

Nota beantwoording inspraakreacties

Bestemmingsplan 't Marktje te Woensdrecht'

datum: 12 september 2023

Inhoudsopgave

1 Inleiding	4
2 Overzicht van ingekomen zienswijzen	5
3 Beantwoording van de zienswijzen	6
4 Aanpassing na zienswijzen	9

1. Inleiding

Het voorontwerp bestemmingsplan “t Marktje, Woensdrecht” heeft vanaf 30 juni 2022 gedurende acht weken ter inzage gelegen. Gedurende die termijn kon een ieder schriftelijk een inspraakreactie indienen over dit voorontwerp op grond van de gemeentelijke Inspraakverordening. Het voorontwerp is gepubliceerd in de Woensdrechtse Bode alsmede in het Gemeenteblad op 21 juni 2022.

Het voorontwerp bestemmingsplan is tevens gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl met het identificatienummer NL.IMRO.0873.HOWOxBP221xHERZx45-VO01. In de periode van tervisielegging zijn 5 inspraakreacties op het voorontwerp bestemmingsplan ontvangen. Elk van de ingediende inspraakreacties is binnengekomen binnen de gestelde termijn.

Een overzicht van de ingediende inspraakreacties vindt u in het volgende hoofdstuk. In hoofdstuk 3 en verder wordt verslag gedaan van de beantwoording van de inspraakreacties.

2. Lijst van ingekomen reacties

De volgende inspraakreacties zijn ingediend tegen het voorontwerp bestemmingsplan "t Marktje Woensdrecht"

Nr.	Indiener	Datum
1	Indiener 1	1 augustus 2022
2	Indiener 2	23 augustus 2022
3	Indiener 3	17 augustus 2022
4	Indiener 4	4 augustus 2022
5	Provincie Noord-Brabant	28 juli 2022
6	Benegora	23 augustus 2022

In deze rapportage zijn de NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) van de indieners van de zienswijzen vervangen door een nummer. Dit weglaten van de NAW-gegevens van indieners van zienswijzen, de 'anonymiseringsverplichting', vloeit voort uit de Algemene verordening persoonsgegevens (Avg). Daarin is bepaald dat NAW-gegevens van natuurlijke personen niet elektronisch beschikbaar mogen komen. Op rechtspersonen is dit niet van toepassing. De NAW-gegevens van de indieners zijn bekend bij de gemeente Woensdrecht.

Naar aanleiding van de inspraakreactie van de Provincie heeft nader overleg plaatsgevonden met de Provincie en heeft een bezoek ter plaatse plaatsgevonden. Dit heeft geresulteerd in een nadere reactie toegestuurd per mailbericht d.d. 15 maart 2023. Bij de samenvatting van de inspraakreactie van de Provincie wordt tevens ingegaan op deze nadere reactie.

3 BEANTWOORDING VAN DE ZIENSWIJZEN

In dit hoofdstuk is een beantwoording van de zienswijzen opgenomen. De beantwoording vindt plaats op chronologische volgorde op basis van de dagtekening van de zienswijze. Per zienswijze wordt een korte samenvatting gegeven, waarna wordt overgegaan op de beantwoording van elke reactie.

3.1 Zienswijze indiener 1

De zienswijze luidt kort samengevat als volgt:

1. In het voorontwerp bestemmingsplan is onvoldoende aangetoond dat de woningbouwontwikkeling niet kan worden gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied of door middel van het herbestemmen van leeg vastgoed. Er wordt dan ook niet voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.
2. Het bestemmingsplan is in strijd met de Interim omgevingsverordening. Hoewel de planlocatie in het gebied "verstedelijking afweegbaar" is gelegen, wordt niet voldaan aan de voorwaarden die in de Interim omgevingsverordening zijn gesteld om tot daadwerkelijke verstedelijking over te gaan.
3. De geplande in- en uitrit is in strijd met de elementaire eisen van verkeersveiligheid.
4. Er is onvoldoende onderzoek gedaan naar de verkeersintensiteit van 't Markkje. Het gebruikte verkeersmodel is niet representatief. Daardoor klopt ook de onderbouwing van de stikstofberekening niet.
5. De planlocatie ligt veel dichter bij het Natura 2000 gebied dan in bijlage 3 van de toelichting is aangegeven. Ook om die reden klopt de stikstofberekening niet.
6. Er dient extra onderzoek te komen naar de beschermde vogelsoorten.
7. Er is onvoldoende duidelijkheid over een tijdspad voor de ontwikkeling.
8. Verzocht wordt een nulmeting uit te voeren voorafgaand aan de bouw.
9. Verzocht wordt om extra isolatie van de bestaande woningen vanwege de toename van geluidsoverlast als gevolg van de bouwactiviteiten.

