

**Wijzigingsplan**  
**Putseweg 25 te Ossendrecht**

**samen** onze omgeving creëren

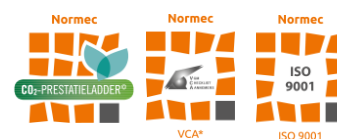
## Projectdossier

Titel : Wijzigingsplan  
: Putseweg 25 te Ossendrecht

Opdrachtgever : Provincie Noord Brabant  
Projectnummer : 20200611  
Versie / status : D01  
Datum : 02-03-2022  
Opgesteld door : ing. E. Kroes  
Gecontroleerd door : ing. M. Kooijman  
Akkoord projectcoördinator : ing. M. Kooijman

## AGEL adviseurs

Hoevestein 20b  
4903 SC Oosterhout  
0162 - 456481  
info@ageladviseurs.nl  
www.ageladviseurs.nl



---

VCA\* Systeemcertificaat EC-VCA-10362 heeft betrekking op het uitvoeren van veldwerk bodem, landmeten en direct toezicht op werken.

AGEL adviseurs 2022

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, fotokopie of op welke andere wijze dan ook zonder voorgaande toestemming van AGEL adviseurs, noch mag het zonder een dergelijke toestemming worden gebruikt voor enig ander werk dan waarvoor het is vervaardigd.

## Inhoudsopgave

|          |                                        |           |
|----------|----------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>INLEIDING .....</b>                 | <b>2</b>  |
| 1.1      | Aanleiding .....                       | 2         |
| 1.2      | Ligging plangebied .....               | 2         |
| 1.3      | Vigerend bestemmingsplan .....         | 3         |
| 1.4      | Leeswijzer .....                       | 3         |
| <b>2</b> | <b>PLANBESCHRIJVING .....</b>          | <b>4</b>  |
| 2.1      | Bestaande situatie .....               | 4         |
| 2.2      | Toekomstige situatie .....             | 5         |
| 2.3      | Toepassing wijzigingsbevoegdheid ..... | 6         |
| 2.4      | Juridische planbeschrijving .....      | 7         |
| <b>3</b> | <b>BELEID .....</b>                    | <b>8</b>  |
| 3.1      | Rijksbeleid .....                      | 8         |
| 3.2      | Provinciaal beleid .....               | 8         |
| 3.3      | Gemeentelijk beleid .....              | 10        |
| <b>4</b> | <b>OMGEVINGSASPECTEN .....</b>         | <b>11</b> |
| 4.1      | Bedrijven en milieuzonering .....      | 11        |
| 4.2      | Externe veiligheid .....               | 11        |
| 4.3      | Mobiliteit .....                       | 13        |
| 4.4      | Geluidhinder .....                     | 13        |
| 4.5      | Luchtkwaliteit .....                   | 13        |
| 4.6      | Agrarische geurhinder .....            | 14        |
| 4.7      | Water .....                            | 15        |
| 4.8      | Natuur .....                           | 17        |
| 4.9      | Stikstof .....                         | 17        |
| 4.10     | Bodem .....                            | 17        |
| 4.11     | Archeologie en cultuurhistorie .....   | 18        |
| 4.12     | M.e.r.-beoordeling .....               | 19        |
| <b>5</b> | <b>UITVOERBAARHEID .....</b>           | <b>21</b> |
| 5.1      | Economische uitvoerbaarheid .....      | 21        |
| 5.2      | Maatschappelijke haalbaarheid .....    | 21        |

## Bijlagen

**BIJLAGE 1** Quickscan flora en fauna, Ecologicus, 28 juni 2019

**BIJLAGE 2:** Verkennend bodem- en asbestonderzoek, Geofoxx, 15 februari 2022

**BIJLAGE 3:** Standaard verantwoording Groepsrisico 2019, gemeente Woensdrecht, juli 2019

**BIJLAGE 4:** Standaard advies 2020, Brandweer Midden- en West-Brabant, 23 december 2020

**BIJLAGE 5:** Landschappelijke inpassing, Van Nierop, 16 april 2021

# 1 Inleiding

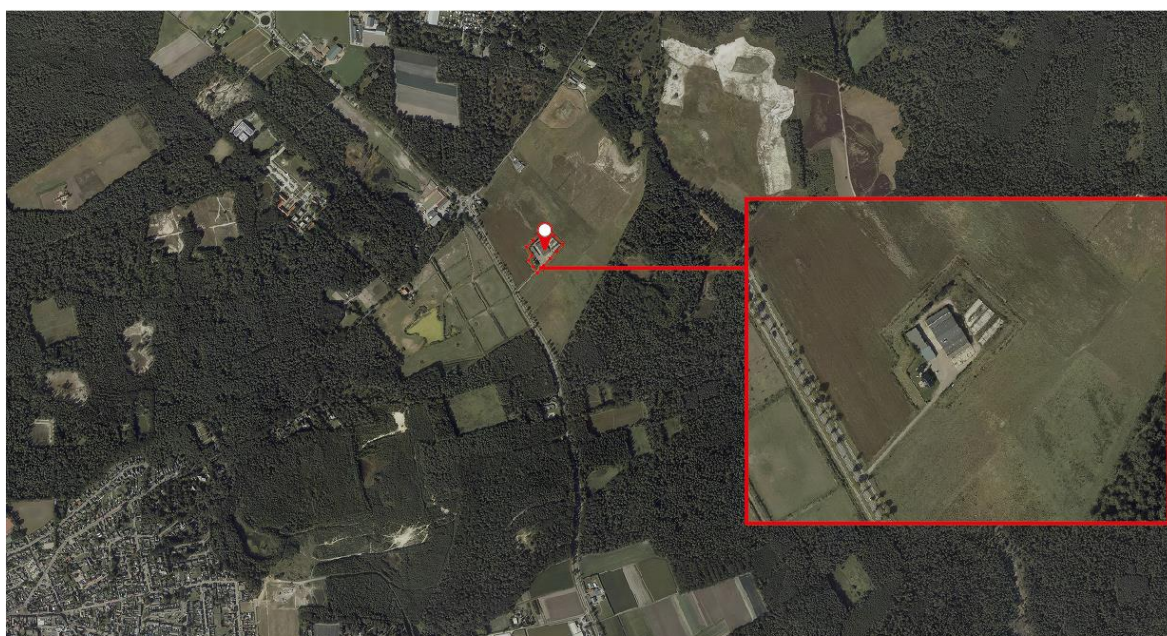
## 1.1 Aanleiding

Het Groen ontwikkelfond Brabant (GOB) is in opdracht van de provincie Noord-Brabant betrokken bij het natuurontwikkelingsproject in het gebied rondom de Putseweg en Abdijlaan in Ossendrecht. Voor de natuurontwikkeling is begin 2013 het bestemmingsplan 'Natuurontwikkeling Jagersrust' vastgesteld. In dit bestemmingsplan ligt een gedeelte van de (voormalige) agrarisch bedrijfslocatie Putseweg 25, die nog is bestemd tot 'Agrarisch met waarden – natuur – en landschapswaarden'.

