

Wijzigingsplan 'Vossenweg 3, Hoogerheide'

Plan ROS

Adviesbureau voor ruimtelijke plannen

Torenallee 20 (Strijp-S)

5617 BC Eindhoven

www.planros.nl



Wijzigingsplan 'Vossenweg 3, Hoogerheide'

Toelichting

Gemeente Woensdrecht

Ontwerp

04 maart 2022

NL.IMRO.0873.BUITxWP228xHERZx40-ON01



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1.	Inleiding	7
1.1.	Aanleiding.....	7
1.2.	Ligging en plangrenzen.....	7
1.3.	Geldende bestemmingsplannen	9
1.4.	Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2.	Projectprofiel.....	11
Hoofdstuk 3.	Beleidskader	13
3.1.	Rijksbeleid	13
3.2.	Provinciaal beleid	16
3.3.	Gemeentelijk beleid	22
Hoofdstuk 4.	Planologische aspecten	29
4.1.	Archeologie en cultuurhistorie.....	29
4.2.	Water.....	32
4.3.	Flora en fauna.....	35
4.4.	Verkeer en parkeren	39
4.5.	Kabels, leidingen en hoogspanningsverbindingen	39
Hoofdstuk 5.	Milieuaspecten	41
5.1.	Bodem- en grondwaterkwaliteit	41
5.2.	Geluid	42
5.3.	Luchtkwaliteit	44
5.4.	Bedrijven en milieuzonering	45
5.5.	Geur en veehouderijen	46
5.6.	Externe veiligheid	47
5.7.	Milieueffectrapportage	49
5.8.	Gezondheid	51

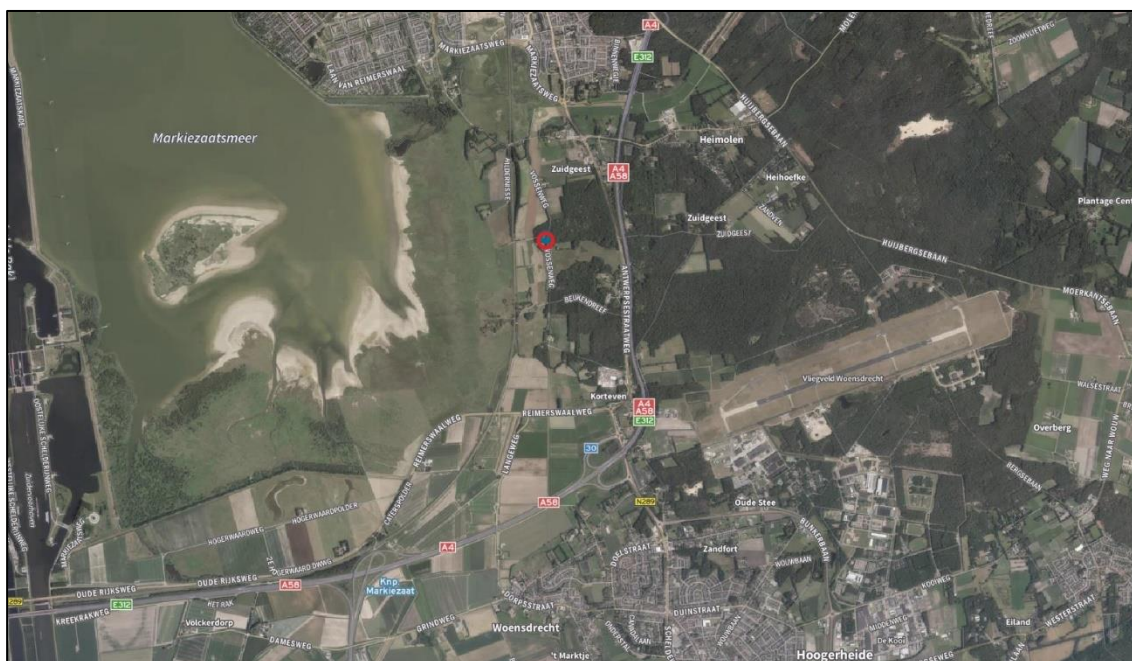
Hoofdstuk 6.	Uitvoerbaarheid	55
6.1.	Economische uitvoerbaarheid.....	55
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	55
Hoofdstuk 7.	Juridische planbeschrijving.....	57
7.1.	Onderdelen wijzigingsplan	57
7.2.	Toelichting op de verbeelding	57
7.3.	Toelichting op de regels	57
Bijlagen		61
Bijlage 1.	Quicksan flora en fauna, Ekoza Ecologisch advies;	
Bijlage 2.	Aanvullend onderzoek flora en fauna, Ekoza Ecologisch advies;	
Bijlage 3.	Activiteitenplan sloop stal en schuur, Twisk Ecologisch Advies;	
Bijlage 4.	Verkennd bodem- en asbestonderzoek in de bodem, Agel Adviseurs;	
Bijlage 5.	Nader asbestonderzoek, Agel Adviseurs;	
Bijlage 6.	Externe veiligheid, Antea Group.	

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Aan de Vossenweg 3 in Hoogerheide is een voormalig agrarisch bedrijf gelegen waarvan de agrarische activiteiten inmiddels zijn gestaakt. Initiatiefnemer (tevens eigenaar) is voornemens de bedrijfsopstallen te slopen en de voormalige agrarische bedrijfswoning om te zetten naar een reguliere burgerwoning. Het overige deel van het voormalige agrarische bouwvlak wordt omgezet naar een natuurbestemming.

Het geldende bestemmingsplan biedt een wijzigingsbevoegdheid om de gewenste wijziging mogelijk te maken. In artikel 6.9.4 is bepaald dat de bestemming kan worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen' onder een aantal voorwaarden. Onder artikel 6.9.5 is bepaald dat de bestemming eveneens onder een aantal voorwaarden kan worden gewijzigd in de bestemming 'Natuur'. Om van de wijzigingsbevoegdheid gebruik te kunnen maken is een wijzigingsplan benodigd. Dit document voorziet hierin.



Luchtfoto met de ligging van het plangebied (rood omcirkeld) (Bron: <https://pdokviewer.pdok.nl/>)

1.2. Ligging en plangrenzen

Het plangebied omvat de locatie Vossenweg 3 in Hoogerheide. In het bijzonder gaat het om het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Woensdrecht, sectie A, nummer 206 met een grootte van 16.755 m². Het voormalige agrarische bouwvlak is ongeveer 13.700 m² groot.

Het plangebied ligt in een bosgebied (landgoed Mattemburgh) dat is gelegen tussen Bergen-op-Zoom (ongeveer 1,5 km ten noorden van het plangebied) en Hoogerheide (ongeveer 2,8 km ten zuiden van het plangebied). Dit landgoed ligt op de Brabantse Wal. De rijksweg A4/A58 ligt op ongeveer 700 meter ten oosten van het plangebied. De spoorweg Sloehaven – Roosendaal-West ligt op ongeveer 200 meter ten westen van het plangebied. Wat verder naar het westen, op ongeveer een kilometer van het plangebied, bevindt zich het Markiezaatsmeer.



Luchtfoto en kadastrale kaart met begrenzing (rode omlijning) van het plangebied (Bron: <http://pdokviewer.pdok.nl/>)



Uitsnede geldend bestemmingsplan, waarbij het plangebied is opgelicht (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.3. Geldende bestemmingsplannen

Voor het geldende bestemmingsplan en de totstandkoming daarvan wordt verwezen naar paragraaf 3.3.3. Binnen het geldende bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden'. Binnen deze bestemming is een burgerbewoning niet toegestaan. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken dient de bestemming te worden gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'. Daarbij zullen overtollige bebouwing worden gesloopt en wordt het bouwvlak verkleind. Het overige deel van het plangebied wordt gewijzigd naar de bestemming 'Natuur'.

Het geldende bestemmingsplan biedt een wijzigingsbevoegdheid om de gewenste wijziging mogelijk te maken. In artikel 6.9.4 is bepaald dat de bestemming kan worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen' onder een aantal voorwaarden. Onder artikel 6.9.5 is bepaald dat de bestemming eveneens onder een aantal voorwaarden kan worden gewijzigd in de bestemming 'Natuur'. Om van beide wijzigingsbevoegdheden gebruik te kunnen maken is een wijzigingsplan benodigd. Het wijzigingsplan waar deze toelichting bij hoort voorziet hierin.

1.4. Leeswijzer

Het wijzigingsplan 'Vossenweg 3, Hoogerheide' bestaat uit een digitale en analoge verbeelding (plankaart) met de daarbij behorende regels. Bij het wijzigingsplan is een toelichting gevoegd. In de toelichting wordt aangegeven waarom het wijzigingsplan is opgesteld en welke afwegingen hebben plaatsgevonden in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Naast de digitale versie is er een papieren versie van het wijzigingsplan beschikbaar. De digitale versie is juridisch bindend.

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2. Hierin is de bestaande situatie en de planontwikkeling beschreven. Hoofdstuk 3 bevat de beleidskaders voor het opstellen van het wijzigingsplan. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in en de verantwoording van alle relevante planologische aspecten. Hoofdstuk 5 bevat alle relevante milieuaspecten zoals bodem, geluid en luchtkwaliteit. In hoofdstuk 6 staat uitleg over de uitvoerbaarheid, waarbij ingegaan wordt op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan. Hoofdstuk 7 beschrijft het juridische plan waarbij ook een korte beschrijving van de bestemmingsregels wordt gegeven.

Hoofdstuk 2. Projectprofiel

Initiatiefnemer is eigenaar van het pand aan de Vossenweg 3 in Hoogerheide. Recent is de woning vanuit een hoevepachtsituatie vrijgekomen. Initiatiefnemer heeft de wens om deze woning uit te geven in erfpacht. Momenteel rust op het volledige perceel nog een agrarische bestemming. De agrarische activiteiten zijn inmiddels echter gestaakt. Om de woning in erfpacht uit te kunnen geven is het nodig dat deze een reguliere woonbestemming heeft. Met dit wijzigingsplan wordt hierin voorzien. Het overige deel van het kadastrale perceel krijgt de bestemming Natuur. De voormalige agrarische bebouwing (kapschuur, ligboxenstal, voederkuil, asfaltverharding) zal worden verwijderd.

Hierna volgen een aantal foto's van de huidige situatie.



Voormalige agrarische bedrijfswoning (te behouden)



Voormalige agrarische bedrijfsopstallen (slopen)



Hoofdstuk 3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vormt de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker vooropzet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. De SVIR is op 13 maart 2012 vastgesteld door de minister van Infrastructuur en Milieu.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

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

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten.

Beoordeling plan

Voor het plangebied geldt dat sprake is van een lokale ontwikkeling van geringe aard en omvang. Bij het plan zijn geen nationale belangen in het geding en het doet geen afbreuk aan de uitgangspunten van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Het plan voldoet daarmee aan het rijksbeleid zoals dit is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

3.1.2. Ladder voor duurzame verstedelijking

Nationaal belang 13 uit de SVIR vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet, als het gaat om een nieuwe stedelijke ontwikkeling, met behulp van de ladder voor duurzame verstedelijking

worden onderbouwd. In artikel 1.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening wordt het begrip 'stedelijke ontwikkeling' als volgt gedefinieerd:

“een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”

De ladder voor duurzame verstedelijking is gewaarborgd in artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op grond van dat artikel dienen overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren. In de eerste plaats gebeurt dat door de behoefte aan de desbetreffende stedelijke ontwikkeling te onderbouwen. Uitgangspunt is vervolgens dat, met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, de nieuwe stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling daarentegen voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dan moet dat eveneens worden gemotiveerd in de plantoelichting.

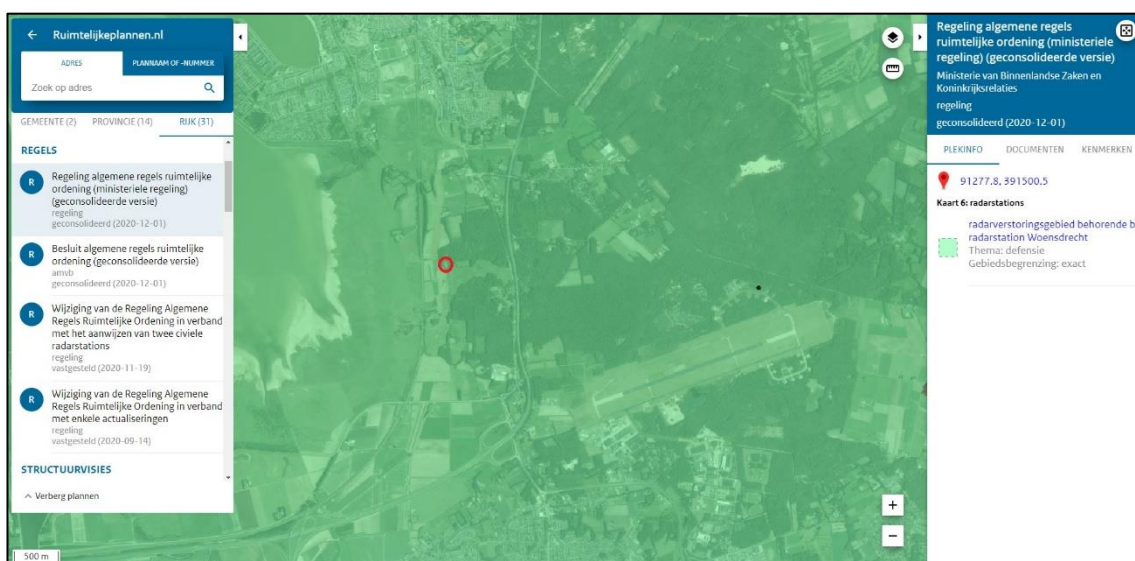
Beoordeling plan

Dit wijzigingsplan voorziet niet in nieuw ruimtebeslag. Aan de Vossenweg 3 wordt een bestaande agrarische bedrijfswoning omgezet naar een reguliere burgerwoning. Het agrarisch bouwvlak wordt verkleind tot circa 2.000 m² woonperceel en overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Gelet op het voorgaande is geen sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' in de zin van het Bro en kan een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking achterwege blijven.

3.1.3. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ter bescherming van de nationale belangen is door het Rijk het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en bijbehorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) opgesteld. De regels van het Barro en Rarro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen, waartoe ook wijzigingsplannen worden gerekend.