Het standpunt van het college van burgemeester en wethouders van Woensdrecht is als volgt:

1. Op bladzijde 14 en 15 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan is aandacht besteed aan de ladder voor duurzame verstedelijking. In artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. In de toelichting wordt verwezen naar de status van het gebied in de Interim omgevingsverordening van de Provincie Noord-Brabant. Deze status is "verstedelijking afweegbaar". Binnen die gebieden is de nieuwvestiging van een duurzame ontwikkeling mogelijk mits aan de genoemde randvoorwaarden wordt voldaan. Een van die randvoorwaarden is dat binnen bestaand stedelijk gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruime beschikbaar is. Toegegeven kan worden dat in kwantitatieve zin in bestaand stedelijk gebied wellicht ruimte kan worden gevonden voor 14 woningen. Aan de andere kant kan ook worden betwijfeld of hier in de huidige situatie al geen sprake is van verstedelijkt gebied, gezien de aanwezige bebouwing en situatie. Het gaat hier in de nieuwe situatie echter om een unieke invulling waarbij een kwaliteitsslag wordt gerealiseerd door sloop en sanering van een bestaand agrarisch bedrijf en een unieke vervanging daarvan in de vorm van een hoog kwalitatief woningbouwplan op ruime kavels in een unieke landschappelijke setting met een zorgvuldige en bij de omgeving passende landschappelijke inrichting. Een vergelijkbaar plan kan binnen bestaand stedelijk gebied niet worden gerealiseerd. Ook zorgt het plan voor een zorgvuldige afhechting van het bestaand stedelijk gebied en een goede (recreatieve) overgang vanuit het dorp naar het landschap. Het is dan ook om die reden dat een uitzondering gerechtvaardigd is die passend kan worden geacht in de ladder voor stedelijke vernieuwing. Het gaat dus om een unieke vorm van stedelijke ontwikkeling die niet in vergelijkbare vorm binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

2. In de toelichting op het ontwerp bestemmingsplan is op bladzijde 15 melding gemaakt van de criteria a t/m d die gelden voor een nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling. Zoals hiervoor reeds is gesteld, is er binnen bestaand stedelijk gebied voor plannen met de voorliggende kwaliteit onvoldoende ruimte beschikbaar. Dat betekent dat hiermee wordt voldaan aan het gestelde onder a en b. Gemotiveerd is verder dat wordt voldaan aan het gestelde onder c, terwijl het plan tenslotte zowel in de toelichting als in de opzet motiveert dat rekening wordt gehouden met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naast de omgeving waaronder een duurzame afronding van het stedelijk gebied.
3. De geplande in- en uitrit zal worden gebruikt voor slechts 14 huishoudens. De breedte van de inrit zal in de vorm van een T-aansluiting worden gerealiseerd. Bij een dergelijk gering verkeersaanbod en zeer lage verkeersintensiteiten op de bestaande wegen, komt de verkeersveiligheid niet in gevaar.
4. In de stikstofdepositieberekening wordt uitgegaan van de wijzigingen ten opzichte van de huidige situatie om zo te kunnen beoordelen of ten opzichte van de bestaande situatie een toename zal plaatsvinden van de stikstofdepositie. De bestaande situatie is daarbij als een gegeven beschouwd. In de berekening is uitgegaan van een toename van 14 woningen in het voorziene segment van de woningmarkt op de voorziene locatie (woning in 'rest bebouwde kom' in een weinig stedelijk gebied (conform CBS)). De bijbehorende verkeersaantallen zijn vervolgens gebaseerd op de CROW publicatie 381 'Toekomstbestendig Parkeren'. De verkeersgeneratie bedraagt volgens deze richtlijn maximaal 8,6 mvt 'licht verkeer' per woning per etmaal.

Overigens is bij deze berekening geen rekening gehouden met de afname van de verkeersbewegingen vanwege het verdwijnen van de verschillende planologische, voormalige en feitelijke bedrijfs- en agrarische functies ter plaatse. Daarmee is de berekening 'ongunstiger' dan de werkelijkheid. Op bladzijde 38 van de toelichting op het voorontwerp bestemmingsplan wordt uitgegaan van 150-200 motorvoertuigen per etmaal op het Marktje. Aangegeven is dat in de situatie in het verleden 80 verkeersbewegingen per dag van de huidige bestemmingen afkomstig waren. In de nieuwe situatie is dat met 114 verkeersbewegingen dus een lichte toename met een overwegend ander type verkeer (lichter, kleiner). Hierdoor kan niet worden gesteld dat daarmee een situatie zal ontstaan waarin sprake is van een onverantwoorde situatie op het gebied van verkeersveiligheid.