Het GOB is voornemens om de bestemming ter plaatse te wijzigen naar de bestemming 'Wonen'. Alle opstallen zijn gesloopt, behalve de voormalige bedrijfswoning en het bijgebouw dat direct ten noorden van de woning ligt. In het vigerend bestemmingsplan 'Natuurontwikkeling Jagersrust' is in artikel 3.8.1 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om de bestemming te wijzigen in een woonbestemming. In dit wijzigingsplan geeft de gemeente Woensdrecht uitvoering aan deze wijzigingsbevoegdheid om zo medewerking te verlenen aan de ontwikkeling.

## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de Putseweg in het buitengebied van de gemeente Woensdrecht ten noordoosten van de kern Ossendrecht. De Putseweg (N289) is een provinciale verbindingsweg en vormt een verbinding tussen de Kernen Hoogerheide en Putte (NL/BE). Het plangebied is omsloten door natuur. De onderstaande afbeelding toont de ligging van het plangebied.

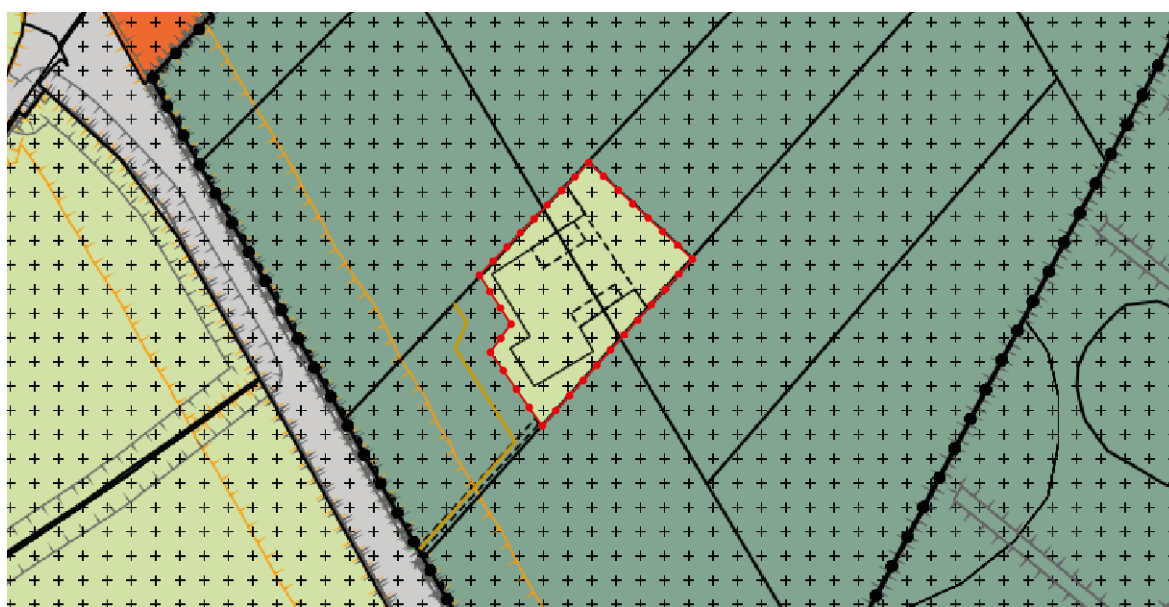


Figuur 1.1: Ligging plangebied buitengebied Woensdrecht

Het plangebied wordt gevormd door de percelen die horen bij de bestemming 'Agrarisch met waarden – natuur – en landschapswaarden', kadastraal bekend als gemeente Ossendrecht sectie C nummers 648 en een gedeelte van 444. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van circa 8.500 m<sup>2</sup>.

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Natuurontwikkeling Jagersrust' dat op 28 maart 2013 onherroepelijk is geworden. Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan met de kadastrale percelen.



Figuur 1.2: Uitsnede bestemmingsplan 'Natuurontwikkeling Jagersrust' en kadastrale ondergrond met plangebied in rode omlijnning

Het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur – en landschapswaarden' met een bouwvlak. Ter plaatse van deze bestemming geldt dat de gronden bestemd zijn voor een duurzame agrarische bedrijfsuitoefening met het behoud en versterken van de natuur- en landschapswaarden in relatie tot de aanwezige agrarische functie. In het bouwvlak is één agrarisch bedrijf inclusief een bestaande bedrijfswoning en behorende bijgebouwen en voorzieningen toegestaan.

Daarnaast heeft het plangebied twee dubbelbestemmingen, namelijk: 'Waarde – Aardkundig waardevol gebied' en 'Waarde Natura 2000'. Het plangebied bevat de gebiedsaanduidingen 'milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied', 'overige zone attentiegebied EHS', 'luchtvaartverkeerzone – 1' en 'vrijwaringszone – radar'.

Om de omvorming van een voormalige agrarische bedrijfsbestemming (inclusief het agrarische bedrijfsbebouwing) mogelijk te maken, is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Artikel 3.8.1 maakt het mogelijk om het agrarische perceel onder voorwaarden te wijzigen naar een woonbestemming. Op grond van de wijzigingsbevoegdheid is voorliggend wijzigingsplan opgesteld. Het plangebied wordt gevormd door de gronden bestemd als 'Agrarisch met waarden – natuur en landschapswaarden'. Een gedeelte hiervan wordt gewijzigd in 'Wonen' en een gedeelte in de bestemming 'Natuur'. Op de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid wordt nader ingegaan in paragraaf 2.3.

### 1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat de planbeschrijving waarin de bestaande en toekomstige situatie wordt beschreven. Vervolgens zijn de beleidskaders van de diverse overheden uiteengezet in hoofdstuk 3. De omgevingsaspecten met betrekking tot de ontwikkeling worden in hoofdstuk 4 besproken. In

hoofdstuk 5 wordt tot slot aandacht besteed aan de economische en maatschappelijke haalbaarheid van het plan.