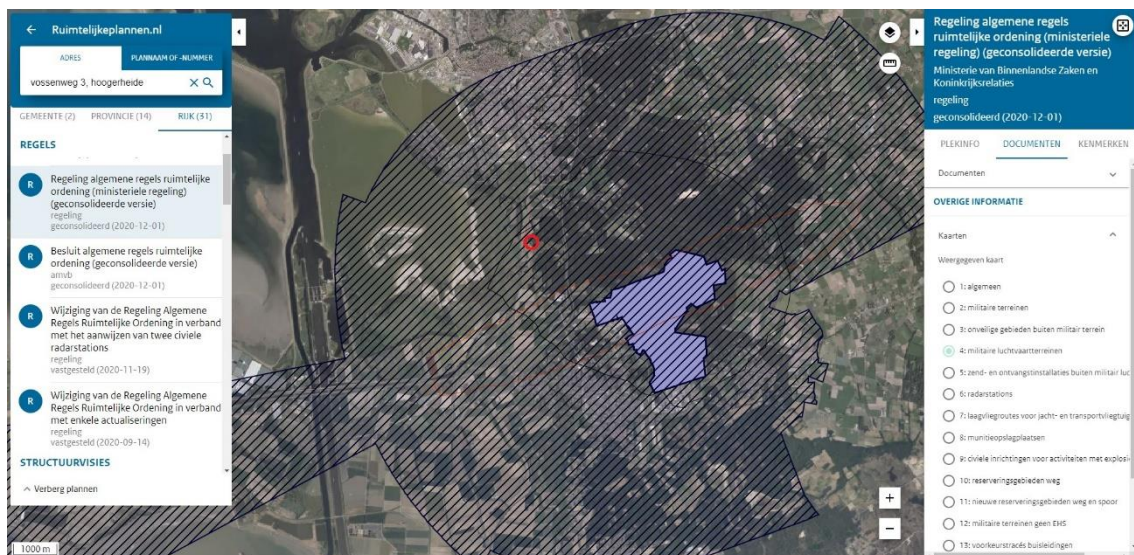


Uitsnede verbeelding radarstations van de Rarro (plangebied rood omcirkeld) (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Beoordeling plan

Uit het Barro en de Rarro blijkt dat het plangebied ook binnen het radarverstoringsgebied van militaire vliegbasis Woensdrecht ligt. In de Rarro zijn binnen dit soort gebieden beperkingen opgenomen ten aanzien van de maximale bouwhoogte van bouwwerken om verstoring van de radar te voorkomen. Het radarverstoringsgebied omvat een cirkel met een straal van 15 kilometer rondom de radarantenne op vliegbasis Woensdrecht. De maximale bouwhoogte ter plaatse van de radarantenne betreft 48 meter, maar deze bouwhoogte loopt volgens een bepaalde formule op naarmate de afstand tot de radarantenne groter wordt. In dit wijzigingsplan worden geen bouwwerken met een dusdanige hoogte mogelijk gemaakt. Het plan voldoet dan ook de bepalingen uit de Rarro.

Op de militaire vliegbasis vindt ook munitieopslag plaats. In de Rarro zijn militaire terreinen aangewezen waarbinnen munitie wordt opgeslagen. Het plangebied ligt niet binnen een militair terrein, een munitieopslagplaats of bijbehorende veiligheidszone.



Uitsnede verbeelding militaire luchvaartterreinen Rarro (plangebied groen omcirkeld) (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Ten slotte ligt het plangebied binnen het obstakelbeheergebied rondom militair luchtvaartterrein Woensdrecht. Ook ligt het plangebied binnen de geluidzone (db(A)) van Vliegbasis Woensdrecht. Op deze geluidszone wordt in paragraaf 5.2 verder ingegaan. Het obstakelbeheergebied wordt hieronder behandeld.

Obstakelbeheergebied

Artikel 16 van het Besluit militaire luchthavens is van toepassing ten aanzien van de maximaal toelaatbare hoogten van objecten binnen een obstakelbeheergebied, in verband met de veiligheid van het luchthavenluchtverkeer, onderscheidenlijk de veiligheid van het landen van luchtvaartuigen met behulp van een instrument landingssysteem. Conform artikel 16 lid 2 van het Besluit militaire luchthavens dient de norm aangehouden te worden die door de International Civil Aviation Organisation (ICAO) wordt gesteld. Deze normen gelden voor de IHCS, ILS en funnels.

Inner Horizontal and Conical Surface (IHCS)

De IHCS is een obstakelvrije zone ter waarborging van veilige vliegprocedures voor startende en landende vliegtuigen. Rondom de gehele luchthaven is een obstakelvrij vlak (inner horizontal surface) van 45 meter (+NAP) hoog gelegen met een straal van 4 km rond de landingsdrempels, dat overgaat in een conisch vlak (conical surface) met een helling van 5% tot 145 m hoog (+NAP) over een afstand van 2 km. Voor het plangebied geldt een maximale bouwhoogte voor bouwwerken van 56 meter boven NAP in verband met deze IHCS.

Het plangebied ligt binnen de Inner Horizontal Surface. Het wijzigingsplan voorziet in het saneren van een agrarisch bedrijf, het herbestemmen van de bedrijfswoning naar burgerwoning, sloop van overtollige bebouwing en natuurontwikkeling. Er worden dan ook geen bouwwerken mogelijk gemaakt die een obstakel kunnen vormen voor de IHCS. Om de IHCS te beschermen is een gebiedsaanduiding (luchtvaartzone 2) opgenomen die bouwwerken hoger dan de maximum toelaatbare hoogtes verbiedt.

Instrument Landing System (ILS)

Vliegbasis Woendrecht beschikt over ILS-apparatuur. Het ILS is bedoeld voor het nauwkeuriger uitvoeren van naderingen door vliegverkeer, ook onder slechte weersomstandigheden (slecht zicht). Voor het goed functioneren van het ILS is het noodzakelijk dat in een gebied, het verstoringgebied, rondom de start- en landingsbaan geen verstoring optreedt. Dit gebied bestaat uit meerdere vlakken met daarbij behorende hoogtes, zowel horizontaal als oplopend. Een object dat beneden de betreffende hoogte blijft zal geen verstoring op het ILS opleveren en is derhalve toelaatbaar. Een object dat hoger is dan de (zonder meer toelaatbare) betreffende hoogte moet worden getoetst op eventuele verstoringseffecten.

Het plangebied is niet gelegen binnen het obstakelbeheergebied van het ILS. Een verdere toetsing van voorgenomen ontwikkeling is dan ook niet nodig.

Funnels

Een funnel bestaat uit obstakelvrije start- en landingsvlakken met zijanten in het verlengde van de start- en landingsbanen. Binnen de funnel mogen geen objecten worden opgericht die hoger zijn dan de maximaal toelaatbare hoogte. Het plangebied is niet gelegen binnen een funnel.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 is de Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' met bijbehorende planMER vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Brabant. Deze 'Brabantse Omgevingsvisie' is opgesteld met het oog op de naderende invoering van de Omgevingswet, waarin onder andere het instrument structuurvisie wordt vervangen door het instrument omgevingsvisie. De achterliggende doelen van de Omgevingswet komen dan ook terug in de Brabantse Omgevingsvisie. Met de omgevingsvisie wordt de ambitie voor de Brabantse leefomgeving tot 2050 geformuleerd. Daarbij worden ook tussendoelen gesteld voor wat de provincie in 2030 voor elkaar wil hebben om de ambitie voor 2050 te kunnen verwezenlijken.

Tot slot geeft de omgevingsvisie ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan. Draagvlak en draagkracht zijn daarbij belangrijke begrippen.

In de omgevingsvisie worden één basisopgave en vier hoofdpogaven uitgewerkt in een langetermijnvisie (2050) en middellangetermijndoelstellingen (2030):

- *Basisopgave:* Werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit;
- *Hoofdpogaven:*
 - Werken aan de Brabantse energietransitie;
 - Werken aan een klimaatproof Brabant;
 - Werken aan de slimme netwerkstad;
 - Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Het beleid uit de Omgevingsvisie wordt verder uitgewerkt in programma's en de Omgevingsverordening. De programma's bevatten vooral concrete maatregelen die zelfbindend zijn voor de provincie. De omgevingsverordening bevat vooral bindende regels voor lagere overheden en burgers.

In de aanloop naar de Omgevingswet heeft provincie Noord-Brabant voor de fysieke leefomgeving alvast een interim omgevingsverordening vastgesteld. Verderop in dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op deze Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.2.2. Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening (lov) is een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De lov is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies.

De lov is opgebouwd volgens een doelgroepenbenadering. Dit betekent dat de regels in de lov zijn gegroepeerd in hoofdstukken waarbij de doelgroep van de regel leidend is. Daarbij wordt grofweg onderscheid gemaakt tussen de doelgroepen 'Burgers en bedrijven' (hoofdstuk 2, rechtstreeks werkende regels voor activiteiten), gemeente (hoofdstuk 3, instructieregels), waterschappen (hoofdstuk 4, instructieregels), gedeputeerde staten (hoofdstuk 5, instructieregels), en faunabeheer en beheer waterwegen (hoofdstuk 7). Voor dit wijzigingsplan zijn vooral de bepalingen uit hoofdstuk 2 en 3 van belang.

Beoordeling plan

Voor dit wijzigingsplan zijn van belang de rechtstreeks werkende regels voor burgers en bedrijven en de instructieregels voor gemeenten.

Rechtstreeks werkende regels voor burgers en bedrijven

Het gaat hier om regels die naast een eventuele vergunningplicht gelden. Er zijn in de lov voor de volgende thema's rechtstreeks regels opgenomen: grondwaterbescherming, grondwateronttrekking, bodemsanering, stortplaatsen, ontgroningen, varend ontgassen,

stiltegebied, wegen, natuur en landbouw. De meeste van deze regels waren eerst opgenomen in de Provinciale milieuverordening, de Verordening wegen, de Verordening ontgrondingen en de Verordening natuurbescherming.

Voor het plangebied zijn de volgende werkingsgebieden voor rechtstreekse werkende regels van toepassing:

- Rust- en foerageergebied ganzen en smienten
- Diep grondwaterlichaam
- Landelijk gebied
- Verbod uitbreiding veehouderij
- Bescherming Natura 2000

Rust- en foerageergebied ganzen en smienten

Binnen dit werkingsgebied is het verboden om opzettelijk diverse soorten ganzen en smienten te verontrusten in de periode 1 november tot 1 april (artikel 2.60 lov). Indien deze soorten schade veroorzaken, kan een vrijstelling worden verleend van dit verbod.

Diep grondwaterlichaam

Dit werkingsgebied bevat rechtstreekse regels ten aanzien van milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen. Volgens artikel 2.20 van de lov is de onconventionele winning van koolwaterstoffen verboden boven, in of onder een diep grondwaterlichaam. Dit wijzigingsplan maakt geen onconventionele winning van koolwaterstoffen mogelijk.

Landelijk gebied / Verbod uitbreiding veehouderij / Bescherming Natura 2000

Deze werkingsgebieden zijn relevant voor de rechtstreeks werkende regels ten aanzien van landbouwactiviteiten. Dit wijzigingsplan voorziet niet in landbouwactiviteiten, maar juist in de de sanering van één agrarisch bedrijf. Om die reden zijn deze werkingsgebieden voor dit plangebied niet relevant.

Instructieregels

De volgende werkingsgebieden van instructieregels voor gemeenten zijn aan de orde:

- Landelijk gebied
- Groenblauwe mantel
- Beperkingen veehouderij
- Aardkundig waardevol gebied
- Cultuurhistorisch waardevol gebied
- Attentiezone waterhuishouding
- Natuur Netwerk Brabant (direct aangrenzend, niet van toepassing op het plangebied)

De Interim omgevingsverordening stelt in beginsel geen beperkingen aan de aanleg van nieuwe natuur. Dit wijzigingsplan voorziet in de sanering van een agrarisch bedrijf en het omzetten van de voormalige bedrijfswoning naar een burgerwoning. De ontwikkeling op deze locatie gaat ook gepaard met natuurontwikkeling. De aanleg van natuur levert vooral meerwaarde en kwaliteitsverbetering van het landschap op. Onder het kopje 'Basisprincipes voor een goede omgevingskwaliteit' komt dit verder aan de orde.

Landelijk gebied

Het wijzigingsplan voorziet in het saneren van een agrarisch bedrijf en bijbehorende bedrijfsopstallen, het omzetten van de bestaande bedrijfswoning naar reguliere burgerwoning (woonbestemming) en natuurontwikkeling.

Voor het landelijk gebied is in artikel 3.68 van de lov bepaald dat wonen alleen is toegestaan in bestaande burgerwoningen of bedrijfswoningen. In artikel 3.69 onder c van de lov is bepaald dat een bestemmingsplan kan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als verzekerd is dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en overtollige bebouwing wordt gesloopt. Onder bestemmingsplan wordt volgens artikel 3.1, lid 1 van de lov tevens verstaan een wijzigingsplan. Zodoende is het op basis van dit artikel mogelijk het agrarisch bedrijf te stoppen en de bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning. Overtollige bebouwing wordt gesloopt en in de regels van het bestemmingsplan wordt gewaarborgd dat geen splitsing in meerdere woonfuncties kan plaatsvinden.

Groenblauwe mantel

De aanduiding 'Groenblauwe mantel' is opgenomen ter bescherming van groenblauwe mantel in het landelijk gebied. Een bestemmingsplan of wijzigingsplan binnen dit gebied strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de daarmee samenhangende ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken. Het plan stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied en borgt dat een ontwikkeling gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken. Verder stelt deze aanduiding beperkingen aan grondgebonden teeltbedrijven, overig-agrarische bedrijven en glastuinbouwbedrijven binnen het gebied.

Dit wijzigingsplan zorgt voor de sanering van één agrarisch bedrijf. Overtollige bebouwing wordt daarbij gesloopt. De ontwikkeling gaat gepaard met natuurontwikkeling (zie verderop). De ontwikkeling zorgt dan ook voor een positieve bijdrage aan de groenblauwe waarden in de omgeving.

Beperkingen veehouderij

Deze aanduiding is van toepassing op uitbreiding van, vestiging van of omschakeling naar een veehouderij en op de toename van bestaande oppervlakten aan gebouwen en bouwwerken binnen een veehouderij. Geen van deze situatie is bij dit wijzigingsplan aan de orde. Het plan voorziet juist in de sanering van één agrarisch bedrijf. Deze aanduiding met bijbehorende bepalingen vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

Aardkundig waardevol gebied

Een bestemmingsplan of wijzigingsplan van toepassing op Aardkundig waardevol gebied moet mede gericht zijn op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de aardkundige waarden en kenmerken zoals beschreven in de Aardkundig Waardevolle Gebiedenkaart Noord-Brabant. Ter bescherming van de aardkundige waarden en kenmerken worden daartoe regels gesteld in

het plan. In het geldende bestemmingsplan zijn hiervoor al bepalingen opgenomen. Deze bepalingen worden in dit wijzigingsplan opgenomen. Voor dit aspect wordt verder verwezen naar paragraaf 4.1 van deze toelichting.