5. De constatering is juist. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is de 'Brabantse Wal' en ligt op circa 1.300 meter afstand van de planlocatie. Dit is verwerkt in de stikstofdepositieberekening. In de verdere procedure zal de berekening worden vervangen door de nieuwe en juiste.
6. De constatering is juist. Zoals ook in de toelichting bij het voorontwerpbestemmingsplan in paragraaf 4.3 verwoord, is er nader onderzoek nodig. Dit onderzoek naar de beschermde, mogelijk in het geding zijnde soorten fauna is inmiddels uitgevoerd en zal worden opgenomen in de vervolprocedure.
7. Op dit moment is dit ook nog niet heel nauwkeurig aan te geven. Voorafgaand aan de feitelijke bouw van de woningen, zal het ontwerpbestemmingsplan moeten worden vastgesteld. Vervolgens zullen de opstallen worden gesaneerd m.b.t. asbest en vervolgens gesloopt. Daarna zal de locatie bouwrijp worden gemaakt en kan – na verlening van de omgevingsvergunningen voor de woningen – de bouw starten. De verwachting is dat dat op zijn vroegst in 2025 zal zijn.
8. Door de initiatiefnemer zal voorafgaande aan de werkzaamheden een 0-meting worden uitgevoerd voor de relevante woningen.
9. De verkeersaanname tijdens de bouw (ten opzichte van de huidige situatie) is helaas niet te voorkomen. Dit is tijdelijk van aard. Gezien het feit dat er sprake is van 14 vrijstaande woningen die waarschijnlijk door particulieren in eigen beheer zullen worden ontwikkeld, zal er ook geen sprake zijn van grootschalige bouwactiviteiten en navenant bouwverkeer.

3.2 Zienswijze indiener 2

De zienswijze luidt kort samengevat als volgt:

1. Bij de beschrijving van het Rijksbeleid wordt ten onrechte de SVIR genoemd. Die is vervangen door de Nationale omgevingsvisie (NOVI)
2. De laddertoets is onvoldoende. Er wordt niet ingegaan op de vraag of het bestaand stedelijk gebied mogelijkheden biedt voor deze ontwikkeling, de stappen die in het kader van de Interim omgevingsverordening moeten worden doorlopen, zijn niet gezet en tenslotte ontbreekt een motivering of binnen de gemeente Woensdrecht aan een dergelijk type dure woningen voldoende behoefte bestaat.
3. Het plan is in strijd met het provinciaal beleid en is een (te) ruime uitleg van de ruimte-voor-ruimte regeling.
4. Indiener geeft aan dat de visie van de gemeente Woensdrecht niet voldoende expliciet is vermeld. Verder wordt niet vermeld wat de gemeentelijke visie is om de sociaal economische vitaliteit en de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente te versterken.
5. De vraag wordt gesteld of de Visie buitengebied uit 2015 nog actueel is, nu een bestemmingsplan ter plaatse geldt uit 2019.
6. Voor de toets aan de Woonvisie is onvoldoende overtuigend dat groot en duur past binnen de gemeentelijke kwalitatieve behoefte.
7. Onvoldoende aandacht wordt besteed aan de concrete maatregelen voor energie en klimaat.
8. De toelichting voor het onderdeel industrielawaai is onvoldoende om te concluderen dat dit geen belemmerende factor is voor de woningbouwontwikkeling.
9. Als in de toekomst ook voor de realisatiefase weer een stikstofberekening moet worden gemaakt, dan gaat inspreker ervan uit dat deze alsnog wordt opgesteld. Ook gaat inspreker ervan uit dat er geen ontwerp bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, zo lang het onderzoek naar flora en fauna nog loopt.
10. Er heeft nog geen formeel besluit plaatsgevonden over de aanmeldnotitie M.E.R.
11. Ten onrechte wordt in hoofdstuk 7 van de toelichting aangegeven dat geen inspraak plaatsvindt.
12. Er wordt niet gerept over de status van "aardkundig waardevol gebied", "luchtvaartverkeerszones", "natuurnetwerk Brabant", en het "cultuurhistorisch waardevolle gebied". Niet gemotiveerd is over welke waarden het precies gaat en hoe dit plan daarop invloed heeft.
13. Bij de bestemmingen Groen-Houtwal en Groen-Landschap ontbreekt ten onrechte een koppeling met het Beeldregieplan
14. Er ontbreekt een aanlegvergunningstelsel binnen de bestemming Groen-Landschap
15. Voorkeur bestaat voor ontsluiting aan de noordzijde in plaats van zoals thans voorzien aan 't Marktje.
16. De wijzigingsbevoegdheid van de bestemming Water naar de bestemming Natuur is niet opportuun. De bestemming Natuur komt namelijk niet voor in het plan.
17. De eisen uit het Beeldregieplan zijn ten onrechte niet vertaald naar de verbeelding.
18. Gevraagd wordt om een borging dat de fysieke schade die mogelijk het gevolg is van de bouwwerkzaamheden en het daarbij behorende (zware) transport wordt vergoed.

