twee woningen mogen worden gebouwd, waarvan 1 nieuwe. De plangrens van dit bestemmingsplan omsluit het plangebied: De grens van het bestemmingsplan volgt de perceelsgrenzen van het te splitsen perceel.

6.2 De verbeelding (plankaart)

De opzet van het bestemmingsplan is zoveel mogelijk afgestemd met de opzet van het vigerende bestemmingsplan Bebouwde kom Ossendrecht - Calfven, 1e herziening.

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied van dit bestemmingsplan
- de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden. Binnen de plangrens is de bestemming “Wonen-1” aangebracht.
- overige aanduidingen, waarnaar in de regels wordt verwezen. Het betreft bijvoorbeeld de gevellijn. Dit is de lijn waarop de voorgevels van de hoofdgebouwen (de beide woningen) gebouwd moeten worden. Verder zijn op de verbeelding de grenzen van het bouwvlak aangegeven. Binnen dit vlak moeten het hoofdgebouw en de bijgebouwen opgericht worden. De grenzen van de bouwvlakken zijn getrokken op 3 m van de perceelsgrenzen en 5 m van de straten (zowel De Kuil als De Slinger). Verder heeft het afgesplitste deel van het perceel een specifieke bouwaanduiding 'nieuwbouw toegestaan' gekregen, overeenkomstig de systematiek van het Handboek Ruimtelijke Plannen van de gemeente Woensdrecht.

6.3 De regels

De regels van het bestemmingsplan zijn gebaseerd op het Handboek Ruimtelijke Plannen van de gemeente Woensdrecht. De regels zijn zoveel mogelijk afgestemd op de voor de overige delen van de bebouwde kom geldende nieuwe regels. De opzet van de regels van het bestemmingsplan is zoveel mogelijk afgestemd met de opzet van het vigerende bestemmingsplan Bebouwde kom Ossendrecht - Calfven.

bebouwde oppervlakte, aan- en bijgebouwen

In de systematiek van het handboek worden diverse oppervlaktematen gekoppeld aan de perceelsoppervlakte van het bouwperceel. Het perceel met de bestaande woning heeft een oppervlakte van 851 m². Het andere perceel is eveneens groter dan 800 m² (nl. 1163 m²). Daarom gelden, overeenkomstig de bijlage bij de regels, de volgende maten:

Tabel 2 - maten in dit bestemmingsplan overeenkomstig de Tabel Toegestane Bebouwing					
A	B	C	D	E	F
Oppervlakte bouwperceel	Maximum van alle bebouwing (C+D+E+F)	Waarvan maximale bebouwing hoofdgebouw	Waarvan maximale bebouwing vrijstaande bijgebouwen	Waarvan maximale bebouwing aangebouwde bijgebouwen	Waarvan maximale bebouwing bouwwerken geen gebouw zijnde
800 t/m 1000 m ²	250 m ²	225,0 m ²	100,0 m ²	180,0 m ²	50,0 m ²
1000 t/m 1500 m ²	270 m ²	225,0 m ²	125,0 m ²	205,0 m ²	75,0 m ²

De huidige bebouwde oppervlakte/de oppervlakte bijgebouwen bij de bestaande, te handhaven woning voldoet niet aan de standaardmaxima, zoals die in tabel 2 zijn gesteld. Daarom heeft de eigenaar besloten om de grote loods op het perceel, die een oppervlakte heeft van 140 m², af te breken. Dit zal afgedwongen worden in de planregels. De dubbele garage c.a. heeft een oppervlakte van 75 m². Volgens de regels van de gemeente mag op een perceel van meer dan 800 m² (zoals hier het geval is) een oppervlakte van maximaal 100 m² aan vrijstaande bijgebouwen worden opgericht. Dat betekent dat als de grote schuur wordt afgebroken, de bestaande garage zal mogen worden gehandhaafd en eventueel een nieuw bijgebouw worden opgericht van maximaal 25 m².



Afbeelding 13 - Oppervlakten percelen en bebouwing.

Tabel 3 - maten bestaande, te handhaven woning (in m ²)				
	bestaand	Af te breken	Te handhaven	Evt. toekomstig te realiseren extra oppervlakte
Perceelsoppervlakte	851	-	851	
Hoofdgebouw	88	-	88	62 *)
Vrijstaande bijgebouwen	215	140	75	25
Totaal bebouwing	303	140	163	87
*) als uitbreiding hoofdgebouw of als aangebouwd bijgebouw				

Bij de **nieuwe** woning mag maximaal 100 m² aan vrijstaande bijgebouwen worden opgericht. Ook daar mag de totale bebouwde oppervlakte maximaal 250 m² bedragen.