Cultuurhistorisch waardevol gebied

Een bestemmingsplan of wijzigingsplan van toepassing op Cultuurhistorisch waardevol gebied moet mede gericht zijn op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken zoals beschreven in de Cultuurhistorische Waardenkaart. Ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken worden daartoe regels gesteld in het plan. In het geldende bestemmingsplan zijn hiervoor al bepalingen opgenomen. Deze bepalingen worden in dit wijzigingsplan opgenomen. Voor dit aspect wordt verder verwezen naar paragraaf 4.1 van deze toelichting.

Attentiezone waterhuishouding

Een bestemmings- of wijzigingsplan van toepassing op Attentiezone waterhuishouding strekt tot bescherming van de waterhuishouding en sluit functies en activiteiten uit met een negatief effect op de hydrologische instandhoudingsdoelen van het hierbinnen gelegen Natuur Netwerk Brabant. Ter bescherming van de waterhuishouding stelt het plan in ieder geval regels over:

- het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 centimeter beneden maaiveld, voor zover geen vergunning is vereist op grond van de Ontgrondingenwet;
- de aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van een bestaande drainage;
- het verlagen van de grondwaterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
- het beperken van het buiten een agrarisch bouwperceel aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten.

In het geldende bestemmingsplan zijn hiervoor al bepalingen opgenomen. Deze bepalingen worden in dit wijzigingsplan opgenomen. In beginsel is geen van bovengenoemde situaties aan de orde bij dit wijzigingsplan.

Natuur Netwerk Brabant

Het plangebied ligt tegen gronden aan die aangeduid zijn als Natuur Netwerk Brabant. Dergelijke gebieden zijn bedoeld voor behoud, herstel en duurzame ontwikkeling van ecologische waarden en kenmerken. De voorgenomen ontwikkeling gaat gepaard met natuurontwikkeling dat aansluit op dit natuurnetwerk. Zodoende levert dit wijzigingsplan een bijdrage aan de duurzame ontwikkeling van ecologische waarden en kenmerken en vervolgens het behoud ervan.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

Een bestemmingsplan of wijzigingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies invulling aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering;
- meerwaardecreatie.

Voor ontwikkelingen in het buitengebied geldt daarnaast dat de ontwikkeling gepaard moet gaan met kwaliteitsverbetering van het landschap.

Zorgvuldig ruimtegebruik

Het criterium zorgvuldig ruimtegebruik is vooral van belang bij nieuw ruimtebeslag of uitbreiding van bebouwing. In dit geval wordt aan de Vossenweg 3 een agrarisch bedrijf gesaneerd. Overtollige bedrijfsgebouwen worden gesloopt en het bouwvlak wordt flink verkleind, waarmee de bebouwingsmogelijkheden fors afnemen en zich beperken tot dit verkleinde bouwvlak. Er is dan ook geen sprake van nieuw ruimtebeslag of verruiming van bouw mogelijkheden. De bouw mogelijkheden die met dit wijzigingsplan worden geboden, beperken zich tot een bestaand bouwperceel. Er is dan ook sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Lagenbenadering

Bij de lagenbenadering komen de volgende lagen en thema's aan de orde:

- de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.
- de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

Al deze aspecten komen terug in deze toelichting bij het wijzigingsplan. In het kort kan voor al deze aspecten geconcludeerd worden dat het plan voorziet in een duurzame ontwikkeling, waarbij voldoende rekening is gehouden met de thema's binnen de lagen (zie planologische en milieuaspecten). Vanuit de verschillende thema's zijn er geen belemmeringen voor dit plan en het plan voorziet in een veilig en goed woon- en leefklimaat.

Meerwaarde

De meerwaarde kan zitten in economische, ecologische en sociale aspecten die bij de ontwikkeling zijn betrokken. Ook de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

In dit geval wordt aan de Vossenweg 3 een agrarische bedrijf gestopt dat omgeven wordt door natuur. De bestaande bedrijfswoning wordt herbestemd tot natuur, wat een minder gevoelige functie voor de bodem en omliggende natuur is. Bovendien gaat de ontwikkeling gepaard met ontstening, natuurontwikkeling en bosaanplant. Daarmee wordt zowel een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit behaald als een bijdrage aan de ecologische, cultuurhistorische en aardkundige waarden geleverd. Met bosaanplant wordt bovendien bijgedragen aan de maatschappelijke wens voor meer bos en de Europese, rijks- en provinciale bossenstrategie.

Gelet op het bovenstaande levert dit wijzigingsplan voldoende meerwaarde op.

Kwaliteitsverbetering

Ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap is bepaald dat een ruimtelijke ontwikkeling gepaard moet gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit

van het gebied of de omgeving. Daarbij moeten de afspraken uit het regionaal overleg worden nagekomen. In het geval van gemeente Woensdrecht gaat het om het “Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant” (vastgesteld in het RRO West-Brabant d.d. 18-12-2014). Voor wat betreft de benodigde bijdrage aan de landschappelijke kwaliteit wordt in de regeling onderscheid gemaakt tussen drie categorieën:

- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist.
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen met weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden. De kwaliteitsverbetering vindt plaats in de vorm van landschappelijke inpassingsmaatregelen. Deze categorie is niet limitatief.
- Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen welke niet tot categorie 1 of 2 behoren. De kwaliteitsverbetering wordt berekend op basis van de bestemmingswinst.

De ontwikkeling aan de Vossenweg 3 is benoemd onder categorie 2:

“Wijziging bestemming agrarisch-agrarisch bedrijf (inclusief agrarisch verwant en agrarisch-technisch hulpbedrijf) of bedrijf in bestemming Wonen of wonen met VAB aanduiding, of andere bestemming, zoals Horeca, Maatschappelijke Doeleinden of Recreatie, mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 5000 m², overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing resteert.”

De ontwikkeling moet zodoende gepaard gaan met een goede landschappelijke inpassing en sloop van overtollige bebouwing. De overtollige bebouwing zal worden gesloopt en de mogelijkheden voor bijgebouwen bij de woning wordt beperkt. Ook is de woonbestemming beperkt tot circa 2.000 m². De landschappelijke inpassing vindt plaats in de vorm van natuurontwikkeling vlakbij deze locatie.

Conclusie

Het plan past binnen het beleid zoals opgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. StructuurvisiePlus Woensdrecht

De StructuurvisiePlus (actualisatie 2009) geeft de ruimtelijke ambities van de gemeente Woensdrecht voor de lange termijn weer en bestaat uit drie delen: (A) het structuurbeeld, (B) het programma en (C) het actieprogramma. Deel A bevat de visie op verschillende thema's zoals natuur en ecologie, wonen en water. Deel B bevat verschillende beleidskaders voor het grondgebied van de gemeente. In deel C volgt ten slotte een opsomming van een aantal concrete projecten die voorzien zijn.

Beoordeling plan

De projecten zoals genoemd in deel C van de structuurvisie hebben geen van allen betrekking op het plangebied / beide plangebieden van dit wijzigingsplan. De beleidskaders uit deel B zijn

inmiddels verouderd of achterhaald en in die zin niet relevant voor dit plan. Uit deel A is van belang dat het gebied Brabantse Wal cultuurhistorisch van waarde is en tevens als Natura2000-gebied is aangewezen. Verder wordt ingegaan op het Groenbeleidsplan van gemeente Woensdrecht. Voor het ontwikkelen van de gewenste landschapsstructuur in het buitengebied zijn de volgende hoofddoelstellingen geformuleerd:

- Het versterken van ecologische waarden;
- Behouden en beleefbaar maken van cultuurhistorische waarden;
- Verbeteren van recreatieve structuren

Verderop in deze toelichting wordt nader ingegaan op de aspecten cultuurhistorie en Natura2000. Op deze plaats volstaat de conclusie dat dit wijzigingsplan geen negatieve invloed op de cultuurhistorische waarde en ecologische waarde van het landschap Brabantse Wal. De wijziging gaat gepaard met het saneren van overtollige bebouwing en natuurontwikkeling. Daarmee draagt het bij aan de ambities uit het Groenbeleidsplan.

3.3.2. Visie Buitengebied Woensdrecht

De Visie Buitengebied is op 19 maart 2015 vastgesteld en bevat het beleid voor het buitengebied van Woensdrecht. Dit beleid is voor een groot deel al vertaald in het actuele bestemmingsplan voor het buitengebied van Woensdrecht (zie volgende subparagraaf).

Beoordeling plan

De Visie Buitengebied bevat een toetsingsschema voor nieuwe niet-agrarische functies in het buitengebied. Aan de hand van dit schema wordt beoordeeld of het initiatief wenselijk is en medewerking kan worden verleend. Hieronder is het toetsingsschema weergegeven. Als vraag 1 of vragen 2 t/m 5 met 'Ja' kunnen worden beantwoord kan medewerking worden verleend.

1. Past het initiatief in het bestemmingsplan

Het initiatief is niet rechtstreeks mogelijk op basis van het bestemmingsplan, maar is wel met een wijzigingsbevoegdheid te realiseren.

2. Past de functie op de locatie?

- Aard en omvang ontwikkeling

Het gaat om een ontwikkeling van gerine aard en omvang. Aan de Vossenweg 3 wordt een agrarisch bedrijf gesaneerd en de bedrijfswoning blijft als burgerwoning behouden. De milieubelasting zal hierdoor afnemen.

- Gebiedsindeling

Het agrarisch bedrijf aan de Vossenweg 3 wordt vrijwel helemaal omsloten door beschermde natuur. Het bedrijf heeft dan ook nauwelijks ontwikkelingsruimte. Wijziging naar wonen is een logische vervolgfunctie op deze locatie, gelet op de geringe impact op de omgeving.

- Koppeling aan bestemming

Aan de Vossenweg 3 is woonbestemming is nodig ter plaatse van de woning. Dit is mogelijk op basis van een wijzigingsbevoegdheid. De overige gronden krijgen een Natuurbestemming.

3. Past de functie bij de omgevingsaspecten van de locatie?

- Planologische toets:

- goede ruimtelijke ordening
- sectorale aspecten

In hoofdstuk 4 en 5 van deze toelichting heeft deze planologische toets plaatsgevonden. Op deze plaats volstaat de conclusie dat wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening en dat het planvoornemen passend is gelet op de verschillende sectorale aspecten.

4. Is sprake van een goede landschappelijke inpassing?

Binnen het plangebied / beide plangebieden wordt een agrarisch bedrijf gesaneerd. Daarbij wordt overtollige bebouwing gesloopt, erfverharding gesaneerd en vindt natuurontwikkeling plaats. Er is dan ook spraken van een goed inpassing in het landschap.

5. Is sprake van een meerwaarden voor het gebied (toevoeging ruimtelijke kwaliteit)?

In paragraaf 3.2.2 is in het kader van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant al aangegeven dat het plan gepaard gaat met een meerwaarde voor het gebied en toevoeging van ruimtelijke kwaliteit. Dit zit met name in het stoppen van agrarische bedrijvigheid zo dicht bij beschermde natuur en het saneren van een bouwvlak met opstallen en erfverharding, in combinatie met natuurontwikkeling.

In het schema kunnen alle vragen positief worden beantwoord. Het plan past binnen de kaders van de Visie Buitengebied.

3.3.3. Geldend bestemmingsplan

Op 17 februari 2011 heeft de gemeenteraad van Woensdrecht het bestemmingsplan "Actualisatie bestemmingsplan Buitengebied" vastgesteld. Nadien is het bestemmingsplan herzien ("Actualisatie bestemmingsplan Buitengebied, 3e herziening") naar aanleiding van een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State en enkele onvolkomenheden en 'witte vlekken' in het plan. Voor een individuele locatie heeft de gemeenteraad nadien op 29 januari 2015 een herstelbesluit genomen.

Sinds de vaststelling van de 3e partiële herziening is door de gemeenteraad op 19 maart 2015 de Visie Buitengebied gemeente Woensdrecht vastgesteld. Ook is in de tussentijd provinciaal beleid gewijzigd. Daarom is op 23 maart 2017 een nieuwe partiële herziening vastgesteld ("Bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening 2016").

De opeenvolgende bestemmingsplannen, besluiten en herzieningen maakten de raadpleging van het geldende planologische regime niet eenvoudig. Om deze reden is in 2019 een geconsolideerde versie (een werkversie van het plan, zonder juridische status) van het 'Bestemmingsplan Buitengebied' gepubliceerd.

Sinds de vaststelling van het "Bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening 2016" is wederom het gemeentelijk en provinciaal beleid ten aanzien van een aantal onderwerpen aangevuld of aangescherpt. Daarom is op 1 oktober 2020 opnieuw een partiële herziening van het bestemmingsplan vastgesteld ("Bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening 2019"). Naast de beleidsmatige aanpassingen zijn ook ambtshalve aanpassingen (inclusief omissies) en

de uitspraak Raad van State (d.d. 15 mei 2019) in het kader van de beroepsprocedure van de herziening 2016 verwerkt.

Voor de raadpleegbaarheid is de geconsolideerde versie van het bestemmingsplan “Actualisatie bestemmingsplan Buitengebied” uit 2019 het uitgangspunt, met inachtneming van de wijzigingen zoals aangegeven in “Bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening 2019”.

Beoordeling plan

De locatie Vossenweg 3 heeft de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden’ en een bouwvlak. De wens is om de agrarische bedrijfsactiviteiten te stoppen en de bestemming om te zetten naar ‘Wonen’. Dat is mogelijk op basis van de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 6.9.4 uit het geldende bestemmingsplan:

6.9.4 Wijzigen bestemming Agrarisch met waarden - natuur- en landschapswaarden ten behoeve van Wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Agrarisch met waarden - natuur- en landschapswaarden met een bouwvlak en bedrijfswoning te wijzigen in de bestemming Wonen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. aangetoond wordt dat agrarisch hergebruik niet meer rendabel is;
De locatie ligt direct tegen beschermde natuur aan, waardoor de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf beperkt zijn.
- b. het agrarisch bedrijf dient te zijn beëindigd;
De milieuvergunning voor het houden van vee is in 2015 al ingetrokken. De locatie wordt niet meer door een agrarisch bedrijf gepacht.
- c. een legale bedrijfswoning dient aanwezig te zijn;
De bedrijfswoning is toegestaan op basis van het geldende bestemmingsplan en is dan ook legaal aanwezig.
- d. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' is tevens woningsplitsing toegestaan in 2 wooneenheden, indien de inhoud van de bestaande woning/woonboerderij vóór de splitsing minimaal 900 m³ te bedragen;
Dit is niet aan de orde.
- e. vervallen;
- f. de wijziging mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven;
In paragraaf 5.4 en 5.5 van deze toelichting wordt nader gemotiveerd dat dit hieraan wordt voldaan.
- g. de wijziging milieuhygiënisch aanvaardbaar is;
In 0 van deze toelichting wordt nader gemotiveerd dat hieraan wordt voldaan.
- h. vervallen;
- i. vervallen;
- j. vervallen;
- k. daardoor de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
In 0 van deze toelichting wordt nader gemotiveerd dat dit hieraan wordt voldaan.