Het standpunt van het college van burgemeester en wethouders van Woensdrecht is als volgt:

1. . Dit is juist. De tekst zal worden aangepast.
2. . Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 1 onder 1
3. . Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 1 onder 2
4. . Inmiddels heeft de raad de Omgevingsvisie vastgesteld. In de toelichting zal hieraan nadere aandacht worden besteed In deze visie wordt veel aandacht besteed aan de (landschappelijke) kwaliteit.

5. .De Visie buitengebied is vervangen door de Omgevingsvisie.
6. .Het plan voorziet in een woningbouwcategorie die in de gemeente Woensdrecht niet veel voorkomt. Dat betekent dat de desbetreffende woningen ten goede zullen komen aan personen die op zoek zijn naar een woning in de duurdere prijsklasse. Wij vinden het belangrijk dat deze unieke situatie mogelijkheden biedt om tot een verantwoord woningbouwplan te komen voor personen die een bovengemiddeld bedrag willen besteden aan hun woonkwaliteit. Ook zorgt dit plan voor een verbetering van de woonkwaliteit voor meer mensen dan alleen de toekomstige bewoners op deze locatie. Een fors deel van het plangebied wordt namelijk openbaar toegankelijk en legt (recreatieve) verbindingen met het landelijk gebied.
7. .Hier zal in de toelichting nader aandacht aan worden besteed. Echter: het bestemmingsplan is niet de meest voor de hand liggende plaats om dit te reguleren. Concrete maatregelen zullen via de reguliere wettelijke vereisten bij de aanvraag omgevingsvergunning worden vastgelegd. Qua beeldkwaliteit is dit deels via het beeldkwaliteitsplan vastgelegd.
8. . In de toelichting wordt op bladzijde 27 uitgebreid aandacht besteed aan het aspect industrielawaai. Gemotiveerd wordt dat het plangebied binnen de 50-55 dB(A) belasting zal zijn. Aangegeven is dat eenvoudig met de tegenwoordige bouwwijze kan worden voldaan aan de eisen voor het ten hoogste toegestane binnenniveau. Om die reden is dan ook aannemelijk dat het binnenklimaat kan voldoen aan de wettelijke vereisten. Omdat een deel van de locatie net boven de 50 dB(A) belast wordt, is voor deze woningen wel een hogere waarde procedure vereist. Deze zal in de vervolgprocedure worden meegenomen.
9. Voor het onderdeel stikstof is de berekening aangepast aan de laatste stand van zaken en nieuwste wettelijke eisen. Het planologische deel dat nu voorligt is realiseerbaar. Ook de feitelijke uitvoeringsfase is realiseerbaar. De concrete toetsing van de realisatiefase zal in het vergunningentraject wat volgt, haar plek krijgen.

Het onderzoek naar de ecologische aspecten is inmiddels afgerond. Voldoende inzichtelijk is dat het plan – onder voorwaarden - realiseerbaar is. In de fase van het verlenen van de omgevingsvergunning zal aan deze voorwaarden moeten worden voldaan.

10. .Bij de vaststelling van het ontwerp bestemmingsplan wordt een besluit genomen over de aanmeldnotitie MER en beoordeelt het college of een MER dient te worden opgesteld
11. .Inspraak zal inderdaad nog plaatsvinden in het kader van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan.
12. . Deze vier onderwerpen zullen in het ontwerpbestemmingsplan worden opgenomen, inclusief de relatie daarvan tot het plan.
13. . Deze koppeling zal worden toegevoegd. Ook op andere punten zal worden gekeken of er aanvullende 'zekerheden' nodig zijn.
14. .Deze zal worden toegevoegd.
15. . Het is niet helemaal duidelijk welke nieuwe positie wordt voorgesteld. Verondersteld wordt dat hier de locatie tussen 't Marktje 7a en 9 wordt bedoeld. De fysieke ruimte om hier een volwaardige toegang te maken, is onvoldoende. Hier geldt ook dat het net na een lichte bocht in 't Marktje is en vlak tussen de bestaande bebouwing door. Daarom is er voor gekozen om in de nieuwe situatie de bestaande toegang tot het gebied te blijven gebruiken.
16. Onduidelijk is welke wijzigingsbevoegdheid wordt bedoeld. Het lijkt er op dat de bestemming 'water' sowieso ontbreekt in het voorontwerp bestemmingsplan. Dit zal worden aangepast.
17. .De eisen uit het beeldkwaliteitsplan zijn direct van toepassing op de desbetreffende bestemmingen en daarom ook in de desbetreffende regels opgenomen. Specifieke vertaling van de verschillende eisen uit het beeldkwaliteitsplan naar de verbeelding zijn daarom niet nodig en ook niet werkbaar.
18. .Herstel van schade aan openbaar gebied zal via een op te stellen anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente worden geregeld en verzekerd. De initiatiefnemer zal voorafgaande aan de werkzaamheden de omliggende woningen laten opnemen t.b.v. een nulmeting.