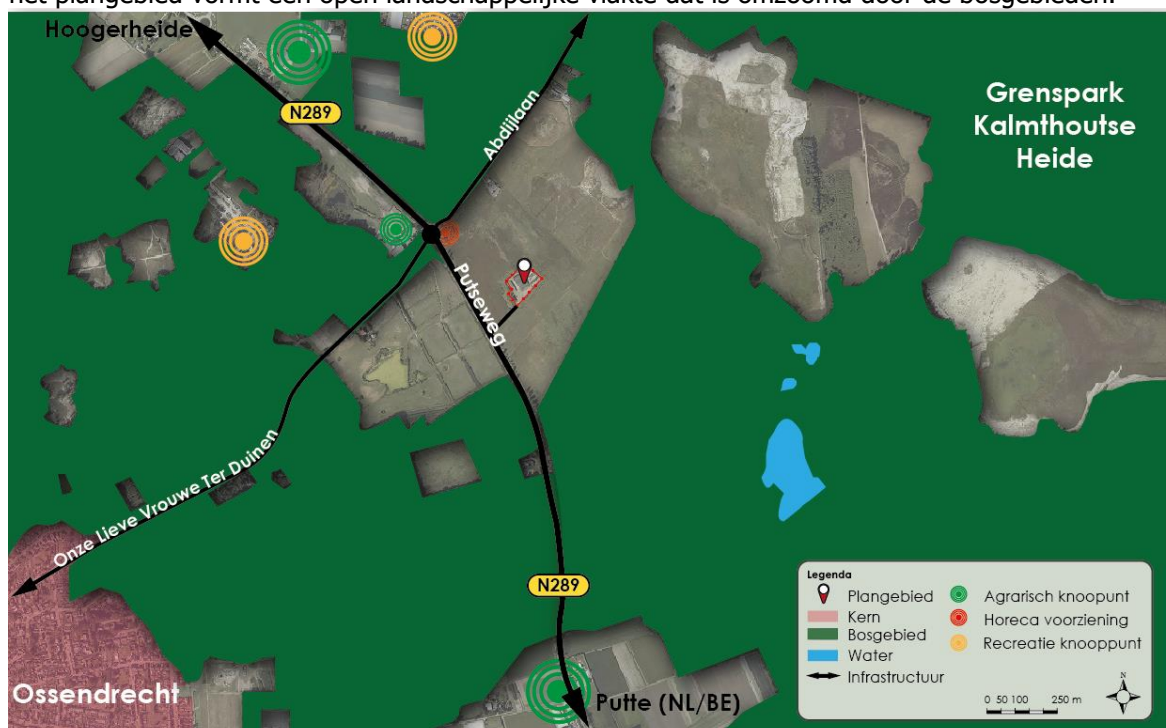
## 2 Planbeschrijving

Dit hoofdstuk vormt een beschrijving van de situatie ter plaatse van het plangebied en de bijbehorende omgeving. Vanuit de huidige situatie en de ruimtelijke- en functionele structuur, wordt hierdoor inzicht verkregen in de kaders die aan de basis hebben gestaan van het plan. Hierop wordt vervolgens op het onderdeel 'toekomstige situatie' ingegaan.

### 2.1 Bestaande situatie

De gemeente Woensdrecht bevindt zich in het uiterste zuidwesten van de provincie Noord-Brabant tegen de grens van Zeeland en België. De kern Ossendrecht ligt op een afstand van 1,5 kilometer hemelsbreed. Het gebied wordt ontsloten door de provinciale weg N289 deze weg ligt in verbinding met de snelweg A58.

Het plangebied ligt in de Brabantse Wal. Dit is een opvallende verhoging in het landschap. De wal is aangemerkt als aardkundig waardevol gebied en grote delen ervan zijn beschermd vanwege natuur- en cultuurhistorische waarden. Het plangebied ligt omringd door het Grenspark Kalmthoutse Heide. Dit is een grensoverschrijdend natuurgebied aaneengesloten gebied van circa 37,5 km<sup>2</sup>. Het gebied bestaat voornamelijk uit heide met vennen, zandverstuivingen en dennenbos. De omgeving rondom het plangebied vormt een open landschappelijke vlakte dat is omzoomd door de bosgebieden.



Figuur 2.1: Structuurkaart Ossendrecht omgeving plangebied

Het plangebied had van oorsprong een functionele agrarische functie. Door het beëindigen van de agrarische bedrijfsactiviteiten en het slopen van de agrarische bedrijfsbebouwing is deze functie komen te vervallen. In de nabijheid van het plangebied zijn verschillende voorzieningen aanwezig. De voorzieningen zijn voornamelijk gericht op toerisme en recreatie. Daarnaast zijn in de omgeving

nog een aantal agrarische functies aanwezig. Op een afstand van circa 300 meter vanaf het plangebied ligt een horeca gelegenheid.

De Putseweg vormt een provinciale verbindingsweg tussen de kernen Hoogerheide en Putte (NL/BE). Het straatprofiel van de N289 bestaat uit een weggedeelte met grijze asfalt verharding met aan beide zijde een groene berm met bomen in en een losliggend fietspad. Het perceel ontsluit via een oprit op de Putseweg.

Het straatbeeld oogt groen met bomenlanen, open grasvlaktes en bosgebieden in de omgeving. In het gebied komt relatief weinig bebouwing voor. De bebouwing die voorkomt bestaat uit laagbouw met twee tot drie bouwlagen voorzien van een kap. De woningen in de omgeving zijn voornamelijk vrijstaande woningen en hebben een individueel maar landelijk karakter. De gebouwen hebben eenvoudige hoofd- en kapvormen. Achter of naast de woningen liggen de bijgebouwen en zijn haaks georiënteerd op de weg. De rooilijn van de bijgebouwen heeft enige verspring ten opzichte van het hoofdgebouw. De rooilijn van de hoofdbebouwing volgt de weg en is georiënteerd op de straat op enige afstand.

Momenteel heeft het plangebied feitelijk een woonfunctie en zijn alleen nog het woonhuis en het bijbehorende bouwwerk ten noorden aanwezig. In totaal heeft de bebouwing een oppervlakte van circa 235 m<sup>2</sup>.



Figuur 2.2: Vogelvlucht plangebied vanaf het zuiden genomen met plangebied in rode omlijning

## 2.2 Toekomstige situatie

Voorliggend wijzigingsplan betreft het omvormen van de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur – en landschapswaarden' naar een regulier woonperceel. De agrarische bestemming wordt deels omgevormd tot woonbestemming (oppervlakte 5.000m<sup>2</sup>), waarbinnen de woning en het bijgebouw mogelijk is. De overige gronden worden gewijzigd naar een natuur bestemming (oppervlakte 3.500m<sup>2</sup>), aansluitend met de bestemming van de omliggende gronden. Er is sprake

van een landschappelijke inpassing die aansluit op de (toekomstige) landschappelijke kwaliteiten van de omgeving. Als bijlage bij dit wijzigingsplan is een 'landschappelijke inpassingsplan' toegevoegd. Gezien de ligging in het natuurgebied en het groene karakter is hier op hoofdlijnen op aangesloten.

## 2.3 Toepassing wijzigingsbevoegdheid

In dit wijzigingsplan wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 3.8.1 van het vigerend bestemmingplan. Een gedeelte van de agrarische bestemming ter plaatse wordt gewijzigd naar 'Wonen'. Hieronder is nader ingegaan op de voorwaarden uit het artikel die in acht dienen te worden genomen om de wijzigingsbevoegdheid toe te passen. Hierbij is beschreven hoe deze voorwaarden zich verhouden tot voorliggend plan.