- l. de voormalige bedrijfsgebouwen moeten worden afgebroken tot een oppervlakte welke per woning maximaal is toegestaan, te weten 100 m²;
De wens is om 200 m² aan bijgebouwen te laten staan. Zie onder m.
- m. 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:
 1. het maximaal toegestane oppervlak aan bijgebouwen van 100 m² per woning worden verhoogd mits de (bedrijf)bebouwing welke niet noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering bebouwing wordt gesloopt. De verhoging bedraagt 50% van het te slopen surplus aan bebouwing. Het maximaal toegestane oppervlak van bijgebouwen mag na afbraak niet meer bedragen dan 200 m²;
De te slopen bebouwing bedraagt ongeveer 700 m². Gelet op deze bepaling mag maximaal 200 m² aan bijgebouwen bij de woning aanwezig zijn. Dat is ook de wens van initiatiefnemer. In de regels van dit wijzigingsplan is dit dan ook opgenomen.
 2. de totale toegestane oppervlakte bijgebouwen wordt met een maatvoeringsaanduiding vastgelegd;
Op de verbeelding van dit wijzigingsplan is de maximum toegestane oppervlakte aan bijgebouwen met een maatvoeringsaanduiding weergegeven.
 3. er dient sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing van de nieuwe bijgebouwen;
Het plangebied ligt te midden van beschermde natuur en landschapselementen. De ontwikkeling zelf gaat gepaard met sloop van overtollige bebouwing, saneren van erfverharding en natuurontwikkeling. Daarmee worden voldoende inspanning geleverd om het woonperceel landschappelijk in te passen.
 4. cultuurhistorische waardevolle objecten mogen niet worden gesloopt;
- n. de oppervlakte van het bouwvlak dient te worden verkleind ten behoeve van de wijziging naar Wonen;
Zoals op de verbeelding van dit wijzigingsplan te zien is, is het bestemmingsvlak 'Wonen' (circa 2.000 m²) veel kleiner dan het agrarische bouwvlak (circa 1,2 ha).
- o. er is sprake van landschappelijke inpassing en/of ruimtelijke kwaliteitswinst overeenkomstig het Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap West-Brabant zoals deze geldt op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag; in het wijzigingsplan wordt de aanleg en de duurzame instandhouding van de landschappelijke inpassing en/of ruimtelijke kwaliteitswinst met een voorwaardelijke verplichting vastgelegd;
In paragraaf 3.2.2 (kopje 'Kwaliteitsverbetering') van deze toelichting is nader gemotiveerd dat wordt voldaan aan het Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap West-Brabant. De aanleg van de nieuwe natuur is voorzien met de bestemming 'Natuur'.
- p. inzicht wordt gegeven en rekening wordt gehouden met de externe veiligheidsaspecten van nabijgelegen leidingen waarbij voorkomen moet worden dat door conversie van beperkt kwetsbare objecten, kwetsbare objecten binnen 10⁻⁶-risicocontouren ontstaan;

In paragraaf 5.6 van deze toelichting wordt dit inzicht geboden. Voor zover uit die paragraaf blijkt dat bescherming van de woning nodig is, zijn in de regels van dit wijzigingsplan voorschriften opgenomen.

- q. de overige gronden van deze bestemming worden bestemd overeenkomstig de aangrenzende gebiedsgerichte bestemmingen.

De overige gronden krijgen een Natuurbestemming.

Conclusie

Gelet op het voorgaande is het mogelijk om voor het plangebied de wijzigingsbevoegdheid uit het geldende bestemmingsplan toe te passen.

Hoofdstuk 4. Planologische aspecten

4.1. Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1. Archeologie

Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Per 1 juli 2016 zijn de bepalingen van de Wamz 2007 gedeeltelijk overgegaan in de Erfgoedwet. Op basis van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Verder stelt de Wamz dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen en archeologische waarden en verwachtingen dienen op te nemen op de verbeelding en deze moeten beschermen middels regels.

In 2016 heeft een nieuwe inventarisatie naar archeologie plaatsgevonden in het kader van de actualisatie van het Bestemmingsplan Buitengebied Woensdrecht. Dit heeft geresulteerd in nieuw archeologiebeleid, met vier verwachtingszones:

- Gebieden met een hoge archeologische verwachting;
- Gebieden met een middelhoge archeologische verwachting;
- Gebieden met een lage archeologische verwachting;
- Gebieden die vergraven zijn of eerder archeologisch onderzocht werden.

Deze verwachtingszones zijn overgenomen in het “Bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening 2019”. Aan iedere verwachtingszone is ander beschermingsniveau gekoppeld.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan “Bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening 2019”. Locatie Vossenweg 3 is met rode marker aangeduid, de dubbelbestemming licht op. Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl.

Beoordeling plan

Volgens de verbeelding van het “Bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening 2019” ligt locatie Vossenweg 3 binnen een gebied met hoge archeologische waarden (Waarde – Archeologie 1). Voor deze gebieden met een hoge archeologische verwachting geldt dat op basis van geologische en bodemkundige opbouw, historische informatie, en archeologische gegevens,

een hoge kans bestaat op het aantreffen van archeologische vondsten of sporen. Om het archeologisch bodemarchief van deze gebieden gedegen te beheren is bij een bodemverstoring met een oppervlakte van 50 m² of meer én een diepte van 50 cm of meer het uitvoeren van een archeologisch onderzoek vereist.

Het zuidelijke deel van het plangebied ligt volgens de verbeelding van het “Bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening 2019” binnen een gebied met middelhoge archeologische waarden (Waarde – Archeologie 3). Voor deze gebieden geldt dat op basis van geologische en bodemkundige opbouw, historische informatie, en archeologische gegevens, een middelhoge kans bestaat op het aantreffen van archeologische vondsten of sporen. Vanwege dit aspect is het gerechtvaardigd om voor de gebieden met een middelhoge archeologische verwachting een ruimere norm te hanteren dan voor de gebieden met een hoge archeologische verwachting. Immers, de archeologische potentie van deze gebieden staat niet vast en bovendien is de kans dat bij een kleinschalige bodemingreep een archeologische waarde wordt verstoord, gezien de verwachte geringere dichtheid van archeologische waarden, kleiner. Om het archeologisch bodemarchief van deze gebieden gedegen te beheren is vanaf een bodemverstoring met een minimum oppervlakte van 100 m² én een diepte van 50 cm een archeologisch onderzoek vereist..

Bij dit plan is geen sprake van bodemverstoringen dieper dan 50 cm. Een archeologische rapport kan op dit moment dan ook achterwege blijven.

Conclusie

Om ook voor de toekomst mogelijk in de bodem aanwezige archeologische waarden te beschermen worden in dit wijzigingsplan de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 1’ en ‘Waarde – Archeologie 3’ overgenomen uit het “Bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening 2019”.

Daarnaast geldt dat wanneer in dit gebied tijdens toekomstige grondwerkzaamheden toch archeologische vondsten en/of structuren worden aangetroffen, dit op basis van de Erfgoedwet 2016 (artikel 5.10 en 5.11) zo spoedig mogelijk bij de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en de gemeente Woensdrecht gemeld dient te worden. Op deze manier zijn ook toevalsvondsten tijdens de bouw op een goede manier verzekerd.

4.1.2. Cultuurhistorie

De cultuurhistorische kaart voor de gemeente Woensdrecht (opgesteld in 2013) biedt een actueel overzicht van het bovengronds cultuurhistorisch erfgoed in de gemeente. De kaart omvat een inventarisatie van historisch-geografische en historisch-(steden)bouwkundige objecten en structuren en de landschappelijke (en stedenbouwkundige) gebieden met cultuurhistorische waarde. Aangegeven zijn waardevolle objecten vanwege historische bouwkunst, (monumenten, religieuze gebouwen en terreinen (zoals kerken en begraafplaatsen), buitenplaatsen, waterstaatkundige bouwwerken, militair erfgoed, bedrijfsbebouwing, waaronder molens), historische stedenbouw, historische geografie (lijn- en vlakelementen), historisch groen en historische zichtrelaties. Deze objecten, stedenbouwkundige en landschappelijke waarden zijn een uitwerking van de (voormalige

1. Historisch bouwkunst

- Rijswoning
- Onverleend monument
- Overig historische bouwkunst

Religie

- Kerkhof
- Kerk
- Kapel (verdworen)
- Kapel of wegkerk
- Klooster of ander religieus Instituut
- Klooster (verdworen)

Buitenplaatsen

- Landschap
- Locatie van verwoeste landschap / hofstede
- (reikt) Belevings
- (reikt) stenenbos

Waterstaat

- Suis
- Suiswachtwoning

Militair ergoed

- Locatie van verwoeste fort of werk Zuidoost Frontier
- reik WVD I
- reik WVD II
- reik Kruide Ooring
- Militair complex (19e-20e eeuw)

Bedrijfsheid

- Molen
- Molen (verdworen)
- Verwoeste steenbakkerij
- Locatie van verwoeste watermolen

Overig

- Historisch Rijksarchief
- Grenslijn
- Grenslijn

2. Historische stedenbouw

- Stad gebied van hoge waarde
- Gebied van hoge waarde
- Gebied van redelijk hoge waarde
- Bebouwingconcentratie (1930)
- Out erf (1832)

3. Historische geografie - lijnelementen

- Waterkante lijn of kade, 1500-1800, nog bestaand
- Tuifwiel
- Haven (reikt)
- In percelen herkenbare natuurlijke waterloop
- Gegrepen hoofdwaterloop
- Prullierweg
- Drift of zleep
- Kilometer
- Vijverweg
- Oude hoofdweg
- Historische weg
- Kortweg
- Spoorweg
- Tramlijn
- Stuifwal
- Weg of landweg
- Weg/Deiland
- Oerpaan
- Oerpaan
- Hofweg

Overige historische geografie (lijnen)

- Zeer hoge waarde (CHW 2010)
- Hoge waarde (CHW 2010)
- Redelijk hoge waarde (CHW 2010)

4. Historische geografie - vlakkelementen

- Heideontginning
- Overgangsgedrag tussen de hogere zandgronden en zeekleipolders
- Bouwend
- Voormalige agrarische enclave
- Historische spulm
- Polder
- Lengte
- Stuifwal
- Weg
- Vakantiedijk Oude Leve Vrouw ter Duinen

5. Historisch groen

- Koninklijke boom
- Koninklijke boom
- Laanbeplanting
- Overige historische groenstructuur

6. Historische zichtrelaties

- Molensloot
- Zichtrelatie

7. CHW provincie 2010

- Cultuurhistorisch landschap
- Cultuurhistorisch landschap
- Archeologisch landschap
- Complex van cultuurhistorisch belang

8. Overige

- Omeentengrenzen
- Juridische grenzen 1795

Beoordeling plan

Gelet op het voorgaande levert het aspect cultuurhistorie geen belemmering op voor onderhavig plan.

Het plangebied ligt binnen het aardkundig waardevolle gebied “Brabantse Wal, Meersche Duinen”. Navolgende tabel bevat de belangrijkste kenmerken en behoudenswaardige elementen.

Basisregel: het aardkundige karakter in het gebied mag niet aangetast worden	1. Brabantse Wal, Meersche Duinen
Algemene omschrijving aardkundige waarden	Complexe overgang Brabantse zandgronden naar Zeeuwse kleigronden, van reliëfrijk bos-, heide- en duingebied aan de hoge kant via een markante steilrand met beekdalen naar poldergebieden aan de lage kant
Belangrijkste aardkundige verschijnsel en aardkundige betekenis	Steilrand van de Brabantse Wal (terraswand/fossiele klifkust): opvallend reliëfverschil als gevolg van Pleistocene riviererosie, in combinatie met rivier- en stuifduinen op de ‘hoge kant’
Te beschermen aardkundige elementen	Steilrand van de Brabantse Wal (terraswand/fossiele klifkust); Afgravingswanden van oude zand- en kleigroeven (met name die in Groeve Boudewijn); Rivierterrassen van de Schelde; (Oude) Rivierduinen; Stuifzanden met tussenliggende geheel of gedeeltelijk met veen opgevulde laagten en vennen; Kreekrestanten en kreekruigen; Kwelgebieden met ijzerrijk grondwater, afkomstig van de steilrand.
Aanwijzing voor beschermregels in bestemmingsplannen	Reliëfverschillen samenhangend met bovengenoemde verschijnselen mogen niet worden ver- of afgegraven of anderszins aangetast (ontgroningen / ophogingen); Geen wijzigingen in natuurlijke patroon van beek- en kreeklopen toegestaan; Verdroging met als gevolg verstuiving van de oude rivierduinen moet voorkomen worden.

Bron: Aardkundig Waardevolle Gebiedenkaart Noord-Brabant

De voorgenomen ontwikkeling gaat niet gepaard met activiteiten die de aardkundige waarden zoals beschreven in bovenstaande tabel aantasten. Ter bescherming van de aardkundige waarden is de dubbelbestemming ‘Waarde – Aardkundig waardevol gebied’ uit het geldende bestemmingsplan in dit wijzigingsplan overgenomen. Zodoende zijn de aardkundige waarden ook in de toekomst beschermd.

4.2. Water

In artikel 3.1.6, lid 1 onder b van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving dient te bevatten van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Deze paragraaf voorziet hierin.

4.2.1. Beleid

Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021

De zorg voor een duurzaam schone en veilige fysieke leefomgeving staat centraal in dit Provinciaal Milieu- en Waterplan. Het Provinciaal Milieu- en Waterplan (PMWP) 2016-2021 integreert de milieu- en de wateropgave, geheel in de geest van de Omgevingswet. Het zet de nieuwe koers uit voor de provinciale inzet met betrekking tot water, bodem, lucht en de overige milieuaspecten.