3.3. Zienswijze indiener 3

De zienswijze luidt kort samengevat als volgt:

1. Indiener geeft aan dat de stelselmatige veranderingen in zijn woonomgeving ertoe hebbengeleid dat sprake is van een verslechtering van zijn woon- en leefklimaat. Realisering van het voorgenomen plan is weer een extra stap naar een achteruitgang hiervan. Het zou

juist veel wijzer zijn om het overgangsgebied tussen stedelijk en landelijk gebied te maximaliseren.

Het standpunt van het college van burgemeester en wethouders van Woensdrecht is als volgt:

1. De voorziene ontwikkeling van 14 woningen in plaats van een ontsierend agrarisch bedrijf acht het college geen achteruitgang van de woon- en leefkwaliteit maar eerder een vooruitgang.

3.4 Zienswijzen indiener 4

De zienswijze luidt kort samengevat als volgt:

1. Ten onrechte is de leiding voor de hemelwaterafvoer van de woning van inspreker niet op de verbeelding aangegeven. Deze doorsnijdt de geplande bouwpercelen.
2. Ook de rioolpersleiding van Waterschap Brabantse Delta is ten onrechte niet op de verbeelding aangegeven.
3. Achter Marktje 47 staat een zwarte populier. Niet duidelijk is wat er met deze boom gaat gebeuren.
4. Hoe wordt het hoogteverschil van 1 m opgelost tussen de tuin van inspreker en het plangebied.
5. Onduidelijkheid bestaat hoe wordt omgegaan met de bestaande erfscheidingen.
6. Gevraagd wordt naar de status van het Kerkpadje.

Het standpunt van het college van burgemeester en wethouders van Woensdrecht is als volgt:

1. .Met de indiener van deze zienswijze is over dit onderwerp contact geweest. Met de desbetreffende leiding zal rekening worden gehouden. Dit type leidingen verloopt via privaatrechtelijke route en niet via het publiekrecht (bestemmingsplan).
2. .Deze leiding is op de plankaart aan de zuidzijde van het plangebied opgenomen op de verbeelding.
3. .Op dit moment is het niet helemaal duidelijk op wiens grond deze boom staat. In de vervolgfase zal door het Kadaster worden aangegeven waar de erfgrenzen liggen. Als de boom op grond van derden staat, zal deze in principe gewoon blijven staan. Als deze op grond van de initiatiefnemer staat, zal nader worden onderzocht wat de status van deze boom is en in hoeverre deze in de plannen is in te passen. In alle gevallen zal er – indien besloten wordt tot vervanging van de boom – een omgevingsvergunning / kapvergunning nodig zijn.
4. .Dat is nog niet exact bekend. In de planvorming houden we rekening met dit hoogteverschil. Het maaiveld zal haar natuurlijke verloop naar de beek weer terug krijgen. Dit betekent dat de nieuwe woningen het liefst lager komen te staan dan de bestaande woningen aan het Marktje. Wat de exacte hoogtes zijn en worden, zal nader worden onderzocht. In de plannen is rekening gehouden met een overgangszone tussen de bestaande percelen en de nieuwe percelen.
5. .Hiervoor geldt hetzelfde als onder punt 4. Nadere inventarisatie en overleg met betrokken bureaus zal plaatsvinden.
6. .Onduidelijk is wat hier wordt bedoeld. Het Kerkpadje blijft onaangetast. Onduidelijk is op dit moment of het pad zich (voor een deel) op de gronden van initiatiefnemer bevindt. Als dat het geval is, zal het plan hierop worden aangepast, zodat het Kerkpadje onaangetast kan blijven.

3.5 Zienswijzen indiener 5

De zienswijze luidt kort samengevat als volgt:

1. Voorgeschiedenis

In 2016 en 2019 is er contact met de gemeente geweest over de vraag of woningbouw op deze locatie een voorstelbare ontwikkeling is. Daarbij is kort samengevat aangegeven, dat er mogelijkheden zijn, waarbij er evenwicht moet zijn tussen de te ontwikkelen 'rode', 'groene' en 'blauwe' functies en een Visie daarop. Tevens is daarbij aangegeven dat het aspect cultuurhistorie nog betrokken moet worden.

Ondanks dat dit gebied (nog) is aangeduid als 'verstedelijking afweegbaar' gebied en wij mogelijkheden zien, zal dit gelet op de hoge waarden in dit gebied zeer zorgvuldig moeten gebeuren.