- a. aangetoond wordt dat agrarisch hergebruik niet meer rendabel is;  
→ *Ter plaatse van het plangebied zijn de agrarische schuren en stallen gesloopt. Daarnaast ligt de locatie nabij een natuurontwikkelingsgebied. Agrarisch hergebruik is hierdoor niet meer van toepassing.*
- b. het agrarisch bedrijf dient te zijn beëindigd;  
→ *Het voormalige agrarische bedrijf is beëindigd en de overtollige bedrijfsbebouwing is reeds gesloopt.*
- c. een legale bedrijfswoning dient aanwezig te zijn;  
→ *Er is sprake van een legale bedrijfswoning die ter plaatse nog aanwezig is.*
- d. de inhoud van de woning mag niet worden vergroot;  
→ *Er wordt niets veranderd aan de inhoud van de woning. Deze blijft in zijn huidige vorm bestaan.*
- e. de wijziging mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven;  
→ *In de omgeving zijn geen agrarische bedrijven aanwezig, waarvoor de functiewijziging geen onevenredige beperkingen oplevert (zie paragraaf 4.1).*
- f. de wijziging milieuhygiënisch aanvaardbaar is;  
→ *Voorliggend plan resulteert niet in belemmeringen op relevante omgevingsaspecten (zie hoofdstuk 4). Aan deze voorwaarde wordt derhalve voldaan.*
- g. de gronden niet zijn gelegen binnen de 'geluidzone - weg';  
→ *Deze aanduiding is ter plaatse van het plangebied niet aanwezig.*
- h. daardoor de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;  
→ *De functiewijziging is zorgvuldig landschappelijk ingepast (zie paragraaf 2.2) en zorgt niet voor onevenredige aantasting van het landschap, cultuurhistorie of abiotische waarden.*
- i. de voormalige bedrijfsgebouwen moeten worden afgebroken tot een oppervlakte welke per woning maximaal is toegestaan, te weten 100 m<sup>2</sup>;  
→ *De oppervlakte van het bestaande bijgebouw bedraagt circa 35 m<sup>2</sup>. In het wijzigingsplan wordt vastgelegd dat maximaal 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen mogen worden gerealiseerd.*
- j. ten aanzien van de sloop van het op het moment van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan aanwezige surplus aan vrijstaande (bij)gebouwen gelden de volgende regels:  
→ *Geen sprake is van een surplus aan vrijstaande (bij)gebouwen groter dan 100 m<sup>2</sup>.*
- k. de oppervlakte van het bouwvlak dient te worden verkleind ten behoeve van de wijziging naar Wonen;  
→ *De oppervlakte van het bouwvlak is verkleind naar een oppervlakte van 2.000 m<sup>2</sup>.*
- l. de overige gronden van deze bestemming worden bestemd overeenkomstig de aangrenzende gebiedsgerichte bestemmingen.  
→ *De overige gronden worden bestemd als 'Natuur' net als de bestemming van de omliggende gronden.*

## 2.4 Juridische planbeschrijving

Voor dit wijzigingsplan zijn de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied, partiële herziening 2019' van toepassing.

Op de verbeelding van voorliggend wijzigingsplan zijn de gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur - en landschapswaarden' deels gewijzigd in de bestemming 'Wonen' en deels in de bestemming 'Natuur'. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen met de daarbij behorende tuinen/erven en parkeervoorzieningen. De gronden die zijn bestemd met 'Natuur' zijn bestemd voor het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van natuurwetenschappelijke waarden en/of ecologische waarden, paalkamperen, het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de EHS met daaraan ondergeschikt agrarische natuurbeheer, extensief dagrecreatief en/of educatief medegebruik, infrastructurele voorzieningen en water en huishoudkundige voorzieningen. Daarnaast hebben de gronden de dubbelbestemmingen 'Waarde- Aardkundig waardevol gebied en deels 'Waarde- Natura 2000'. Het bevat het gebied de gebiedsaanduidingen: luchtvaartverkeerzone 1, vrijwaringszone – radar, milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied en overige zone – attentiegebieden EHS.

De dubbelbestemmingen zijn bedoelt voor de bescherming en behouden van de op en/of in voorkomende aardkundige waarden en voor bescherming van en instandhouding van de op en/of in deze gronden voorkomende ecologische waarden. Voor de gebiedsaanduiding geldt dat er aanvullende regels zijn opgenomen voor de bestemming.

## 3 Beleid

Dit hoofdstuk gaat in op het beleid dat de verschillende overheden voor ruimtelijke ontwikkelingen hebben opgesteld. Ten eerste het rijksbeleid, vervolgens het provinciale beleid en tot slot het gemeentelijke beleid. De relevante beleidsstukken zijn beschreven, waarna is toegelicht in hoeverre onderdelen hiervan betrekking heeft op voorliggende ontwikkeling.

### 3.1 Rijksbeleid

De functiewijziging van 'Agrarisch met waarden – natuur – en landschapswaarden' naar 'Wonen' is geen stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, lid 2, van het Besluit ruimtelijke ordening. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet aan de orde. Het overige rijksbeleid gaat in op nationale belangen. Over kleinschalige ontwikkelingen worden geen uitspraken gedaan, waardoor een verdere toetsing aan dat beleid niet nodig is.

### 3.2 Provinciaal beleid

De provincie Noord-Brabant heeft haar ruimtelijk beleid beschreven in diverse beleidstukken. De omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant'. In de visie zijn door de provincie de doelen nog niet precies vastgelegd. Immers, diep, rond en breed kijken (zie hoofdstuk 4 in deze omgevingsvisie) is centraal uitgangspunt bij het samenspel voor de uitwerking van de visie. Dat betekent dat de provincie volop ruimte biedt voor inbreng vanuit partijen en disciplines. De omgevingsvisie agendaert en nodigt uit om hier samen mee aan de slag te gaan. Die uitwerking is een opgave die op de visie volgt en die in opeenvolgende bestuursperiodes de opdracht en de ruimte geeft om dat met eigen accenten in te vullen. Steeds anticiperend op veranderende omstandigheden en beweging in Noord-Brabant. De uitwerking van de ambitie in programma's heeft echter nog niet plaatsgevonden. Het is derhalve nog niet mogelijk initiatieven te toetsen aan de omgevingsvisie. Totdat de programma's zijn uitgewerkt, worden de initiatieven voorlopig nog getoetst aan de 'Structuurvisie 2010 – partiele herziening 2014'. De structuurvisie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. Deze provinciale verordening kent een rechtstreekse doorwerking in ruimtelijke plannen en is derhalve relevant voor deze toelichting. In de volgende paragraaf wordt hier nader op in gegaan.

#### **Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant**

##### *Toetsingskader*

Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. Dit is een eerste stap om te komen tot een definitieve omgevingsverordening. In deze Interim omgevingsverordening zijn bestaande regels uit een aantal verschillende verordeningen samengevoegd. In de Interim omgevingsverordening staan zowel regels voor burgers en bedrijven – de rechtstreeks werkende regels voor activiteiten – als voor bestuursorganen van de overheid – de instructieregels.

##### *Beoordeling*

Het plangebied is in de Interim omgevingsverordening grotendeels aangewezen als 'Landelijk gebied in de Groenblauwe mantel'. Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de basiskaart landelijk gebied. Het noordelijk gedeelte, dat wordt bestemd tot 'Natuur' is aangeduid als Natuur Netwerk Brabant.



Figuur 3.1: Uitsnede Interim omgevingsverordening basiskaart landelijk gebied met plangebied in rode omlijning

Het uitgangspunt van het beleid is dat woningen in beginsel thuishoren binnen stedelijk gebied. Het Landelijk gebied voorziet in aanvulling daarop ook in een woonbehoefte. Daarom geldt als hoofdregel dat een bestemmingsplan alleen bestaande woningen toelaat en het gebruik voor zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen uitsluit. Voor een aantal veel voorkomende ontwikkelingen zijn in artikel 3.69 regels opgenomen die afwijking mogelijk maken van het uitgangspunt dat alleen bestaande burgerwoningen zijn toegestaan. Het gaat om:

- vervangende bouw binnen het bouwperceel als overtollige bebouwing wordt gesloopt en de bestaande woning feitelijk en juridisch wordt opgeheven;
- de vestiging of splitsing van een of meer woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (waaronder karakteristieke boerderijen);
- bestemmingswijziging van een voormalige bedrijfswoning naar burgerwoning.