Noord-Brabant is duurzaam beschermd tegen overstromingen vanuit het hoofdwatersysteem. In 2050 heeft de provincie alle maatregelen uitgevoerd die nodig zijn om te voldoen aan de wettelijke beschermingsnormen. Er is lokaal maatwerk geleverd en zoveel mogelijk rekening gehouden met economie, natuur, recreatie, cultuurhistorie, landschap, agrarisch gebruik en leefbaarheid in dorpskernen. De kwaliteit van het rivierengebied is veel hoger dan voorheen en heeft een belangrijke economische waarde. Het rivierbed wordt zo min mogelijk bebouwd.

Het regionale watersysteem is robuust ingericht, zodat wateroverlast voorkomen kan worden, ook bij een veranderend klimaat. Hierbij wordt de trits vasthouden, bergen, afvoeren gehanteerd. Als in het systeem waterkeringen noodzakelijk zijn, dan voldoen ze aan de gestelde normen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt ervoor gezorgd dat die niet ten koste gaan van de hoeveelheid water die het watersysteem kan bergen (waterbergend vermogen).

Waterbeheerplan 2016-2021

Het waterbeheerplan 'Waardevol Water' is een strategisch document. Hierin is aangegeven wat de doelen zijn voor de periode 2016-2021 en hoe die te bereiken zijn. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Stroomgebiedsbeheerplan Maas, het Nationaal Waterplan en het Provinciaal Milieu- en Waterplan. Binnen het waterbeheerplan zijn vijf thema's aan de orde, te weten 'droge voeten', 'voldoende water', 'natuurlijk water', 'schoon water' en 'mooi water'. Op basis van deze thema's worden in het waterbeheerplan enkele doelen uitgewerkt. Deze doelen zijn onderverdeeld en toegespitst naar de gebruiker:

- water in de bebouwde omgeving;
- water en bedrijven;
- water en landbouw;
- water en natuur.

In dit plan is met name het thema 'droge voeten' aan de orde, in die zin dat extra bebouwing of verharding niet mag leiden tot wateroverlast binnen het plangebied en de omgeving. Daarbij is voornamelijk het aspect 'water in de bebouwde omgeving' van belang. De goede kwaliteit van de leefomgeving in steden en dorpen staat onder druk door een veranderend klimaat: dit leidt tot meer en heviger regen, langdurigere droogte en meer warme dagen. Door de klimaat- en wateropgaven op te pakken, kan de stedelijke kwaliteit verbeteren en worden toekomstige maatschappelijke kosten gemedend. Deze zogenaamde klimaatbestendige en waterrobuuste omgeving houdt in:

- waar na hevige regen, ondanks water op straat, winkels en woningen droog blijven, mensen en diensten de hoofdwegen kunnen blijven gebruiken en de gezondheid niet bedreigd wordt;

- waar aantasting van funderingen, ongelijkmatige zetting en schade aan groen – als gevolg van een te lage of te hoge grondwaterstand – worden voorkomen;
- waarin inwoners en ontwikkelende partijen de momenten van ruimtelijke (her)inrichting en beheer benutten om de stad aantrekkelijker te maken en tegelijkertijd stedelijke water- en klimaatopgaven voor de lange termijn te realiseren;
- waarin inwoners oog hebben voor de samenhang tussen de belevingswaarde en de gebruikswaarde van water (waterbewustzijn). Ook hebben ze kijk op de samenhang tussen hemelwater, oppervlaktewater, grondwater en afvalwater;
- waar groen en blauw worden ingezet voor verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en tegelijkertijd voor het bergen van hemelwater, het vasthouden van water in droge perioden en het temperen van hitte (hittestress).

Gezamenlijke Keur 2015

Op 1 maart 2015 is de gezamenlijk Keur van de waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel in werking getreden. Deze keur is opgesteld in het kader van een landelijke uniformering. Daarbij is volgens een landelijk model van de Unie van Waterschappen een gedereguleerde en geüniformeerde keur met bijbehorende algemene regels en beleidsregels gerealiseerd. Recent is de Keur herzien.

In artikel 3.6 van de Keur 2015 is bepaald dat het verboden is zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. In artikel 15 van de Algemene regels Keur 2015 is een vrijstelling opgenomen voor dit verbod. Deze vrijstelling kan worden verleend indien:

- a. Het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- b. De toename van verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of;
- c. De toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
- d. De toename van verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan. Deze maatregelen moeten voldoen aan bepaalde eisen en een minimale compensatie zoals genoemd in artikel 15 van de Algemene regels Keur 2015: *Benodigde retentiecap. (in m³) = toename verhard oppervl. (in m²) x Gevoeligheidsfactor x 0,0*

Daarbij dient de voorziening te voldoen aan de volgende voorschriften:

1. De bodem van de voorziening dient boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te liggen;
2. De afvoer uit de voorziening via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater plaatsvindt. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
3. Daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om uitspoeling naar de sloot te voorkomen.

4.2.2. Beoordeling plan

Het plangebied is niet gelegen binnen een waterwingebied, boringsvrije zone, grondwaterbeschermingsgebied of een gebied dat is gereserveerd voor waterberging. Binnen

of aan de randen van het plangebied komen geen oppervlaktewateren voor. Ook waterkeringen zijn niet aan de orde.

Met dit plan wordt een agrarische bedrijfslocatie gesaneerd en omgezet naar een woonperceel. Daarbij wordt het agrarische bouwvlak (13.700 m² groot) weggenomen, waarbij ongeveer 2.000 m² aan woonbestemming resteert en het overige deel van het voormalige bouwvlak naar natuur wordt omgezet. De voormalige agrarische bebouwing (kapschuur, ligboxenstal, voederkuil, asfaltverharding) zal worden verwijderd.

Feitelijk wordt ongeveer 700 m² aan gebouwen gesaneerd en recent zijn erfverhardingen zoals kuilvoerplaten, mestopslag en andere terreinverhardingen al gesaneerd in het kader van dit wijzigingsplan. Planologisch gezien wordt de mogelijkheid om erfverhardingen aan te brengen of bebouwing op te richten fors verkleind. Ten aanzien van het hemelwater kan dan ook worden geconcludeerd dat er een forse afname van het verhard oppervlak zal plaatsvinden. Compenserende maatregelen zijn dan ook niet vereist.

Voor wat betreft het afvalwater van de woning zal er niets veranderen ten opzichte van de huidige situatie. Afvalwater van bedrijfsopstallen is na sloop van deze opstallen niet meer aan de orde.

Dit wijzigingsplan heeft een positief effect op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse.

4.3. Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Met ingang van 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb) ingegaan. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. De Wnb staat in het teken van de verbinding tussen ecologie en economie en bescherming van natuur.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezige natuurwaarden in en om het besluitgebied. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Gebiedsbescherming

Het plangebied (beide locaties) wordt vrijwel geheel omsloten door Natuurnetwerk Nederland (zoals deze is begrensd als zijnde Natuurnetwerk Brabant in de Interim omgevingsverordening van provincie Noord-Brabant). Locatie Vossenweg 3 ligt niet in een natuurgebied dat in het kader van de Wnb is aangewezen (Natura2000-gebied), maar wel direct er tegenaan. Het gaat om het Natura2000-gebied “Brabantse Wal”. Ter plaatse gaat het om een zogenaamd ‘vogelrichtlijngebied’. Ten zuidoosten van de kern van Hoogerheide omvat dit Natura2000-gebied ook gebieden die zijn aangewezen als ‘habitatrichtlijngebied’ of als ‘vogel- en

habitatrichtlijngebied'. Andere natuurgebieden die tot het Natura2000-netwerk behoren en binnen 10 kilometer van het plangebied liggen zijn:

- Markiezaat: vogelrichtlijn gebied, circa 250 meter ten westen van Vossenweg 3;
- Oosterschelde: vogel- en habitatrichtlijngebied, circa 5,4 kilometer ten westen van Vossenweg 3
- Westerschelde & Saefthinge: vogelrichtlijngebied, circa 8,5 km ten zuidwesten van Vossenweg 3;

Directe negatieve effecten van dit project op bovengenoemde beschermde natuurgebieden zijn vooral gelet op de afstand van het projectgebied tot aan deze natuurgebieden niet te verwachten. Indirecte negatieve effecten zoals stikstofdepositie zijn echter niet op voorhand uit te sluiten, omdat verstoring van natuurgebieden door stikstof nog op een grote afstand van een bepaalde ontwikkeling kan plaatsvinden.

Binnen het plangebied wordt een agrarisch bedrijf zonder vee gesaneerd. Het wijzigingsplan voorziet in het definitief stopzetten van de agrarische bedrijfsactiviteiten, het wegnemen van het agrarisch bouwvlak en het saneren van bedrijfsgebouwen en erfverharding. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning.

Uitstoot van stikstof vindt vooral plaats door verbruik van fossiele brandstoffen. Bij een agrarisch bedrijf zonder vee wordt dit verbruik vooral veroorzaakt door gebruik van machines, bedrijfsmatige voertuigbewegingen (transport van landbouwproducten, grondbewerking, bezoekers, personeel, e.d.) en verwarming van gebouwen. Bij een bestaande woning alleen door voertuigbewegingen (bewoners en bezoekers) en verwarming van de woning.

In de referentiesituatie is dan ook sprake van een grondgebonden agrarisch bedrijf zonder vee, met een bedrijfswoning en verwarmde bedrijfsruimten. In de nieuwe situatie wordt alleen de bestaande bedrijfswoning als burgerwoning behouden. De bedrijfsmatige activiteiten stoppen volledig en overtollige bebouwing wordt gesloopt. Zodoende wordt de stikstofuitstoot drastisch verminderd.

Gelet op het voorgaande zorgt dit plan voor minder stikstofuitstoot in de gebruiksfase, wat positief is voor stikstofgevoelige natuurgebieden in de omgeving van het plangebied.

Naar aanleiding van de recent in werking getreden Wet stikstofreductie en natuurverbetering zijn tijdelijke emissies uit de aanlegfase gerelateerd aan de bouwsector vrijgesteld van een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming. Dat betekent in dit geval dat een vrijstelling geldt voor het saneren van de voormalige bedrijfsopstallen en erfverharding en het woonrijp maken van het perceel. Een Aerius-berekening voor de aanlegfase kan dan ook achterwege blijven.

Soortenbescherming

De Wnb kent drie beschermingsregimes voor dier- en plantensoorten:

- Paragraaf 3.1: alle vogels in de zin van de Vogelrichtlijn;

- Paragraaf 3.2: alle dieren en planten, genoemd in de bijlagen van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn;
- Paragraaf 3.3: overige soorten, genoemd in de bijlage van de Wnb, die niet onder de reikwijdte van paragraaf 3.2 vallen.

Bij de sloop van gebouwen kunnen mogelijk (verblijfsplaatsen van) (beschermde) soorten verloren gaan. Daarom is een quickscan uitgevoerd naar het voorkomen van flora en fauna in het plangebied. De resultaten van dit onderzoek zijn gerapporteerd en opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting. Hieronder volgen de belangrijkste bevindingen van dat onderzoek.

Quickscan flora en fauna Vossenweg 3, Hoogerheide

Middels een quickscan is per soortgroep beoordeeld of de voorgenomen werkzaamheden een negatief effect kunnen opleveren voor de betreffende soortgroep. Navolgende tabel uit de quickscan flora en fauna bevat een samenvatting van de conclusies per soortgroep.

Soortgroep	Soort	Maatregelen
Grondgebonden zoogdieren	(Kleine) marters	Onderzoek uitvoeren naar de aanwezigheid van marters.
Vleermuizen	Gebouwbewonende soorten	Onderzoek uitvoeren naar de aanwezigheid van gebouwbewonende vleermuissoorten.
Vogels	Kerkuil Steenuil Huismus	Onderzoek uitvoeren naar de aanwezigheid en het gebruik van het plangebied door deze soort.
Reptielen	Gladde slang Hazelworm Levendbarende hagedis	Onderzoek uitvoeren naar de aanwezigheid en het gebruik van het plangebied door deze soorten.
Amfibieën	Alpenwatersalamander Poelkikker	Mogelijk landhabitat. Onderzoek uitvoeren naar de aanwezigheid van deze soorten.
Vissen	Nvt	
Flora	Nvt	
Ongewervelden	Nvt	

Uit voorgaande tabel blijkt dat nader onderzoek ten aanzien van een aantal soorten nodig is. Dit onderzoek heeft plaatsgevonden in de daarvoor meest geschikte perioden. De resultaten van dat onderzoek volgen hieronder.

Nader onderzoek ecologie Vossenweg 3, Hoogerheide

Naar aanleiding van de quickscan heeft nader onderzoek plaatsgevonden naar de huismus, kerkuil, steenuil en diverse soorten vleermuizen, marterachtigen, reptielen en amfibieën. De onderzoeksresultaten zijn gerapporteerd en als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Uit nader onderzoek blijkt dat in de opstallen diverse verblijfplaatsen van vleermuizen zijn aangetroffen. Ook zijn in de opstallen twee jaarrond actieve rustplaatsen aanwezig. Aangezien de betreffende opstallen zullen worden gesloopt worden deze verblijf- en rustplaatsen aangetast. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is daarom nodig en mitigatie en compensatie zijn hierbij aan de orde.

Verder blijkt uit het nader onderzoek dat binnen het plangebied de wezel, hermelijn, bunzing zijn waargenomen. Omdat niet valt uit te sluiten dat verblijfplaatsen van deze soorten (tijdelijk) worden aangetast is ook ten aanzien van deze soorten een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is nodig, waarbij mitigatie en compensatie aan de orde zijn.

De benodigde ontheffing wordt zo spoedig mogelijk aangevraagd en doorloopt een afzonderlijke procedure. Voor deze aanvraag is een Activiteitenplan opgesteld, dat als bijlage bij deze toelichting is gevoegd. Een ontheffing van de Wet natuurbescherming kan niet verleend worden wanneer er onvoldoende maatregelen genomen worden om de beschermde natuurwaarden te behouden in het projectgebied. Binnen het activiteitenplan wordt voldoende rekening gehouden met beschermde natuurwaarden. Zodoende is er geen reden om aan te nemen dat de ontheffing niet zal worden verleend.