2. Aardkundige waarden

Een onderzoek naar de aardkundige waarden ontbreekt bij het plan. Elk plan binnen een aardkundig waardevol gebied dient in te gaan op de gewenste ontwikkeling afgezet tegen de aanwezige aardkundige waarden. Om dit vast te kunnen stellen, dient op de planlocatie een onderzoek plaats te vinden naar de aanwezigheid van deze aardkundige waarden en hoe de gewenste ontwikkeling daarop ingrijpt en hoe het plan rekening houdt met de aanwezigheid van aardkundige waarden. Aanvankelijk is er een negatief advies uitgebracht door de provinciale adviseur Aardkunde over het voornemen in dit gebied woningbouw te ontwikkelen. De vragen die namens de gemeente n.a.v. dit aardkundig advies aan ons zijn voorgelegd zijn nader bekeken door de provinciale adviseur Aardkunde. De volgende conclusies zijn getrokken. Woningbouwontwikkeling ter plaatse is mogelijk onder de volgende voorwaarden:

- De kunstmatig aangebrachte verhogingen (o.a. ter plaatse van de loodsen) binnen het plangebied moeten hersteld worden,
- De aarden wal welke voorzien zal worden met beplanting komt te vervallen, de houtwal wordt op het bestaande reliëf gerealiseerd, zonder aangezet hoogteverschil.
- De gepositioneerde ontsluitingsweg blijft op het maaiveld liggen en wordt niet verlaagd of verhoogd aangelegd,
- De woonkavels zullen reliëfvormend moeten worden aangelegd

Concluderend zal het profiel (Principe-doorsneden) op blz. 11 van Beeldregieplan hiervoor moeten worden aangepast.

3. Cultuurhistorie

Het bestemmingsplan is gelegen binnen cultuurhistorisch waardevol gebied volgens de provinciale CHW-kaart, namelijk in het cultuurhistorisch waardevol gebied Polder bij Calfven. Het bestemmingsplan moet mede gericht zijn op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken, zoals beschreven in de CHW-kaart en dienen er regels te worden gesteld ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. Aan dit uitgangspunt is niet of nauwelijks invulling gegeven of inzicht gegeven op welke wijze dit is verantwoord. Ook is in de toelichting nauwelijks aandacht voor de cultuurhistorische waarden. In paragraaf 3.3. is een verwijzing naar de gemeentelijke erfgoedkaart vergeten en in paragraaf 4.4 blijft de verwijzing beperkt tot archeologische aspecten. Ook in de planregels worden de cultuurhistorische waarden niet of nauwelijks vermeld.

Vanuit cultuurhistorie is hier met name van belang:

- De relatie van de terreingesteldheid met de inrichting en het gebruik
- De visuele relaties
- De vergezichten van en naar de Brabantse Wal (De openheid van het gebied)
- De kleinschalige strookvormige percelering aan de voet van de wal

Als we onderscheid maken tussen het noordelijk, midden en zuidelijk deel van het plangebied zijn we van oordeel, dat vanuit deze waarden bezien woningbouw voor het zuidelijk deel niet aanvaardbaar is, omdat deze de erfgoedwaarden aantasten. Bovendien is het provinciaal beleid gericht op behoud en versterking van de cultuurhistorische waarden.

In tegenstelling tot de noordelijk en middendeel is bebouwing aan de zuidzijde van het plangebied vanuit cultuurhistorisch perspectief daar nooit aanwezig geweest en heeft dat deel steeds een agrarische functie gehad. Ook zijn wij van mening dat de 5 zuidelijk gelegen kavels daar ver het open waardevolle poldergebied in reiken.

Daarnaast vinden wij dit zuidelijk deel van het plan óók vanuit ruimtelijk stedenbouwkundige optiek en ruimtelijke kwaliteit ver het buitengebied in reiken, dicht op de beek liggen en ver verwijderd van het oorspronkelijke bebouwingslint 't Marktje. Daarbij wegen wij mee dat het bebouwingslint aan de zuidkant steeds dunner is en maar aan één zijde bebouwd is in tegenstelling tot de noordzijde, waar het bebouwingslint aan twee zijden is bebouwd.

4. Landschap

Het plan geeft niet aan op welke wijze invulling wordt gegeven aan het bepaalde in artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening waarin regels zijn gesteld over de kwaliteitsverbetering van het landschap bij ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied. Aangedrongen wordt op een koppeling met de realisering van het Natuur Netwerk Brabant in de directe omgeving. Zoals aangegeven ligt het plangebied in de structuur 'groenblauwe mantel' en in een gebied met hoge landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Bij de heroverweging van de verkaveling en de gewenste 'indikking' van de kavelstructuur vragen wij opnieuw aandacht voor een goede inpassing rekening houdend met de bestaande groen- en waterstructuren van het landschap en in het bijzonder de cultuurhistorische waarden van het gebied.