Voor de omvorming van de bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning geldt vanuit het bereiken van een goede omgevingskwaliteit in Brabant sinds 2014 de regeling Kwaliteitsverbetering landschap (artikel 3.9 kwaliteitsverbetering landschap). Een bestemmingsplan dat een ontwikkeling mogelijk maakt in 'Landelijk gebied' voorziet daartoe in een regeling. Om alle onduidelijkheid over het begrip landschap weg te nemen is duidelijk aangegeven dat het begrip landschap niet alleen betrekking heeft op groenontwikkeling maar ook betrekking heeft op de sloop of uiterlijke verschijningsvorm van bebouwing. De omvorming van een bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning valt onder de categorie II: ruimtelijke ontwikkelingen met weinig landschappelijk invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkeling die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden. De kwaliteitsverbetering vindt plaats in de vorm van landschappelijke inpassingmaatregelen.

### *Conclusie*

Voorliggend initiatief past binnen de kaders zoals gesteld in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

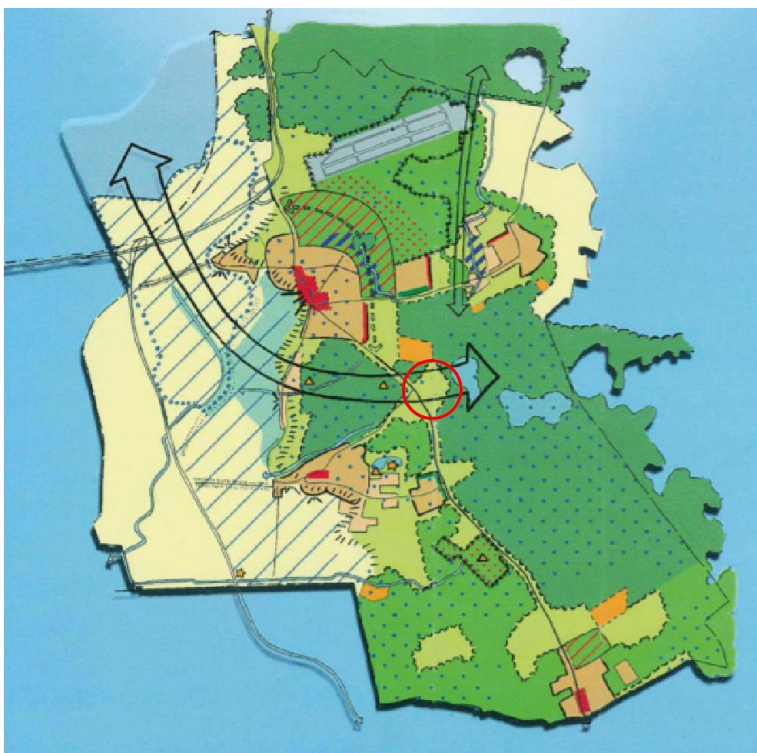
### 3.3 Gemeentelijk beleid

#### *Toetsingskader*

De gemeenteraad van Woensdrecht heeft 20 december 2001 de StructuurvisiePlus vastgesteld. De visie schetst een beeld van de ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente tot 2015. Het betreft een strategisch document waarin wordt gestreeft naar versterking van de sociale-economische vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit van de gemeente. In mei 2009 is de structuurvisie geactualiseerd.

#### *Beoordelingen en conclusie.*

Het plangebied maakt onderdeel van een 'kleinschalig agrarisch gebied' in de structuurvisie kaart. Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de structuurvisie.



Figuur 3.2: Uitsnede StructuurvisiePlus gemeente Woensdrecht met plangebied in rode omlijning

Daarnaast maakt het onderdeel uit van een ecologische verbindingszone. Hierbij wordt ingezet op het ontwikkelen van droge en natte ecologische verbindingszones tussen de bosgebieden op de Brabantse Wal en tussen bosgebieden en het Markiezaat. De agrarische functie in het gebied is reeds beëindigd en het plan is zorgvuldig landschappelijk ingepast, waarbij is ingezet op de ontwikkeling van de ecologische verbindingszones tussen de bosgebieden.

Het initiatief is in lijn met de structuurvisie van de gemeente Woensdrecht.

## 4 Omgevingsaspecten

Voor het ontwikkelen en in stand houden van een leefbare en duurzame gemeentes dient bij ruimtelijke planvorming rekening te worden gehouden met de milieu- en omgevingsaspecten die door het plangebied en of de omgeving hiervan worden opgelegd. Door rekening te houden met deze aspecten kan een goed leefklimaat worden ontwikkeld. In dit hoofdstuk worden de verschillende milieu- en omgevingsaspecten die van belang zijn voor het plangebied nader toegelicht.

### 4.1 Bedrijven en milieuzonering

#### *Toetsingskader*

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de aanwezige functies noodzakelijk. Wanneer milieubelastende functies worden gerealiseerd, dient te worden bekeken in hoeverre deze negatieve invloeden heeft op omliggende milieugevoelige functies (zoals woningen). Indien een milieugevoelige functie wordt toegevoegd, dient te worden bekeken in hoeverre deze belemmeringen oplevert voor omliggende bedrijven en de ontwikkelmogelijkheden hiervan. In de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' van Nederlandse Gemeente (VNG) versie 2009 is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven.

De richtafstanden genoemd in de VNG-handreiking zijn gebaseerd op het omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied. Voor het omgevingstype gemengd gebied kunnen deze richtafstanden met één (afstands)stap worden verlaagd (met uitzondering van het aspect gevaar).

#### *Beoordeling en conclusie*

Het plangebied is gelegen in het landelijk gebied van Ossendrecht, de omgeving is te typeren als rustig buitengebied. Op een afstand van 250 meter van de perceelsgrens zijn enkele (agrarische) bedrijfsperven aanwezig. Conform het vigerend bestemmingsplan 'Actualisatie bestemmingsplan Buitengebied' is hier duurzame agrarische bedrijfsuitoefening toegestaan. Feitelijk zijn de percelen voornamelijk in gebruik als woonperceel met kleinschalige hobbymatige agrarische activiteiten. Op de Onze Lieve Vrouwen ter Duinenlaan 209 is een paarden manage aanwezig. Hiervoor geldt een richtafstand van 50 meter voor het aspect geur. Daarnaast ligt een horeca bestemming met maximaal milieucategorie 2 en een richtafstand van 30 meter (Putseweg 21) op een afstand van 300 meter. De woonbestemming ligt ruim buiten de richtafstanden. Daarnaast is sprake van een bestaande bedrijfswoning, die reeds bepalend is voor de bedrijfsactiviteiten van omliggende bedrijven. De woonbestemming vormt geen beperking voor omliggende bedrijven.

Met het plan verdwijnt de (agrarische) bedrijfsbestemming. Het plan voorziet niet in het realiseren van een milieubelastende activiteit als bedoeld in de VNG-brochure. Gevoelige functies in de omgeving van het plangebied worden daarom niet negatief beïnvloed door het plan.

Vanuit het aspect bedrijfshinder zijn derhalve geen belemmeringen voor de haalbaarheid.

### 4.2 Externe veiligheid

#### *Toetsingskader*

Activiteiten met gevaarlijke stoffen leveren risico's op voor de omgeving. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) vormen op dit moment het wettelijk kader voor het omgaan met deze risico's. Door het stellen van eisen aan afstanden tussen de activiteiten met gevaarlijke

stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten (woningen, kantoren, scholen, enz.) worden de eventuele gevolgen van deze risico's zoveel mogelijk beperkt.

