

Woningen op 't Marktje Woensdrecht

Nadere onderbouwing i.h.k.v. de Ladder voor duurzame verstedelijking

10 november 2016

1. Inleiding

De gemeente Woensdrecht wil graag in samenwerking met de initiatiefnemer enkele bedrijfsgronden in de kern Woensdrecht herontwikkelen tot woongebied. Het gebied ligt op de grens van de woonkern van Woensdrecht en de Brabantse Wal aan 't Marktje in Woensdrecht. Voor u ligt een nadere onderbouwing in het kader van het provinciaal ruimtelijk beleid, c.q. de Ladder voor duurzame verstedelijking.

2. Planologische situatie

In het vigerend bestemmingsplan ter plaatse heeft de planlocatie voor een substantieel deel de bestemming 'bedrijf' (inclusief bebouwingsmogelijkheden tot 2.700 m²). Een ander deel van de planlocatie heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Dit gedeelte mag worden bebouwd met ruim 3.000 m² bedrijfsbebouwing. Voor het overige heeft de locatie de bestemming 'Agrarisch met waarden' zonder bebouwingsmogelijkheden. De toegestane bedrijfsbebouwing heeft een hoogte van 10 tot 15 meter. Het plangebied ligt aan de ene zijde in de directe nabijheid van de Brabantse Wal en aan de andere zijde grenst het aan de achterzijde van woningen uit de woonkern van Woensdrecht.

3. Ruimtelijke situatie

Uit de door ons uitgevoerde analyse (zie 'Stedenbouwkundige Visie 't Marktje Woensdrecht', november 2015) blijkt dat het plangebied een negatieve ruimtelijke en visuele invloed heeft op de beleving van het landschap ter plaatse. Vanuit de woonfunctie is er sprake van achterkanten aan het landschap. De bedrijfsfunctie sluit qua schaal, maat, hoogte noch materiaal aan bij het landschap. Sterker nog: zij vormt een forse dissonant in het geheel. Dit kan anders. Dat toont onze studie ook aan. Als bestaand voorbeeld kan de overzijde dienen: hier is de wal voorzien van woningen met een voorkant naar het landschap (de straat Onderstal, op de grens van Hoogerheide en Woensdrecht). Het plangebied kan een dergelijke kwaliteit krijgen.

4. Probleemstelling

Het plan voor de locatie voorziet in 13 vrijstaande woningen ter plaatse. De woningdichtheid is zeer laag (ca. 3 woningen per hectare), ook ten opzichte van de bestaande woonbebouwing.

Deze woningen komen te staan in een gebied dat is aangewezen is als overgangsgebied naar het landschap. Met de ene zijde staan ze als het ware in het stedelijk en bebouwd gebied van Woensdrecht en met de andere zijde keren zij zich richting het landschap.

Volgens het vigerend beleid van de provincie Noord-Brabant (o.a. Structuurvisie 2010, partiële herziening 2014) en de vertaling hiervan in het lokale gemeentelijke beleid (Visie Buitengebied (2015) dient er in dit soort gebied specifieke aandacht te zijn voor het landschap en voor de integratie van landschap en stedelijkheid.

Specifiek worden als voorwaarden voor planontwikkeling genoemd:

- integratie van landschappelijke waarden;
- versterking van de beleving van het landschap;
- vergroting herkenbaarheid landschap;
- in deze gebieden dient het prettig wonen en recreëren te zijn.

Genoemde punten zijn in de huidige situatie niet aanwezig:

- er is geen sprake van integratie maar van segregatie;
- er is – mede door de hoge bebouwing en het private eigendom – geen beleving van het landschap mogelijk;
- door de verrommelde rand en de niet op het landschap afgestemde bebouwing wordt de herkenbaarheid teniet gedaan;
- in het gebied kan niet worden gewoond en van recreatie is geen sprake.

Voor het voorliggende plan dienden al deze voorwaarden als basis: bebouwing, landschap, recreatie en landschappelijke herkenbaarheid worden alle geïntegreerd in het plan.

Is er nu wel of geen sprake van strijdigheid met het provinciale beleid bij het herontwikkelen van de bedrijfslocatie tot landschappelijk wonen? Wij zullen dat nog nader onderbouwen via de Ladder voor duurzame verstedelijking.