Ten slotte blijkt uit het nader onderzoek dat een negatief effect van de werkzaamheden op boombewonende vleermuizen, huismussen, de steenuil, reptielen en amfibieën is uitgesloten. De overige waargenomen soorten (landzoogdieren) binnen het plangebied zijn niet ontheffingsplichtig. Wat betreft mogelijke verblijfplaatsen van deze soorten kan worden volstaan met de zorgplicht. In navolgende alinea is de algemene zorgplicht uitgelegd. In het onderzoeksrapport is bovendien voor een aantal aangetroffen soorten specifiek aangegeven wat dit betekent. Voor algemene broedvogels geldt dat actieve nesten niet mogen worden verstoord in het broedseizoen. Voor soorten als de koolmees en de boerenzwaluw dienen voldoende nestgelegenheden op locatie aanwezig te blijven. Als hieraan wordt voldaan is een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming niet nodig.

Zorgplicht

Voor alle soorten geldt de algemene zorgplicht (artikel 1.11 Wnb). Deze zorgplicht houdt kort gezegd in dat een ieder die weet dat zijn handelen of nalaten negatieve gevolgen zal hebben voor flora en fauna, verplicht is dit handelen achterwege te laten of maatregelen te nemen die de negatieve gevolgen kunnen voorkomen, beperken of ongedaan maken. Zo dient het plangebied tijdig onaantrekkelijk gemaakt te worden als leefgebied voor de kwetsbare soorten die mogelijk in het plangebied kunnen voorkomen en dienen de werkzaamheden bij voorkeur plaats te vinden buiten kwetsbare perioden van deze soortengroepen. Als tijdens de sloop-, bouw- en aanlegwerkzaamheden beschermde soorten worden aangetroffen, moeten dusdanige maatregelen worden genomen dat de schade aan deze soorten zo veel mogelijk wordt beperkt.

Conclusie

Het plan heeft geen negatieve effecten op beschermde natuurgebieden. Het plan gaat gepaard met reductie van stikstofuitstoot. Voor een aantal soorten blijkt dat een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming benodigd is. De benodigde ontheffing wordt zo spoedig mogelijk aangevraagd en doorloopt een afzonderlijke procedure. Op voorhand is er geen reden om aan te nemen dat de ontheffing niet zal worden verleend.

4.4. Verkeer en parkeren

Volgens het Gemeentelijke Verkeer- en VervoersPlan 2021-2025 (GVVP) hanteert gemeente Woensdrecht de kengetallen van kennisplatform CROW (publicatie 381) voor het bepalen van de parkeerbehoefte. De parkeerbehoefte van een vrijstaande woning in het buitengebied (koop, huis, vrijstaand) is minimaal 2,0 en maximaal 2,8 parkeerplaatsen. Uitgangspunt is daarbij dat de parkeerplaatsen volledig op eigen terrein moeten worden aangelegd.

Het terrein aan de Vossenweg 3 is voldoende groot om in de parkeerbehoefte te voorzien. Bovendien kan worden opgemerkt dat de parkeerbehoefte en met name het aantal vervoersbewegingen door deze wijziging drastisch zal afnemen. Dit is een positieve ontwikkeling voor de erftoegangsweg Vossenweg.

Gelet op het voorgaande levert het aspect verkeer en parkeren geen belemmering op voor dit plan.

4.5. Kabels, leidingen en hoogspanningsverbindingen

Ten westen van het plangebied ligt een buisleiding waarvan de veiligheidszone tot over het plangebied reikt. Deze zone is in dit wijzigingsplan dan ook planologisch beschermd. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 5.6 van deze toelichting.

Verder komen in de omgeving van het plangebied geen planologisch beschermde kabels, leidingen en hoogspanningsverbindingen voor die tot belemmeringen in het plangebied leiden.

Hoofdstuk 5. Milieuaspecten

5.1. Bodem- en grondwaterkwaliteit

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient bij een bestemmingsplan dat nieuwe bouw mogelijkheden of een herinrichting van bestaande percelen mogelijk maakt. Met dit vooronderzoek dient de bodem- en grondwaterkwaliteit in voldoende mate te worden vastgesteld. Uitgangspunt hierbij is dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater geschikt is voor de voorgenomen functie. Wanneer geen gevoeliger functie wordt mogelijk gemaakt, dan kan bodemonderzoek achterwege blijven.

Beoordeling plan

Aan de Vossenweg 3 wordt een gevoeliger functie mogelijk gemaakt. De bestemming wijzigt namelijk van agrarisch naar wonen. Daarom is voor deze locatie een bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn gerapporteerd en als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hierna volgen de belangrijkste bevindingen.

Verkennd bodem- en asbestonderzoek in de bodem

Dit onderzoek richt zich enerzijds op de algemene bodemkwaliteit en anderzijds op asbest in de bodem. Ten aanzien van de algemene bodemkwaliteit kan het volgende worden geconcludeerd:

- De bovengrond is plaatselijk licht verontreinigd met kobalt, kwik, nikkel, minerale olie, PAK en OCB's (alfa-endosulfan en drins).
- In de ondergrond zijn geen overschrijdingen van de achtergrondwaarden gemeten.
- Het grondwater is niet onderzocht, omdat de grondwaterspiegel niet binnen 5 meter onder het maaiveld is aangetroffen.
- De oorzaak van het licht verhoogde gehalte aan zware metalen, PAK en minerale olie is niet eenduidig te verklaren. De lichte verontreinigingen met OCB's kunnen worden verklaard door het voormalig gebruik van de locatie. De gemeten gehalten van de overige geanalyseerde parameters zijn kleiner dan de achtergrondwaarden.

Ten aanzien van de algemene bodemkwaliteit kan het volgende worden geconcludeerd:

- Ter plaatse van inspectiegat 208 is een totale gewogen gehalte aan asbest gemeten van 258,1 mg/kg d.s. Dit is een overschrijding van de interventiewaarde voor asbest (gewogen gehalte aan asbest van 100 mg/kg d.s.).
- Op het overige deel van de locatie is zowel visueel als analytisch geen verontreiniging met asbest aangetoond.
- De aanwezige puindelen zijn te grof gebleken voor monsternamen en derhalve niet geanalyseerd.
- Het aangetroffen asfalt is niet onderzocht op teerhoudendheid.

Middels het verkennd bodemonderzoek in het kader van de NEN5740 is de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in voldoende mate vastgesteld. De resultaten van het uitgevoerde verkennd bodemonderzoek geven geen aanleiding voor het verrichten van een nader bodemonderzoek. De resultaten van het uitgevoerde verkennd asbest in

bodemonderzoek (NEN5707) geeft wel aanleiding tot het uitvoeren van Nader bodemonderzoek naar asbest.

Nader asbestonderzoek

Naar aanleiding van de resultaten van Verkennend bodem- en asbestonderzoek in de bodem is aansluitend een nader bodemonderzoek (NEN 5707) uitgevoerd om de verontreiniging met asbest ter plaatse in beeld te brengen (mate en omvang) en te bepalen of er op basis van de Wet bodembescherming een saneringsplicht geldt. De resultaten van dit nader asbestonderzoek zijn gerapporteerd en als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- Tijdens het veldwerk van het nader onderzoek is geconstateerd dat er op het (puin)pad tussen de woning en de schuur een dun laagje puin aanwezig is (circa 5-10 cm dik). Tijdens het uitvoeren van de veldwerkzaamheden is in deze puinlaag asbestverdacht materiaal aangetroffen ter plaatse van sleuf 1001 en 1003.
- Uit de resultaten blijkt dat zowel in de grove als in de fijne fractie asbesthoudend materiaal aanwezig is bij de proefsleuven 1001 en 1003. De gewogen concentraties voor de grove fractie ligt echter bij proefsleuf 1001 (535 mg/kg d.s.) aanzienlijk hoger dan bij proefsleuf 1003 (8,4 mg/kg d.s.). De gewogen concentraties asbest in de fijne fractie is voor beide proefsleuven 6,4 mg/kg d.s. In de onderliggende bodem is geen asbest aangetoond.
- Bij de overige geplaatste proefsleuven is zowel in de puinlaag als in de onderliggende bodem geen asbest aangetoond.
- Enkel bij proefsleuf 1001 wordt de hergebruiksnorm voor asbest van 100 mg/kg overschreden. Vermoedelijk is hier in het verleden een aanvulling/verharding van puin met asbest toegepast en betreft de oppervlakte hiervan circa 30 m².
- Er is geen sprake van een ernstige bodemverontreiniging. De puinlaag op het pad dient aangemerkt te worden als een asbestweg in de zin van het Besluit asbestwegen.

Het voorhanden hebben van een asbesthoudende weg is verboden en dient te worden gemeld bij inspectie leefomgeving en transport. Voor de asbesthoudende weg dienen maatregelen te worden genomen zoals bedoeld in het Besluit asbestwegen. Deze maatregelen komen voor rekening en risico van initiatiefnemer.

5.2. Geluid

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

In de Wet geluidhinder (Wgh) is geregeld dat bepaalde wegen, spoorwegen en bedrijven(terreinen) een zone hebben. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Wegverkeerslawaaï

De voormalige bedrijfswoning aan de Vossenweg 3 ligt binnen de geluidzone (250 meter) van de Vossenweg. De woning ligt niet binnen de geluidzone van andere wegen. Het wijzigingsplan zorgt niet voor de toevoeging van extra woonfuncties. Met de omzetting van de agrarische bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning blijft het aantal woningen gelijk. Aangezien er geen nieuwe geluidgevoelige objecten worden mogelijk gemaakt, kan een geluidsonderzoek achterwege blijven.

Spoorweglawaaï

De voormalige bedrijfswoning aan de Vossenweg 3 ligt binnen de geluidzone van de spoorweg Sloehaven – Roosendaal-West. Het wijzigingsplan zorgt niet voor de toevoeging van extra woonfuncties. Met de omzetting van de agrarische bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning blijft het aantal woningen gelijk. Aangezien er geen nieuwe geluidgevoelige objecten worden mogelijk gemaakt, kan een geluidsonderzoek achterwege blijven.

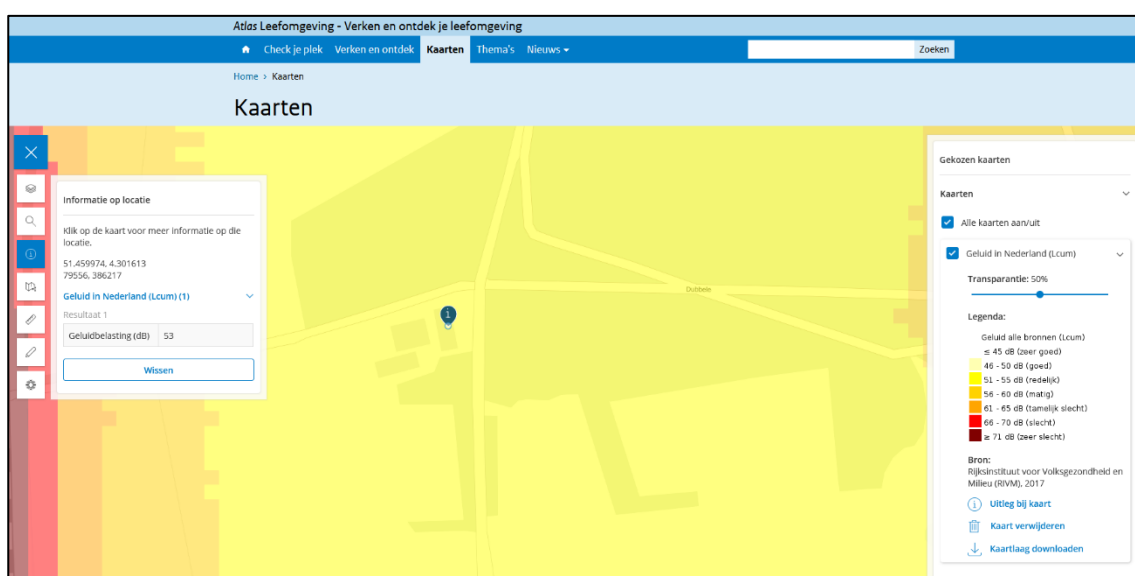
Industrielawaai

Vliegbasis Woensdrecht en Business Park Aviolanda (vroeger Fokker-terrein) is een gezoneerd industrieterrein in de zin van de Wet geluidhinder. De geluidzone reikt tot over het plangebied van dit wijzigingsplan.

Het wijzigingsplan zorgt ter plaatse van Vossenweg 3 niet voor de toevoeging van extra woonfuncties. Met de omzetting van de agrarische bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning blijft het aantal woningen gelijk. Wooningsplitsing wordt niet mogelijk gemaakt. Aangezien er geen nieuwe geluidgevoelige objecten worden mogelijk gemaakt, kan een geluidsonderzoek achterwege blijven.

Luchtvaartlawaaï

Het plangebied ligt niet binnen de 35Ke-geluidzone van vliegbasis Woensdrecht.



Uitsnede kaart 'Geluid in Nederland (Lcum)' van Atlas Leefomgeving.

Goede ruimtelijke ordening

Hoewel er geen nieuwe toetsing aan de Wet geluidhinder hoeft plaats te vinden, dient in het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' wel te worden gemotiveerd dat er gelet op het heersende geluidsniveau sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Op voorgaande uitsnede van de kaart 'Geluid in Nederland (Lcum)' van Atlas Leefomgeving blijkt dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een gecumuleerde geluidbelasting van 53 dB. Dit wordt gekwalificeerd als "redelijk" en gelet op de schaal van de kaart is er zodoende sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De waarde 53 dB komt volgens de Wet geluidhinder immers overeen met de maximale ontheffingswaarde voor geluid vanwege een weg op een nieuwe woning in buitensiedelijk gebied en is lager dan de voorkeursgrenswaarde (55 dB) vanwege spoorweg op de gevels van een woning.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor dit wijzigingsplan.

5.3. Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. Daarin zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven
- een ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de concentraties van desbetreffende stoffen in de buitenlucht
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit)

De uitwerking van het begrip 'niet in betekende mate' staat in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is volgens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

Het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) is gericht op mensen die verhoogd gevoelig zijn voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). In het besluit is geregeld dat wanneer een gevoelige bestemming binnen een onderzoekszone van een rijks- of provinciale weg wordt

gevestigd of uitgebreid, een luchtkwaliteitsonderzoek nodig is. Gevoelige bestemmingen zijn functies waarbinnen kinderen, ouderen en zieken verblijven, zoals scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Een woning of ziekenhuis is geen gevoelige bestemming conform het besluit. De onderzoekszone van een rijksweg betreft 300 meter aan beide zijden van de weg, gemeten vanaf de rand van de weg. Voor een provinciale weg geldt hetzelfde, maar dan een zone van 50 meter.