#### *Beoordeling en conclusie*

Door de Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant is aangegeven dat over de Putseweg (N289) gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Uit een inventarisatie in 2018 blijkt dat, ter hoogte van het plangebied, 54 transporten van GF3 (brandbare gassen, zoals LPG) plaatsvinden over deze transportroute. Om deze reden is nagegaan of het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) geen belemmeringen opleveren. In de bijlage van de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART) zijn vuistregels voor het PR en GR opgesteld.

De Putseweg ter hoogte van het plangebied is de transportroute te typeren als een weg buiten de bebouwde kom (80 km/uur).

#### ■ **Plaatsgebonden risico**

In de bijlage van het Handleiding Risicoanalyse Transport (HART) zijn voor het PR de volgende vuistregels opgenomen voor een weg buiten de bebouwde kom (80 km/uur):

- Vuistregel 1 Een weg buiten de bebouwde kom heeft geen  $10^{-6}$ -contour.
- Vuistregel 2 Wanneer het aantal GF3 transporten per jaar lager is dan 500 heeft een weg buiten de bebouwde kom geen  $10^{-6}$ -contour.
- Vuistregel 3 Wanneer het aantal GF3 transporten per jaar groter is dan 500 heeft een weg buiten de bebouwde kom geen  $10^{-6}$ -contour als  $0.0003 \cdot (GF3 + 0.2 \cdot LF2 + LT1 + LT2 + 3 \cdot LT3 + GT4 + GT5) < 1$

Op de Putseweg is het transport van GF3 ruim lager dan 500 per jaar, waardoor geen PR  $10^{-6}$ -contour langs deze weg aanwezig is. Het PR vormt dus geen belemmering voor de ontwikkeling.

#### ■ **Groepsrisico**

In de bijlage van het HART zijn voor het GR de volgende vuistregels opgenomen voor een weg buiten de bebouwde kom (80 km/uur):

#### Toetsing 10% van de oriëntatiewaarde

- Vuistregel 1 Wanneer de vervoersstroom gevaarlijke stoffen in tankwagens (bulkvervoer) stoffen bevat uit de categorieën LT3, GT4 of GT5 (ongeacht de aantallen) pas dan RBM II toe.
- Vuistregel 2 Wanneer GF3 minder is dan de drempelwaarde in Tabel 1-6 (een-zijdige bebouwing) of in Tabel 1-7 (2-zijdige bebouwing) wordt 10% van de oriëntatiewaarde niet overschreden.

Over de Putseweg vindt geen transport van de stofgroepen LT3, GT4 of GT5 plaats, waardoor er geen verplichting is om het GR middels een RBM II-berekening te bepalen.

Ter hoogte van het plangebied langs de Putseweg is sprake van een minimale eenzijdige bebouwing, waarbij de te transformeren woning op ongeveer 115 meter vanuit het hart van de Putseweg is gelegen. Op basis van tabel 1-6 is het GR hoger dan 10% van de oriëntatiewaarde op een afstand van 115 meter, uitgaande van 54 transporten GF per jaar, bij een dichtheid van ongeveer 850 personen per hectare. De woning is gesitueerd in het buitengebied van Ossendrecht, waarbij eerder sprake is van een gemiddelde personendichtheid van 2-5 personen per hectare. Om deze reden wordt gesteld dat het GR ruimschoots lager is dan 10% van de oriëntatiewaarde.

In artikel 8 lid 2 Bevt (Besluit externe veiligheid transportroutes) is aangegeven dat voor dergelijke gevallen het groepsrisico niet inzichtelijk gemaakt hoeft te worden.

De gemeente Woensdrecht beschikt over een Standaard Verantwoording Groepsrisico, waarin het standaardadvies van de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant is verwerkt. Voor de transformatie van bedrijfswoning naar burgerwoning is de standaard verantwoording van toepassing, deze is als bijlage opgenomen aan dit plan.

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat, naast het PR, het GR eveneens geen belemmering vormt voor de transformatie van de bedrijfswoning naar burgerwoning.

### 4.3 Mobiliteit

Het aspect mobiliteit valt uiteen in twee delen namelijk: verkeer en parkeren.

#### Verkeer

Wat betreft verkeer gaat het over de ontsluiting van het plangebied en de verkeersaantrekkende werking van de beoogde wijziging. Het plangebied ontsluit zich via de Putseweg. De omvorming van een bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning zorgt niet voor toename van verkeer. De ontwikkeling leidt niet tot een overschrijding van de capaciteit van de Putseweg.

#### Parkeren

Bij alle ruimtelijke ontwikkelingen dient voldaan te worden aan het gemeentelijk beleid, zoals is vastgelegd in het Gemeentelijke Verkeer en Vervoerplan 2016-2020. Hierin staat vermeld dat de CROW-parkeernormering (niet stedelijk en rest bebouwde kom) van toepassing is.

Er is voldoende ruimte om te voorzien in parkeerplaatsen op eigen terrein. Het plan voldoet aan het parkeerbeleid.

#### *Conclusie*

Het aspect mobiliteit vormt geen belemmeringen voor de haalbaarheid van het initiatief.

### 4.4 Geluidhinder

#### *Toetsingskader*

De normstelling voor geluid is gereld in de Wet geluidhinder. Vanuit de Wet geluidhinder (Wgh) is een akoestisch onderzoek verplicht wanneer nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen worden gerealiseerd die ligt binnen een door deze wet vastgestelde zone.

#### *Beoordeling en conclusie*

In het plangebied is een bestaande bedrijfswoning aanwezig, die functioneel gewijzigd wordt in een reguliere burgerwoning. De bedrijfswoning is reeds geluidgevoelig in het kader van de Wgh. Door de wijziging van een bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning, wordt geen nieuwe geluidsgevoelige bestemming toegevoegd. De Wgh is derhalve niet van toepassing. Het aspect akoestiek vormt geen belemmering voor het initiatief.

### 4.5 Luchtkwaliteit

Het omgevingsaspect luchtkwaliteit is op te delen in twee sporen namelijk: de Wet Milieubeheer en het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit.

#### Wet Milieubeheer

Bij ruimtelijke ontwikkeling dienen de gevolgen voor de luchtkwaliteit in beeld te worden gebracht. Uitzondering hierop zijn opgenomen in de regeling 'Niet in betekende mate bijdragen' (NIBM). Hierin is bepaald wanneer de mate van de bijdrage aan de luchtverontreiniging verwaarloosbaar

klein is, dat hier geen nader onderzoek voor plaats hoeft te vinden. In voorliggend geval is sprake geen sprake van het toevoegen woningen, waardoor de ontwikkeling wordt gezien als NIBM. Verdere toetsing aan de Wet Milieubeheer is dan ook niet aan de orde; de luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het plan.

#### Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)

Uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening dient ook beoordeeld te worden of het aanvaardbaar is om het project op deze locatie te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan de ter plaatse bestaande luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project zelf 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen in en rondom de planlocatie de wettelijke grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit niet overschrijden. Vanwege de algemene trend dat de emissies en achtergrondconcentraties gaan dalen, worden ook in de toekomst geen overschrijdingen verwacht. De blootstelling aan luchtverontreiniging vormt geen belemmering voor het plan.