Tevens wijzen wij er nog op dat het plan moet voldoen aan de regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap West –Brabant, waarbij 1% van de gronduitgifte moet worden geïnvesteerd in het landschap. Er zal nader inzicht moeten worden gegeven welke landschappelijke kwaliteiten worden versterkt en waarin dit wordt geïnvesteerd op grond van artikel 3.9 IOV.

De berekende basisinspanning kan worden gestort in een groenfonds of dient -geheel of deels- als bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Ten overvloede wijzen wij daarbij op het volgende.

De realisatie van groen in de nieuwe woonbuurt kan geen onderdeel uitmaken van deze bijdrage. Het gaat om de bijdrage aan groen (en-of andere maatregelen) die worden gerealiseerd buiten het –toekomstige- woongebied cq stedelijke gebied.

Volgens het Afsprakenkader kan sloop deel uitmaken van de totale bijdrage die is vereist aan kwaliteitsverbetering landschap.

Het gaat dan wel om de netto oppervlakte sloop; d.w.z. de daadwerkelijke afname van (legale!) m²'s bebouwing (en verharding). Als die sloop niet al is gebeurd, buiten het kader van de voorziene ontwikkeling van in dit geval de woningen. Bovendien kunnen verwijderingskosten asbest in redelijkheid worden meegerekend; als het gaat om sloop van het hele bouwwerk waar asbest wordt aangetroffen.

5. Ontsluitingsweg

Wij zijn van mening dat de ontsluitingsweg dicht op de beek ligt en vragen de keuze van de situering van de weg aan de buitenkant van de woningen aan de oostzijde toe te lichten en daarbij in te gaan op :

- Invloed van de weg op de beek
- Invloed op de waterkwaliteit en de bodem
- Inrichting van de weg t.o.v. het huidige maaiveld (dwarsprofiel)

6. Woningbouwopgave

Zoals we in het kader van het vooroverleg hebben aangegeven vinden wij woningbouw in dit plangebied acceptabel, als dat zorgvuldig gebeurt en ingepast wordt rekening houdend met de waarden in dit gebied en zorgvuldig ruimte gebruik. Wij constateren dat het plan voorziet in 14 zeer royale kavels (1.000 m² – 2.200 m²).

Ook constateren wij dat de gemeente Woensdrecht beperkte uitbreidingslocaties heeft en met name behoefte heeft aan betaalbare woningen. Vanuit zowel het Rijksbeleid als de regionale Woondeal is het streven erop gericht dat 2/3 van de woningen betaalbaar en 30% sociaal huur betreffen. Wij vragen daarom, hoe dit plan zich verhoudt tot deze beleidsdoelen en het plan op dit onderdeel beter af te stemmen en af te wegen.

7. *Water*

Het plangebied is gelegen in gebied met de aanduiding 'attentiezone-waterhuishouding' op grond van de IOV. Dit betekent dat het plan moet zijn afgestemd met het waterschap en er speciale aandacht moet zijn voor de relatie met de beek.

8. *Concluderend*

Zien wij mogelijkheden voor woningbouw rekening houdend met de beschreven gebiedswaarden en randvoorwaarden. De kavels aan de zuidzijde vinden wij in dit perspectief niet aanvaardbaar. Wij zien kansen om het plan aan de noord en middenzijde meer te verdichten, zodat er meer betaalbare woningen gerealiseerd kunnen worden met behoud én versterking van de aardkundige, cultuurhistorische en landschappelijke waarden.

Het standpunt van het college van burgemeester en wethouders van Woensdrecht is als volgt:

1. Voorgeschiedenis

Het college realiseert zich dat een inmiddels lange voorgeschiedenis rondom dit plan is ontstaan. Tegelijkertijd constateert het college dat steeds constructieve gesprekken zijn gevoerd met als uitgangspunt dat de voorgestelde stedelijke ontwikkeling onder voorwaarden uitgangspunt is. In de loop van de tijd is aan deze voorwaarden gewerkt. In het ontwerp bestemmingsplan zal uitvoerig op alle genoemde aspecten worden ingegaan.

2. Aardkundige waarden

Inmiddels heeft onderzoek plaatsgevonden naar de aardkundige waarden. Dit zal – inclusief de relatie daarvan met de ontwikkeling – worden opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. Het plan is op onderdelen aangepast en houdt daarmee nog meer rekening met de te herstellen aardkundige waarden.