7 HAALBAARHEIDSASPECTEN

7.1 Financieel-economische haalbaarheid

Deze planwijziging omvat een juridische regeling voor het mogelijk maken van een nieuwe woning binnen een bestaande bestemming "Woondoeleinden". De kosten omvatten de kosten van het opstellen van het bestemmingsplan en de procedurekosten, alsmede het bouwrijp maken van de het bouwperceel (aanleggen uitrit, aansluiting kabels en leidingen e.d.). Mogelijke planschade is eveneens voor rekening van de initiatiefnemer. Dit is geregeld in de anterieure overeenkomst. De meerwaarde van de extra bestemming van een burgerwoning zal ruimschoots opwegen tegen deze kosten. Er zijn geen openbare werken gepland. Er zijn ook 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.

Conclusie: De financieel-economische uitvoerbaarheid is in het kader van de opstelling van het bestemmingsplan door een ervaren stedenbouwkundige getoetst. Er zijn geen aspecten gevonden die de uitvoerbaarheid onevenredig negatief beïnvloeden.

7.2 Grondexploitatie

De centrale doelstelling van de grondexploitatieregelingen 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 regeling 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 heeft in een anterieure exploitatieovereenkomst met de particuliere eigenaar bindende afspraken gemaakt 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.

Conclusie: Het verhalen van de kosten die de gemeente moet maken voor dit plan is geregeld in de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

7.3 Eigendom

De gronden zijn in eigendom bij de initiatiefnemer. Er zijn geen relevante erfdienstbaarheden of andere privaatrechtelijke belemmeringen voor de beoogde

functiewijziging bekend. Daarom moet het plan ook in dit opzicht haalbaar worden geacht.

Conclusie: Er hoeven geen gronden verworven te worden of andere privaatrechtelijke regelingen getroffen te worden voor de realisering van het plan.

7.4 Maatschappelijke haalbaarheid

De maatschappelijke haalbaarheid wordt getoetst door de gebruikelijke inspraakprocedure te volgen; het plan zal als voorontwerp ter inzage worden gelegd, waarop eenieder kan reageren.

7.4.1 Procedure

Het voorontwerp voor de herziening van het bestemmingsplan heeft in het kader van de inspraak al ter inzage gelegen. Voor de verdere procedure van de herziening van het bestemmingsplan is de Wet ruimtelijke ordening van toepassing. Daarin is, kort samengevat, geregeld dat een ontwerpbestemmingsplan opnieuw ter inzage wordt gelegd. Die terinzagelegging wordt tevoren bekend gemaakt in een of meer dag-, nieuws- of huis aan huisbladen. Gedurende zes weken vanaf de eerste dag van terinzagelegging hebben belanghebbenden de gelegenheid om hun zienswijze kenbaar te maken. Vervolgens wordt het plan, samen met de ingediende reacties, aangeboden aan de gemeenteraad. Na vaststelling van het plan door de gemeenteraad wordt het plan opnieuw ter inzage gelegd. Gedurende die periode zijn degenen die eerder een zienswijze hebben ingediend, gerechtigd om bezwaar te maken bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7.4.2 Inspraak

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 8 september tot en met 19 oktober 2016 ter inzage gelegen. Tijdens de periode is 1 inspraakreactie ingediend en door 1 instantie gereageerd in het kader van het vooroverleg. De nota inspraak en vooroverleg is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. De inspraak heeft geleid tot een wijziging van de verbeelding.

7.4.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 16 maart tot en met 26 april 2017 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn door twee partijen zienswijzen ingediend. De 'Nota beantwoording zienswijzen' is als bijlage 4 toegevoegd bij deze toelichting. De zienswijzen hebben geleid tot een aantal veranderingen in de regels en de toelichting.

7.4.4 Vaststelling

Naar aanleiding van de zienswijzen zijn bij de vaststelling enkele veranderingen in het plan aangebracht. De veranderingen zijn opgesomd in de 'Staat van wijzigingen van het ontwerp naar vaststelling bestemmingsplan "Woningbouw De Kuil 9, Ossendrecht"'. Deze staat is als bijlage 5 bij deze toelichting gevoegd.

Bijlagen bij deze toelichting:

- Bijlage 1 Wematech: Verkennend Bodemonderzoek "De Kuil 9" Ossendrecht, Oud Gastel, 2016.*
- Bijlage 2 Inspraaknota*
- Bijlage 3 Wateradvies*
- Bijlage 4 Nota beantwoording zienswijzen*
- Bijlage 5 Staat van wijzigingen van het ontwerp naar vaststelling bestemmingsplan "Woningbouw De Kuil 9, Ossendrecht"*

's-Hertogenbosch, september/oktober 2015/ mei 2016/februari 2017

CUIJPERS ADVIES

PROJECTBUREAU RUIMTELIJKE ONTWIKKELING