#### *Conclusie*

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het initiatief.

## **4.6 Agrarische geurhinder**

#### *Toetsingskader*

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt voor de beoordeling van aanvragen om vergunning in het kader van de Wet milieubeheer het toetsingskader voor de geurhinder vanuit veehouderijen. De Wgv stelt normen aan de geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten en stelt minimale afstanden vast van veehouderijen tot geurgevoelige objecten.

#### *Beoordeling en conclusie*

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in de omvorming van een agrarische bedrijfswoning tot een reguliere burgerwoning. Zowel de agrarische bedrijfswoning als een burgerwoning zijn geurgevoelige objecten. Feitelijk vinden geen relevante wijzigingen plaats; de ligging van de woning verandert immers niet. De volgende figuur toont een uitsnede van de achtergrondbelasting geurkaart van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant. Gezien het geringe aantal veehouderijen in de omgeving wordt een zeer goede kwaliteit van de leefomgeving verwacht. Vanuit agrarische geurhinder gelden geen belemmeringen voor de ontwikkeling.



Figuur 4.1: Uitsnede achtergrondbelasting geur ODZOB (bron: [www.atlas.odzob.nl](http://www.atlas.odzob.nl))

## 4.7 Water

### *Toetsingskader*

De voerende waterschappen in Nederland richten zich op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde duurzame watersystemen. Nagestreefd wordt het vergroten van de belevingswaarde van stedelijk water, natuurvriendelijke inrichtingen en de duurzaamheid van watersystemen. De waterbeheerders werken daarom samen met gemeenten, die de regie hebben over de ruimtelijke ordening en het beheer van de openbare ruimte, om deze doelstellingen uit te voeren.

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen. Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit.

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

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

De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken plus bijbehorende beschermingszones liggen, aan welke afmetingen en vorm die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen vallen de werkzaamheden onder een Algemene regel. Dan kan er onder voorwaarden sprake zijn van vrijstelling van de vergunningsplicht. De Keur en de Algemene regels zijn te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie.

Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren.

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

#### *Waterbezwaar*

Met betrekking tot hydrologisch neutraal ontwikkelen hebben de drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hun keuren geharmoniseerd, genaamd "Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabants waterschappen". De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. De grenswaarden waaraan getoetst wordt zijn; minder dan 2.000 m<sup>2</sup>, tussen de 2.000 m<sup>2</sup> en 10.000 m<sup>2</sup> en meer dan 10.000 m<sup>2</sup>.

Voor het plan geldt dat sprake is van een afname van verhard oppervlakte, doordat de voormalige bedrijfsbebouwing is gesloopt. Daarnaast wordt geen nieuwe bebouwing gerealiseerd. De bestaande bedrijfswoning wordt in gebruik genomen als reguliere woning. Het totale verharde oppervlak neemt ten gevolge van het wijzigingsplan af, wat een positief effect heeft op de waterhuishouding. Op basis van de Algemene Regel is er geen verplichting tot aanleg van een retentievoorziening vanuit het waterschap Brabantse Delta. Het regenwater kan direct worden geïnfiltreerd of worden afgevoerd op het oppervlaktewater.

#### *Advies behandeling regenwater (RWA)*

Aanvullende voorzieningen in het kader van berging/infiltratie van regenwater worden niet geëist. Ten aanzien van het materiaalgebruik dienen geen uitlogende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink, zachte PVC en geïmpregneerde materialen te worden toegepast. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

#### *Advies behandeling vuilwater (DWA)*

De waterafvoer is op de locatie geregeld middels een persleiding met een pompput, die het vuile water naar de Putseweg pompt. Het vuilwater stroomt onder verval van de woning naar de pompput en wordt vervolgens via een leiding naar de riolering in de Putseweg gepompt.

#### *Ontwatering plangebied*

Om grondwateroverlast te voorkomen, wordt gestreefd naar een bepaalde minimale ontwateringsdiepte bij de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG). In voorliggend geval neemt het bebouwd oppervlak af, waardoor geen belemmeringen aanwezig zijn vanuit de ontwatering. Volgens de eisen van het waterschap dient er kwelneutraal gebouwd te worden. Dit betekent dat ten opzichte van de huidige situatie geen extra kwel mag ontstaan. Vooral de gevolgen van het verdiept bouwen van bijvoorbeeld een kelder verdient de aandacht.

#### *Conclusie*

Om te voldoen aan de watertoets dient deze paragraaf formeel ter beoordeling te worden voorgelegd aan het waterschap voor een wateradvies. De uitkomsten hiervan worden te zijner tijd verwerkt. Het aspect water levert voorsnog geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

## 4.8 Natuur

### *Toetsingskader*

De natuurwet- en regelgeving kent twee sporen, namelijk een soortgericht spoor en een gebiedsgericht spoor. De bescherming van deze twee sporen is geregeld in de Wet natuurbescherming. Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de natuurwetgeving. Beoordeling

### *Beoordeling*

Door Ecologicus is op 28 juni 2019 een van de quickscan flora en fauna uitgevoerd. Het doel van de quickscan was het inzichtelijk maken of beschermde natuurwaarden in het plangebied aanwezig zijn en welke betekenis deze hebben voor het ontmantelen en slopen van de reeds gesloopte boerderij. Tevens is inzichtelijk gemaakt of er door de geplande ontwikkeling effecten te verwachten zijn op beschermde gebieden. De onderzoeksrapportage is als separate bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

### *Conclusie*

Het plangebied is blijkt uit de quickscan ongeschikt als verblijfplaats voor beschermde soorten. Er hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Vanuit de Wet natuurbescherming gelden geen bezwaren tegen de functiewijziging.

## 4.9 Stikstof

### *Toetsingskader*

De Wet natuurbescherming (Wnb, per 1 januari 2017) regelt de bescherming van natuurgebieden die uniek zijn voor Nederland en Europa, de bescherming van planten en dieren en van bossen en andere houtopstanden. Voor de Wet natuurbescherming heeft de Europese regelgeving als uitgangspunt gediend. De gebiedsbescherming in de Wnb richt zich uitsluitend op Natura 2000-gebieden. Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden, waarin belangrijke flora en fauna voorkomen.

### *Beoordeling en conclusie*

Voor de functiewijziging geldt dat geen sprake is van toename van emissie van stikstof. De omvorming van een bedrijfswoning naar een burgerwoning veroorzaakt geen toename in de gebruiksfase van verkeer of eventuele verbranding van warmte ten opzichte van het huidige gebruik. Er is in de huidige situatie reeds sprake van een woning, waardoor feitelijk niks wijzigt. Ten aanzien van het aspect stikstof worden geen belemmeringen verwacht.

## 4.10 Bodem

### *Toetsingskader*

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient bij ruimtelijke ontwikkelingen de bodemkwaliteit te worden beschouwd. Bij ruimtelijke plannen met een functiewijziging dient te worden aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de functie die ter plaatse wordt beoogd.