5. Ladder voor duurzame verstedelijking

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, *artikel 3.1.6 lid 2*) dienen overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen (zoals de voorziene woningen) standaard te motiveren met behulp van drie opeenvolgende stappen. Het doorlopen van deze stappen dient te zorgen voor 'een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies en een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling'.

De stappen schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent. De motivatie dient onderdeel uit te maken van de onderbouwing in het kader van een planologische procedure.

Deze drie stappen zijn opgenomen in de zgn. 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (de Ladder):

- 1. Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;*
- 2. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 1, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;*
- 3. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 2, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.*

Initiatiefnemers willen graag meewerken aan een duurzame verstedelijking. Daarom hebben zij in haar afweging de genoemde stappen gevolgd en zijn niet alleen afgegaan op eventuele bedrijfseconomische of andere aspecten.

Ad. Stap 1

De vraag die stap 1 van de Ladder stelt is of de voorgenomen ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Voordat bepaald kan worden wat de behoefte in de regio is, is het van belang om eerst de regio definiëren. Voor de bepaling van de regio gaan we uit van de bestaande regio-indeling die ook door de provincie Noord-Brabant wordt gehanteerd. De gemeente Woensdrecht maakt hierin onderdeel uit van de subregio West-Brabant West. In deze subregio zitten behalve de gemeente Woensdrecht ook de gemeenten Bergen op Zoom,



Steenbergen, Moerdijk, Halderberge, Roosendaal en Rucphen. De gemeente Tholen maakt daarnaast op vrijwillige basis ook onderdeel uit van deze subregio.

Behalve naar de bestaande regionale verbanden wordt voor het bepalen van de regio (ook in het kader van de Ladder) vaak tevens gekeken naar regionale verhuisstromen. De belangrijkste relaties van de gemeente Woensdrecht zijn in dat kader met de gemeente Bergen op Zoom en met België. Daarnaast zijn er iets beperktere relaties met Roosendaal, Breda, Tilburg, Steenbergen en Tholen. Met de indeling in subregio West-Brabant West worden de belangrijkste aaneengesloten gemeenten betrokken.

Ieder jaar worden er in het subregionale verband woningbouwafspraken gemaakt. De laatste cijfers laten het volgende beeld zien. De totale behoefte voor de subregio West-Brabant West bedraagt in de periode van 1 januari 2016 t/m 1 januari 2026 10.210 woningen. Uit de inventarisatie van alle woningbouwplannen blijkt dat er in totaal 9.754 woningen in de plannen bij de gemeenten in deze subregio zijn opgenomen. Onderhavige 13 woningen bij het Marktje maken reeds onderdeel uit van genoemde woningaantallen en – plannen. Daarmee past het plan binnen de regionale woningbouwbehoefte.

De vastgestelde Woonvisie van de gemeente Woensdrecht (Woonvisie 2015, juni 2015) is afgestemd op de regionale behoefte en afspraken. De Woonvisie geeft aan dat de kern van Woensdrecht – gezien de afstand en de ligging van de voorzieningen - niet los is te zien van de kern van Hoogerheide. De woningbouwopgave moet dan ook in samenhang worden gezien. Vanuit die optiek ligt er voor Woensdrecht een (weliswaar beperkte) opgave voor duurdere grondgebonden vrijstaande woningen. Deze opgave zou op de planlocatie kunnen worden gerealiseerd (13 woningen). Dit is ca. 0,5% van de totale opgave in de gemeente Woensdrecht die er ligt om de totale verwachte huishoudensgroei tot 2026 op te vangen.

De initiatiefnemer verwacht – op basis van haar kennis en ervaring in het gebied – dat voor deze woningen zeker markt zal zijn. Weliswaar in deze beperkte aantallen en onder voorwaarde dat er sprake is van kwalitatieve en duurzame woningen, waarbij de koper enige vrijheid van invulling heeft. Er is deels sprake van een ontbrekend aanbod (veel bestaande aanbod is verouderd) maar ook van een doorstroomvraag en een nieuwe vraag. Dit laatste wordt vooral verwacht van (permanente) arbeidsmigranten vanwege de ontwikkeling van Aviolanda. Daarnaast bieden ook de positieve ontwikkelingen rond de Belgische (Vlaamse) havens – tezamen met de minder in trek rakende Belgische woningmarkt – kansen.