Beoordeling plan

Dit wijzigingsplan voorziet in een bestemmingswijziging van een bestaande woning aan de Vossenweg 3. Gelet op deze omstandigheden valt het project waarvoor dit wijzigingsplan is gemaakt, zeer ruim onder de ondergrens van de categorie “niet in betekenende mate” bijdragend. Bovendien wordt met dit wijzigingsplan geen gevoelige bestemming in de zin van het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteit) mogelijk gemaakt. Het is dan ook niet nodig om een luchtkwaliteitsonderzoek uit te voeren.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan worden gemotiveerd dat ter plaatse van het plangebied een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Dat kan aan de hand van de NSL Monitoringstool viewer. In de viewer is de luchtkwaliteit voor wat betreft, stikstofdioxide (NO₂-concentratie) en fijn stof (PM₁₀-concentratie en -overschrijdingsdagen en PM_{2,5}-concentratie) inzichtelijk gemaakt. Voor de toetspunten nabij het plangebied geldt dat de concentraties ruimschoots onder de grenswaarden voor de jaargemiddelde concentraties voor NO₂ en PM₁₀ (beiden 40 µg/m³) en PM_{2,5} (25 µg/m³) blijven. Ook de PM₁₀-overschrijdingsdagen blijven ruimschoots onder de grenswaarde (35 dagen per jaar). Zodoende kan worden geconcludeerd dat de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied dusdanig is dat gesproken kan worden over een goed woon- en leefklimaat.

Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.

5.4. Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient tussen kwetsbare of gevoelige objecten, zoals een woning, en bepaalde functies en bedrijven voldoende afstand te worden gehouden. Deze afstand is enerzijds nodig om het woon- en leefklimaat ter plaatse van het gevoelige object niet aan te tasten, anderzijds is deze afstand nodig om het bedrijf of de functie niet te beperken in de betreffende (bedrijfs)activiteiten. Als uitgangspunt worden de richtafstanden uit publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’ (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) genomen. In de VNG-publicatie is voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar een richtafstand gegeven, waarbij de grootste richtafstand leidend is.

Beoordeling plan

De voormalige bedrijfswoning Vossenweg 3 blijft behouden als reguliere burgerwoning. Er worden geen nieuwe woonfuncties toegevoegd. Er wordt dan ook geen nieuwe functie mogelijk gemaakt met mogelijke hinder voor nabijgelegen gevoelige of kwetsbare functies. Omgekeerd ligt de woning Vossenweg 3 niet binnen de richtafstand van een niet-woonfunctie en is

bovendien al sprake van een bestaande woning, waardoor deze geen verdere belemmering kan opleveren voor niet-woonfuncties in de omgeving.

Het aspect geur van veehouderijen wordt in de volgende paragraaf beschreven.

5.5. Geur en veehouderijen

Voor de geurbeoordeling van agrarische bedrijven in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) geldt een specifiek toetsingsregime. De Wgv schrijft voor op welke wijze een bevoegd gezag de geurhinder vanwege dierenverblijven moet beoordelen indien een veehouderij een milieuvergunning aanvraagt. Indirect heeft de Wgv ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten (zoals woningen) en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt wel de 'omgekeerde werking' genoemd. Een geurnorm is bedoeld om mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder, omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder. Voor wat betreft geurhinder en veehouderijen betekent dit enerzijds dat een goed woon- en leefklimaat moet worden gegarandeerd ten opzichte van geurgevoelige objecten, anderzijds mogen veehouderijen en derden niet onevenredig in hun belangen worden geschaad.

In de Wgv wordt onderscheid gemaakt tussen veehouderijen waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld en veehouderijen met diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld. Voor de diercategorieën waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld, is bepaald hoe hoog de geurbelasting (uitgedrukt in odour units per kubieke meter lucht) mag zijn op een geurgevoelig object. Voor veehouderijen met diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld geldt een vaste afstand conform de Wvg.

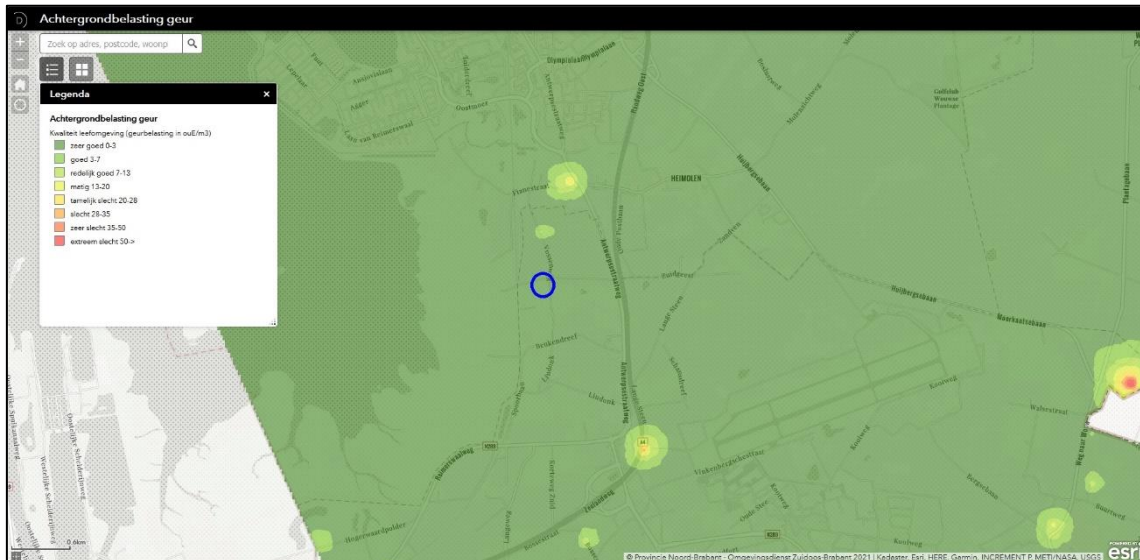
Beoordeling plan

De dichtstbijzijnde veehouderij bevindt zich op 430 meter van de woning Vossenweg 3. Het gaat om een veehouderij met vleesstieren. Dit is een diercategorie waarvoor bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld. Daarom is artikel 3 van de Wet geurhinder en veehouderij van toepassing. Voor Vossenweg 3 is van belang dat in de huidige situatie sprake is van een agrarische bedrijfswoning bij een veehouderij die tot 7 april 2015 vergunning had. Het gaat dan ook om een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom dat na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij. Volgens artikel 3 lid 2 van de Wet geurhinder en veehouderij moet in dat geval ten minste 50 meter worden aangehouden tussen een veehouderij en een geurgevoelig object. Aan die afstand wordt ruimschoots voldaan. De ontwikkelings- en gebruiksmogelijkheden van dat bedrijf worden niet aangetast door dit plan.

Andere veehouderijen zijn gelet op de afstand tot het plangebied in relatie tot de aard en omvang van het plan op voorhand niet relevant.

Aan de hand van navolgende actuele kaart met Achtergrondbelasting geur van Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant kan worden bepaald wat de kwaliteit van de leefomgeving ter plaatse is. Uit

de kaart is op te maken dat ter plaatse van het plangebied een zeer goed woon- en leefklimaat ($0-3 \text{ ouE/m}^3$) heerst. Het is dan ook verantwoord de woning Vossenweg 3 om te zetten naar een burgerwoning en zodoende in stand te houden op deze plaats.



Kaart achtergrondbelasting geur. Het plangebied is blauw omcirkeld. (Bron: Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant)

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het aspect geurhinder en veehouderij geen belemmering vormt voor dit wijzigingsplan.

5.6. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten, en over het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

In deze paragraaf wordt ingegaan op externe veiligheid in relatie tot verschillende risicovolle bronnen en/of objecten in en nabij het plangebied.

Wettelijk kader

Op nationaal niveau zijn verschillende wetten en regels ten aanzien van externe veiligheid. Voor bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor transport is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling basisnet van toepassing. Voor buisleidingen moet worden getoetst aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen Plaatsgebonden risico en Groepsrisico.

Plaatsgebonden Risico (PR)

Dit is een maat voor de kans dat iemand dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met een gevaarlijke stof. De norm is een ten minste in acht te nemen grenswaarde (PR $10^{-6}/\text{jr}$) die

niet mag worden overschreden ten aanzien van 'kwetsbare objecten', alsmede een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde (PR 10^{-6} /jr) ten aanzien van 'beperkt kwetsbare objecten'.

Groepsrisico (GR)

Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico geldt in bepaalde gevallen een verantwoordingsplicht.

Beoordeling plan

Op locatie Vossenweg 3 wordt geen risicobron mogelijk gemaakt, maar blijft wel een beperkt kwetsbaar object behouden. Deze locatie ligt in de nabijheid van diverse risicobronnen. Om een goede inschatting te kunnen maken van het plaatsgebonden risico en groepsrisico ter plaatse van de woning Vossenweg 3 is een risicoanalyse uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn gerapporteerd en als bijlage bij deze toelichting opgenomen. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste conclusies.

Risicobronnen

In en in de omgeving van het plangebied bevinden zich verschillende risicobronnen: een leidingstraat, de spoorlijn Roosendaal – Vlissingen, de Rijksweg A4 en SABIC Innovative Plastics.

Leidingenstraat

- De 10^{-6} /jaar plaatsgebonden risicocontour van één van de hogedruk aardgastransportleidingen ligt over de woning binnen het plangebied. De bestaande woning is een beperkt kwetsbaar object, daarmee kan worden afgeweken van de richtwaarde ten aanzien van het plaatsgebonden risico;
- Het groepsrisico van de leidingen zal niet toenemen in de toekomstige situatie.
- Verantwoording van het groepsrisico is conform het Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing vanwege de ligging binnen het invloedsgebied van meerdere leidingen.

Spoorlijn Roosendaal – Vlissingen

- De spoorlijn heeft geen 10^{-6} /jaar plaatsgebonden risicocontour. Er wordt daarmee voldaan aan de grens- en richtwaarden ten aanzien van het plaatsgebonden risico;
- Een nadere beschouwing van het groepsrisico is niet nodig (afstand van de spoorlijn tot het plangebied is meer dan 200 meter);
- Verantwoording van het groepsrisico is conform het Besluit externe veiligheid transportroutes van toepassing vanwege de ligging binnen het invloedsgebied.

Rijksweg A4

- De weg heeft een 10^{-6} /jaar plaatsgebonden risicocontour van 25 meter. Deze contour reikt niet tot het plangebied, er wordt daarmee voldaan aan de grens- en richtwaarden ten aanzien van het plaatsgebonden risico;
- Een nadere beschouwing van het groepsrisico is niet nodig (afstand van de weg tot het plangebied is meer dan 200 meter);
- Verantwoording van het groepsrisico is conform het Besluit externe veiligheid transportroutes van toepassing vanwege de ligging binnen het invloedsgebied.

SABIC Innovative Plastics

- De 10^{-6} /jaar plaatsgebonden risicocontour reikt niet tot het plangebied. Er wordt daarmee voldaan aan de grens- en richtwaarden ten aanzien van het plaatsgebonden risico;
- Het groepsrisico van het bedrijf zal niet toenemen in de toekomstige situatie.
- Verantwoording van het groepsrisico is conform het Besluit externe veiligheid inrichtingen van toepassing vanwege de ligging binnen het invloedsgebied.

Verantwoording groepsrisico

Verantwoording van het groepsrisico is voor de leidingen uit de leidingenstraat, de spoorlijn Roosendaal – Vlissingen, de Rijksweg A4 en SABIC Innovative Plastics verplicht. In de als bijlage bij deze toelichting gevoegde rapportage externe veiligheid is een aanzet gedaan voor de verantwoording van het groepsrisico. Het bevoegd gezag, de gemeenteraad van Woensdrecht, kan deze elementen betrekken bij de besluitvorming ten aanzien van de ruimtelijke procedure.

Ten aanzien van de verantwoording van het groepsrisico stelt de gemeente Woensdrecht in het kader van de ruimtelijke procedure de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant in de gelegenheid advies uit te brengen.

5.7. Milieueffectrapportage

Zoals uit artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voortvloeit, dient in de toelichting bij het bestemmingsplan gemotiveerd te worden in welke mate rekening is gehouden met diverse ruimtelijke belangen. In artikel 3.1.6, lid 5 van het Bro wordt verwezen naar enkele milieuaspecten die in de toelichting terug dienen te komen. Daarbij wordt eveneens verwezen naar de milieueffectrapportage (m.e.r.). Dit is een wettelijk instrument dat als doel heeft milieuaspecten volwaardig te betrekken in de ruimtelijke afweging die gemaakt wordt ten behoeve van ruimtelijke plannen en besluiten. Er zijn in beginsel drie afzonderlijke situaties die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht bij een bestemmingsplan:

1. Er is een passende beoordeling nodig in het kader van de Wet natuurbescherming;
2. Het bestemmingplan is genoemd in kolom 3 van een activiteit of geval genoemd in onderdeel C of D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage;
3. Het bestemmingplan is genoemd in kolom 4 van een activiteit of geval genoemd in onderdeel C of D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage.

Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst D valt, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een gevoelig natuurgebied ligt. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen, moet dan ook een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Beoordeling plan

In dit geval is geen passende beoordeling in het kader van de Wet natuurbescherming nodig. Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden (1) of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, (2) of de ontwikkeling in een gevoelig gebied ligt en (3) of er belangrijke milieugevolgen zijn.

1. Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Het planvoornemen voorziet op locatie Vossenweg 3 in de sanering van een agrarisch bedrijf en het omzetten van de voormalige bedrijfswoning naar een burgerwoning. De ontwikkeling op deze locatie gaat ook gepaard met natuurontwikkeling.

Het saneren van een veehouderij komt niet voor in de lijst D van het Besluit m.e.r. Voor zover het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning is aan te merken als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' (activiteit D 11.2 uit de bijlage van het Besluit m.e.r.: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen), is een milieueffectrapportage pas verplicht in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Het planvoornemen valt ver onder de drempelwaarde van 2.000 woningen en de oppervlakte van het plangebied blijft ver beneden de 100 ha.

Voor zover de aanleg van nieuwe natuur kan worden aangemerkt als een 'landinrichtingsproject' (activiteit D 9 uit de bijlage van het Besluit m.e.r.: een landinrichtingsproject dan wel een wijziging of uitbreiding daarvan), is een milieueffectrapportage pas verplicht in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een functiewijziging met een oppervlakte van 125 hectare of meer van water, natuur, recreatie of landbouw. De oppervlakte van het totale planvoornemen blijft ver beneden de 125 ha.