Middels een milieuhygiënische vooronderzoek (bodem) wordt inzicht verkregen in de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en de mogelijke aanwezigheid van verontreinigde stoffen in de grond of het freatisch grondwater. Op basis van de resultaten van het onderzoek kan worden

vastgesteld of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem een belemmering vormt voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

#### *Beoordeling en conclusie*

Geofoxx heeft een verkennend bodemonderzoek en onderzoek naar asbest in de bodem uitgevoerd (februari 2022). Het onderzoek is als bijlage toegevoegd, hieronder zijn kort de conclusies benoemd. Middels het verkennend bodemonderzoek is de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in voldoende mate vastgesteld. De resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek geven geen aanleiding voor het verrichten van een nader bodemonderzoek. Bij het chemisch onderzoek zijn geen verontreinigingen aangetroffen in de puin houdende boven- en ondergrond. In het grondwater zijn enkel lichte overschrijdingen van de streefwaarden voor zink en barium aangetoond.

Bij de zintuiglijke inspectie van de gegraven inspectiegaten is geen asbestverdacht materiaal aangetoond (fractie >20mm). In de fijne fractie (< 20 mm) is eveneens géén asbest gemeten. De milieuhygiënische bodemkwaliteit heeft geen consequenties voor wat betreft de voorgenomen bestemmingsplanwijziging. De onderzoekslocatie is daarmee vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt voor het voorgenomen gebruik/functie.

### **4.11 Archeologie en cultuurhistorie**

#### *Toetsingskader*

In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden. De archeologische waardenkaart is opgebouwd uit vier verwachtingszones: gebieden met een hoge archeologische verwachting, gebieden met een middelhoge archeologische verwachting, gebieden met een lage archeologische verwachting en gebieden die vergraven of eerder archeologisch onderzocht werden.

De cultuurhistorische waardenkaart is een inventarisatie van onder andere cultuurhistorische waardevolle plekken, bouwwerken en landschapsstructuren.

#### *Beoordeling en conclusie*

Het plangebied is op de Archeologische Waardenkaart gemeente Woensdrecht (2018) aangeduid als een gebied met een middelhoge waarde. Voor deze gebieden geldt dat op basis van de geologische en bodemkundige opbouw, historische informatie en archeologische gegevens, een middel hoge kans bestaat op het aantreffen van archeologische vondsten en sporen. Om het archeologisch bodemarchief van deze gebieden gedegen te beheren is vanaf een bodemverstoring met een minimum oppervlakte van 100 m<sup>2</sup> en een diepte van 50 cm een archeologisch onderzoek vereist. Voor de wijziging geldt dat geen bodemversturende activiteiten plaats vinden, waardoor een nader archeologisch onderzoek niet vereist is.

Op de cultuurhistorische waardenkaart is het plangebied aangeduid als zandgrond, waarvoor geldt dat op structuurniveau ontwikkelingen onder andere zijn afgestemd op ruimtelijke structuren. Daarnaast ligt het plangebied in een bijzondere aardkundige structuur de 'Brabantse Wal' (CHW, 2010). Hierbij wordt ingezet op behoud door ontwikkeling van de samenhang van dragende structuren in de regio en het verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten van de cultuurhistorische waarden van de Brabantse Wal. Daarbij wordt het vrije uitzicht vrije uitzicht vanaf de steilrand over de polders en het uitzicht vanuit de polders op de steilrand versterkt. De functiewijziging resulteert niet in mogelijke aantastingen van de archeologische en cultuurhistorische waarden. In paragraaf 2.3 is nader in gegaan op wat voor manier het initiatief landschappelijk wordt ingepast.

#### 4.12 M.e.r.-beoordeling

##### *Toetsingskader*

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, waardoor het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) of het verrichten van een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. In het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd welke activiteiten het betreft. In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht is.

In onderdeel D van de bijlage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordeling verplicht is als deze de daarin genoemde drempelwaarden overschrijden. Voor activiteiten beneden de grenswaarde geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht. De m.e.r.-beoordelingsplicht is van toepassing zodra:

- De activiteit onder één van de categorieën van activiteiten in kolom 1 van onderdeel D van de bijlage valt, ongeacht de omvang van de activiteit en
- Sprake is van een aangewezen besluit in kolom 4 van onderdeel D

Voor ontwikkeling beneden de drempelwaarde gaat het om een vormvrije m.e.r.-beoordeling

##### *Beoordeling*

Woningbouw is geen activiteit die voorkomt in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Er geldt daarom geen rechtstreekse plicht tot het maken van een milieueffectrapport. In het geval van woningbouw kan sprake zijn van een activiteit als bedoeld in categorie 11.2, onderdeel D, van de bijlage bij het Besluit m.e.r., namelijk een stedelijk ontwikkelingsproject. Voor een stedelijk ontwikkelingsproject zijn in het Besluit m.e.r. drie indicatieve drempelwaarden opgenomen:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

De beoogde herontwikkeling, die met dit plan wordt mogelijk gemaakt, overschrijdt deze drempelwaarden niet.

Of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. hangt af van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Eerder oordeelde de Raad van State bijvoorbeeld dat de ontwikkeling van twaalf vrijstaande woningen (weliswaar binnen de bebouwde kom), gelet op beperkte omvang, niet kan worden aangemerkt als stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. (Uitspraak 201901439/1/R1 en 201807060/1/R1 ).

Het plan voorziet in de omvorming van een bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning en het herbestemmen van de overige agrarische grond naar een natuur bestemming. Gezien de aard en de beperkte omvang van het plan en de omgeving van het plangebied is geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie 11.2, onderdeel D, van de bijlage bij het Besluit m.e.r.

Bij het omzetten van agrarische bestemming naar natuur kan sprake zijn van een landinrichtingsproject als bedoeld in categorie D9 van het Besluit m.e.r. Voor landinrichtingsprojecten zijn in het Besluit m.e.r. twee indicatieve drempelwaarden opgenomen:

- een functiewijziging met een oppervlakte van 125 hectare of meer van water, natuur, recreatie of landbouw of

- vestiging van een glastuinbouwgebied of bloembollenteeltgebied van 50 hectare of meer

Deze drempelwaarden worden met de beoogde ontwikkeling niet overschreden. Eerdere oordeelde de Raad van State bijvoorbeeld dat de functiewijziging van 4,3 hectare niet kan worden aangemerkt als een landinrichtingsproject (Uitspraak 201807860/1/A1). De voorgenomen functiewijziging van agrarisch naar natuur (ca 3.790 m<sup>2</sup>) heeft onvoldoende substantieel karakter om aangemerkt te kunnen worden als een landinrichtingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.

#### *Conclusie*

Het plan kan niet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject en/of landinrichtingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r. en voorziet niet in activiteiten met belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Het maken van een milieueffectrapport of een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is niet nodig.

## **5 Uitvoerbaarheid**

### **5.1 Economische uitvoerbaarheid**

De gronden zijn in eigendom van de initiatiefnemer. Alle voorbereidings- en uitvoeringskosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. Tussen de gemeente Woensdrecht en initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Het plan is voor de gemeente Woensdrecht derhalve een kostenneutrale ontwikkeling. De economische uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd.

### **5.2 Maatschappelijke haalbaarheid**

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is dit bestemmingsplan aan de daarvoor in aanmerking komende instanties toegezonden en de reacties die hierop zijn binnengekomen zijn verwerkt in dit ontwerp wijzigingsplan.

Het ontwerpwijzigingsplan is volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij de gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen. Het ontwerpwijzigingsplan heeft van 20 december 2021 tot en met 24 januari 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.



**samen** onze omgeving creëren