In de door de gemeente Woensdrecht vastgestelde woningbouwplanning 2015 – 2016 zijn deze 13 woningen reeds opgenomen. Tevens passen zij binnen het kader van de regionale woningbouwafspraken.

Ad. Stap 2

Deze stap uit de Ladder stelt de vraag of de beoogde ontwikkeling – als er inderdaad sprake is van vraag – kan plaatsvinden binnen het bestaande stedelijke gebied door een andere bestemming van een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden.

De definitie van ‘bestaand stedelijk gebied’ is in het Bro als volgt gedefinieerd: ‘bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’. Het overgrote deel van de planlocatie valt binnen deze definitie. Voor dat deel zou eenvoudigweg kunnen worden geconstateerd dat er geen nadere onderbouwing noodzakelijk is. Dit is echter – gezien de ligging op het grensgebied van stad en landschap – te kort door de bocht. Tevens is er sprake van een deel van het plangebied dat niet zondermeer binnen deze definitie te vatten is. In totaliteit geldt voor de planlocatie dat er sprake kan zijn van winst op het gebied van de ruimtelijke kwaliteit door uitwisseling van de bestaande functie en gebouwen (agrarisch) tegen een nieuwe functie met bijbehorende bebouwing (wonen). Wij lichten dit nader toe.

Het plan voorziet in het amoveren van maar liefst ca. 5.900 m² bebouwde (en deels planologische) ruimte. Deze bedrijfsbebouwing mag een maximale hoogte van 10 tot 15 meter krijgen. In plaats daarvan komen er maximaal 13 woningen met een totaal bebouwd oppervlak van maximaal 2600 m². Er is dus reeds qua bebouwd oppervlak sprake van een reductie met maar liefst 55%. Daar komt nog bij dat de nieuwe bebouwing qua hoogte beperkt zal zijn tot maximaal 2 lagen met kap (10 meter nok) voor enkele woningen en voor het overgrote deel uit 1 laag met kap. De korrel van de bebouwing is van dusdanige aard dat zij de landschappelijke waarden in tact laat. Dit in tegenstelling tot de bestaande zeer grote loodsen. Er is daarom bewust gekozen voor het woningtype ‘vrijstaand’. Voor dit type woningen is de locatie zeer geschikt.

Er is sprake van een zeer lage woningdichtheid per ha (ca. 3 woningen). Er is bewust gekozen voor grote kavels met bebouwingsvrije zones en veel openbare ruimte.

Verder is de vormgeving van de nieuwe woningen afgestemd op het landschap en de aanwezige steilrand: hiermee wordt het landschap meer herkenbaarder en beleefbaar. E.e.a. zal worden vastgelegd in een beeldkwaliteitsplan maar vormt nadrukkelijk uitgangspunt van de opstelde visie.

Het plan voorziet in openbare ruimte die de overgang vormt, c.q. toegevoegd wordt aan het gebied van de Brabantse Wal; hiermee ontstaan tevens recreatieve mogelijkheden en wordt het landschap bereikbaar en ervaarbaar. De huidige bedrijfsbebouwing zorgt voor een afscherming, zowel vanuit het landschap als vanuit de kern van Woensdrecht.

Tot slot zorgt het plan voor een zorgvuldige afhechting van de bestaande overgang van de bebouwde kern van Woensdrecht naar het landschap van de Brabantse Wal en tevens een verwevenheid van beide.

Voor het overgrote deel is er dus sprake van ‘bestaand stedelijk gebied’ (zoals binnen de definitie van de Ladder en dus geen uitbreiding van de bebouwing) en voor het overige is er sprake van herstructurering en enorme kwaliteitsverbetering die het landschap ten goede komt. Daarmee past het plan in het beleid van de Provincie Noord-Brabant (als ook in het beleid van de gemeente Woensdrecht die het beleid van de provincie op dit punt onderschrijft).

Ad. Stap 3

Vanwege het feit dat er in Stap 2 sprake is van bouwen binnen bestaand stedelijk gebied en van herstructurering, is het doorlopen van Stap 3 niet meer nodig.

Conclusie:

Op grond van bovenstaande overwegingen zijn wij van mening dat het voorgestelde plan – binnen de gestelde condities – past binnen het provinciaal beleid.