Gelet op de eigenschappen van het project (herstemmen voormalige bedrijfswoning naar reguliere woning, op een bestaand bouwperceel, waarbij overige opstallen worden gesloopt) is geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. Vanwege de beperkte oppervlakte aan nieuwe natuur, aansluitend op reeds bestaande beschermd natuurgebied, is eveneens geen sprake van een 'landinrichtingsproject' in de zin van het Besluit m.e.r.

2. Ligging binnen een gevoelig gebied

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een 'gevoelig gebied'. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden (Natura2000 of Natuurnetwerk Nederland (NNN)), landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden (Belvedere-gebied of Rijksmonument) en waterwingebieden.

Het plangebied ligt binnen een gebied met landschappelijke en cultuurhistorische waarden (Brabantse Wal) en wordt vrijwel helemaal omsloten door Natura2000 en NNN. In de voorgaande paragrafen is reeds aangegeven dat het plan gelet op de aard en omvang geen negatieve effecten heeft ten opzichte van deze gevoelige gebieden.

3. Belangrijke milieugevolgen

In voorgaande paragrafen zijn verschillende milieuaspecten afgewogen. Daaruit is gebleken dat dit plan geen negatieve effecten heeft ten aanzien van deze aspecten.

Gelet op bovenstaande opsomming is het niet nodig een m.e.r.-beoordeling dan wel vormvrije m.e.r. uit te voeren.

5.8. Gezondheid

5.8.1. Endotoxinen toetsingskader 1.0

Naar aanleiding van recente publicaties over mogelijke relaties tussen gezondheidsklachten en de aanwezigheid van veehouderijen is de notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxinen toetsingskader 1.0 opgesteld. Op basis van dat toetsingskader kan worden beoordeeld of er sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Dit is met name het geval bij omschakeling naar, nieuwvestiging of uitbreiding van dergelijke bedrijven.

Voor de omgekeerde werking (realisatie van een kwetsbaar object zoals een woning in de omgeving van een dergelijke veehouderij) kan gebruik worden gemaakt van de afstandsbeeping uit de 'Notitie handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid Endotoxine toetsingskader 1.0'. Op basis daarvan kan worden bepaald of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat met betrekking tot endotoxinen. Bij een situatie waarbij binnen een afstand van 250 meter van het te realiseren kwetsbare object een veehouderij is gelegen, wordt geadviseerd de genoemde afstandsbeeping toe te passen. Als uit de tabel blijkt dat niet voldaan kan worden aan de afstand dan, wordt geadviseerd negatief te besluiten op de ontwikkeling.

Beoordeling plan

De dichtstbijzijnde veehouderij is het agrarisch bedrijf aan de Vossenweg 4 met vergunning voor vleeskalveren en vleesstieren. Deze veehouderij ligt op ruim 400 meter van locatie Vossenweg 3. Binnen een straal van twee kilometer rondom de naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning aan Vossenweg 3 komen geen varkens- of pluimveehouderijen voor. Het aspect gezondheid in relatie tot endotoxinen (afkomstig van varkenshouderijen en pluimveehouderijen) vormt voor dan ook geen belemmering voor deze locatie.

Met behulp van de afstandsgrafiek is de afstand ten opzichte van gevoelige objecten bepaald om de blootstelling aan endotoxine te beoordelen. Met deze afstanden is het invloedsgebied aangegeven waarbinnen endotoxinen tot een risico voor de volksgezondheid kunnen leiden. Tot op deze afstand wordt de advieswaarde van 30 EU/m³ mogelijk overschreden. Dit plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van een agrarisch bedrijf waarbinnen endotoxinen tot een risico voor de volksgezondheid kunnen leiden. Het plangebied is niet gelegen binnen een straal van 1 km rondom een pluimveehouderij. De afstand van het plangebied ten opzichte van het dichtstbijzijnde emissiepunt van een varkenshouderij (Lambertusstraat 14) bedraagt ruim 950 meter. De advieswaarde van de Gezondheidsraad wordt niet overschreden.

Uit toetsing van de aanvraag aan het Endotoxine toetsingskader 1.0 blijkt dat er geen sprake is van een overschrijding van de advieswaarde van de Gezondheidsraad.

5.8.2. Geitenhouderijen

In de periode 2009-2013 is het onderzoek Veehouderijen Gezondheid Omwonenden (VGO) uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn op 7 juli 2016 gepubliceerd (hoofdrapport VGO). Op 16 juni 2017 is een aanvullend VGO-rapport gepubliceerd. In het aanvullend VGO-onderzoek zijn de onderzoeksgegevens statistisch uitvoeriger geanalyseerd. Onder andere is onderzocht of er in de jaren 2009-2013 een verband bestond tussen de woonafstand tot geitenhouderijen en het risico op longontsteking.

Gemiddeld over deze onderzoeksjaren laten de aanvullende analyses een verhoogde kans op longontsteking zien voor mensen die rondom een individuele geitenhouderij wonen, tot een afstand van 1,5 tot 2 km (dit is vergeleken met bewoners zonder een geitenhouderij binnen deze afstand van de woning). Uit het onderzoek volgt dat het risico op longontsteking rond een geitenhouderij bijna drie keer groter is dan het risico op longontsteking tot een afstand van ca. 1 km rond een pluimveehouderij. De oorzaak van deze verhoogde kans op longontstekingen rondom geitenhouderijen kan door de onderzoekers niet worden aangegeven. Het gevolg is dat het nemen van effectieve bedrijfsgerichte maatregelen nu nog niet mogelijk is (Bron: Verordening ruimte Noord-Brabant en geitenhouderijen - d.d. 17 oktober 2017). In het laatste VGO-rapport (VGO 3) is de gevonden associatie tussen pluimveehouderijen en omwonenden echter niet bevestigd.

Beoordeling plan

De naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning aan Vossenweg 3 is niet gelegen binnen een straal van twee kilometer rondom een geitenhouderij. Het aspect gezondheid in relatie tot geitenhouderijen vormt voor dan ook geen belemmering voor deze locatie.

5.8.3. Spuitzones

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Op grond van deze afweging kan het noodzakelijk zijn om een spuitvrije zone aan te houden. Welke afstand (minimaal) aangehouden moet worden, is niet in een wettelijke regeling voorgeschreven. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter, tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt. Daarnaast kan het zijn dat gepaste maatregelen genomen moeten worden om de drift te voorkomen (bronmaatregelen zoals driftarme spuitdoppen) of overdrachtsmaatregelen zoals bijvoorbeeld een dichte haag.

Beoordeling plan

In de omgeving van Vossenweg 3 worden geen gewassen geteeld of gekweekt waarvoor een spuitzone in acht moet worden genomen of waarvoor de spuitzone planologisch beschermd dient te worden. Voor zover er al sprake zou zijn van een spuitzone op de naastgelegen

agrarische percelen kan worden opgemerkt dat aan de Vossenweg 3 reeds een bestaande woning aanwezig is. Bij het kweken of telen van gewassen waarbij met gewasbeschermingsmiddelen wordt bespoten waarbij veel drift plaatsvindt, dient dan ook rekening te worden gehouden met de bestaande woning. Deze ontwikkeling vormt dan ook geen beperking van de gebruiksmogelijkheden van de gronden en wordt niet belemmerd door spuitzones.

Hoofdstuk 6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) rust op de gemeente de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. De gemeente is hiertoe verplicht wanneer er sprake is van een bouwplan in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De gemeente kan hiervan afzien in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen, of indien:

- het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan werken en werkzaamheden met betrekking tot bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen, inrichten van de openbare ruimte en uitvoerbaarheid niet noodzakelijk is.

Beoordeling plan

In dit geval is geen sprake van een bouwplan in de zin van het Bro. Er bestaat dan ook geen wettelijke verplichting tot kostenverhaal voor gemeente Woensdrecht. Ambtelijke kosten worden gedekt via het heffen van leges.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1. Overleg volgens artikel 3.1.1 Bro

In artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is aangegeven dat een bestuursorgaan bij de voorbereiding van een wijzigingsplan overleg dient te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en diensten van de provincie en het Rijk in zoverre belangen van deze overheden in het geding zijn. Vanwege hun belang bij dit wijzigingsplan is dit plan in ieder geval ter vooroverleg toegestuurd aan waterschap Brabantse Delta en de provincie Noord-Brabant.

6.2.2. Zienswijzenprocedure

Het ontwerpwijzigingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd, na voorafgaande publicatie in het lokale huis-aan-huisblad en de Staatscourant. Gedurende de periode van terinzagelegging is een digitale versie van het bestemmingsplan raadpleegbaar via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Een ieder heeft de mogelijkheid zijn of haar zienswijze(n) op het plan naar voren te brengen.

Hoofdstuk 7. Juridische planbeschrijving

7.1. Onderdelen wijzigingsplan

Het wijzigingsplan 'Vossenweg 3, Hoogerheide' is een wijzigingsplan zoals bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding en regels, en gaat vergezeld van een toelichting. Voorliggend document vormt de toelichting bij het wijzigingsplan 'Vossenweg 3, Hoogerheide'. Dit wijzigingsplan heeft een uniek en eigen identificatienummer, namelijk NL.IMRO.0873.BUITxWP228xHERZx40-ON01.

7.2. Toelichting op de verbeelding

In de analoge en digitale verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien en voor zover hier in de regels naar wordt verwezen. Ten behoeve van de leesbaarheid is het plan op een topografische ondergrond getekend. De bestemmingen en de aanduidingen zijn ingedeeld in de hoofdgroepen volgens de SVBP2012 en zijn op de verbeelding opgenomen in het renvooi. Opgemerkt wordt dat de analoge en digitale verbeelding qua verschijning van elkaar verschillen omdat de manier van raadplegen verschillend is. De digitale verbeelding is juridisch bindend.

7.3. Toelichting op de regels

7.3.1. Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Artikel 1 bevat een uitleg van de begrippen die in de planregels voorkomen. Artikel 2 bepaalt de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten. Door het geven van begripsomschrijvingen en aanwijzingen voor het meten wordt de interpretatievrijheid verkleind en daardoor de duidelijkheid en rechtszekerheid vergroot.

7.3.2. Bestemmingsregels

In hoofdstuk 2 worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en voor welke doeleinden de in die bestemmingen opgenomen gronden en gebouwen mogen worden gebruikt. Daarnaast zijn per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld. Het wijzigingsplan bevat de volgende bestemmingen:

Natuur

De als 'Natuur' bestemde gronden zijn aangewezen voor het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van natuurwetenschappelijke waarden en/of ecologische waarden. Ondergeschikt daaraan zijn agrarisch natuurbeheer, extensief dagrecreatief en/of educatief medegebruik, infrastructurele voorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Gebouwen zijn op deze gronden niet toegestaan, maar hiervan kan op basis van een omgevingsvergunning worden afgeweken voor de bouw van schuilgelegenheden en observatiehutten.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen met de daarbij behorende tuinen en ervan en parkeervoorzieningen. Voor wat betreft de bouwmogelijkheden is onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen (de woning), bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde (zoals erfafscheidingen). Per categorie is daarbij in de regels een maximale maatvoering opgenomen, bijvoorbeeld de maximale goothoogte, bouwhoogte, inhoud en/of oppervlakte.

Onder de specifieke gebruiksregels is bepaald welke activiteiten strijdig zijn met het wijzigingsplan. Ook is bepaald onder welke voorwaarden een beroep aan huis of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan. Onder bepaalde voorwaarden kan het college van B&W een omgevingsvergunning verlenen om van het wijzigingsplan af te wijken om een bed and breakfast of gastenkamers mogelijk te maken.

7.3.3. Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Dit hoofdstuk bevat een aantal algemene regels die gelden voor het hele plangebied. Het betreft de anti-dubbeltelbepaling, algemene gebruiksregels en algemene afwijkingsregels.

Anti-dubbeltegelregel

De anti-dubbeltegelregel heeft als doel te voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik of functie is mogelijk gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of gebruiksverandering van het gerealiseerde, opnieuw ten tweede male zou kunnen worden gebruik gemaakt.

Algemene bouwregels

Dit artikel bevat regels ten aanzien van ondergronds bouwen en ten aanzien van afwijkende bestaande bebouwing en ondergeschikte bouwdelen. Ook is een bepaling opgenomen voor het realiseren van voldoende parkeergelegenheid.

Algemene aanduidingsregels

Binnen dit artikel zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van de volgende gebiedsaanduidingen:

- Luchtvaartverkeerzone - 2
- Vrijwaringszone - radar
- Veiligheidszone - Leiding

Het gaat vooral om beperkingen ten aanzien van het bouwen van bouwwerken of in het bijzonder nieuwe woningen.

Algemene afwijkingsregels

In de algemene afwijkingsregels is geregeld in welke algemene gevallen het bevoegd gezag omgevingsvergunning kan verlenen om van bepaalde regels uit het wijzigingsplan af te wijken.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen met betrekking tot het verschuiven of overschrijden van bestemmingsgrenzen.

Algemene procedureregels

In de algemene procedureregels is uitgelegd welke procedure aan de orde is bij toepassing van een afwijkingsbevoegdheid, wijzigingsbevoegdheid, bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen of het verlenen van een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerken of het uitvoeren van andere werken en werkzaamheden.

Algemene gebruiksverbod

Het algemene gebruiksverbod bepaalt dat gronden en bouwwerken niet mogen worden gebruikt in strijd is met het wijzigingsplan.

Overige regels

In dit artikel zijn alle regels met betrekking tot de benodigde omgevingsvergunningen binnen de gebiedsaanduidingen samengebracht. In het bijzonder wordt daarbij ingegaan op de aanduidingen:

- overige zone - archeologische verwachtingswaarde
- overige zone - attentiegebieden ehs
- overige zone - cultuurhistorisch waardevol gebied
- overige zone - zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen
- overige zone - ecologische hoofdstructuur
- specifieke vorm van groen – groenelement

7.3.4. Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregel van het bestemmingsplan. In de overgangsregels is het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik geregeld. In de slotregel is bepaald onder welke titel het plan kan worden aangehaald.

Bijlagen

- Bijlage 1. Quicksan flora en fauna, Ekoza Ecologisch advies;
- Bijlage 2. Aanvullend onderzoek flora en fauna, Ekoza Ecologisch advies;
- Bijlage 3. Activiteitenplan sloop stal en schuur, Twisk Ecologisch Advies;
- Bijlage 4. Verkennend bodem- en asbestonderzoek in de bodem, Agel Adviseurs;
- Bijlage 5. Nader asbestonderzoek, Agel Adviseurs;
- Bijlage 6. Externe veiligheid, Antea Group.