3. Cultuurhistorische waarden

Ook op het punt van cultuurhistorische waarden zal het ontwerp bestemmingsplan worden aangevuld en onderbouwd. Inmiddels is hier ook extern advies voor ingewonnen en het plan op onderdelen aangepast, waardoor het goed past bij de aanwezige en te herstellen cultuurhistorische waarden.

4. Landschap

Ook op het punt van kwaliteitsverbetering landschap zal het ontwerp bestemmingsplan worden aangevuld en onderbouwd. Inmiddels is hier meer duidelijkheid over en inzicht in. De verantwoording ter voldoening aan artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening heeft alsnog plaatsgevonden en maakt deel uit van de toelichting van het bestemmingsplan. Binnen het plangebied zal worden geïnvesteerd in verbetering van de relatie met het landschap en de landschappelijke, openbaar toegankelijke landschapswaarde.

5. Ontsluitingsweg

In de toelichting is alsnog nader aandacht besteed aan dit aspect.

6. Woningbouwopgave

De locatie is in 2016 door ons positief benaderd. Daarbij is een plan ingediend waarbij een woningtype is voorgesteld dat uit een oogpunt van kwaliteit passend is in de omgeving. Op deze gevoelige plaats wordt geïnvesteerd in een maximale kwaliteit van bebouwing en daaraan gekoppelde landschappelijke inrichting: een ruim opgesteld hoogwaardig woonmilieu met hoge eisen op het gebied van stedenbouw en architectuur. Deze locatie leent zich uitermate goed voor een dergelijk woningtype. Het college is steeds van mening geweest dat een dergelijk woningtype de oplossing is voor een goede afronding en inbedding in het gebied. Op dit punt zijn in het verleden dan ook nimmer voorbehouden gemaakt door de Provincie. Wij realiseren ons de aandacht zoals die in de woondeal is gemaakt voor betaalbare woningen en geven daar ook actief uitvoering aan. Dat betekent evenwel niet dat op elke locatie moet worden voorzien in 2./3 betaalbare woningen. Juist op deze locatie is hier bewust

van afgeweken om dit ten goede te laten komen van de kwaliteit. Wij hebben dit aspect besproken met de initiatiefnemer en deze heeft financieel aangetoond dat een ander woningbouwtype gezien de reeds gedane investeringen in de aankoop en de kosten van landschappelijke inpassing en bouw- en woonrijkmaken, niet haalbaar is. Bovendien zijn wij van mening dat een verdere verdichting en een ander woningtype niet de beoogde kwaliteit met zich meebrengt. Om de beoogde en benodigde doorstroming op de woningmarkt ook door dit plan te kunnen realiseren, zal bij de uitgifte van de kavels rekening worden gehouden met de wensen van lokale bewoners.

7. Water

Het plan is afgestemd met het waterschap en in de toelichting is nader onderbouwd dat wordt voldaan aan de criteria welke gelden voor attentiezone.

8. Concluderend

Wij nemen kennis van de opmerkingen van de Provincie. Wij zijn van mening dat de kavels aan de zuidzijde gezien de uitgevoerde onderzoeken naar aardkundige en cultuurhistorische waarden en de nader uitgevoerde ruimtelijke analyse aanvaardbaar zijn en delen daarmee het standpunt van de Provincie niet. Gezien de voorgeschiedenis en vanwege het feit dat deze locatie een bijzondere opzet en woningbouwtype vraagt en gezien het feit dat een ander woningbouwtype financieel niet haalbaar is, zijn we van mening dat we aan de oorspronkelijke opzet moeten vasthouden.

3.6 Zienswijze indiener 6

De zienswijze luidt kort samengevat als volgt:

1. Een gemotiveerd profiel ontbreekt over de gehele breedte van het kleine dal om inzichtelijk te maken hoe ophoging, groensingel en het nieuwe en bestaande bebouwingslint langs 't Marktje gerelateerd zijn. De resterende ruimte ten oosten van de beek wordt ten onrechte slechts als landbouwkundig gezien. Deze zone dient in het inrichtingsplan nadrukkelijk te worden meegenomen., bijvoorbeeld als natuurpark die tevens als recreatieve uitloop zou kunnen functioneren.
2. Verzocht wordt de singel aan de buitenzijde van de ontsluiting te realiseren. Deze dient duurzaam te worden vormgegeven. Een opbouw met een gevarieerde boomlaag, struik- en kruidenlaag is noodzakelijk. De keuze die is gemaakt voor een hakhoutwal is geen duurzaam "groen gordijn". Een onderhoudsverplichting via een VVE biedt onvoldoende garantie.
3. Het is wenselijk voor de architectuur meerdere ontwerpers/vormgevers in te schakelen. De vereiste verscheidenheid in korrelgrootte is niet gegarandeerd.

Het standpunt van het college van burgemeester en wethouders van Woensdrecht is als volgt:

1. .In het beeldkwaliteitsplan zijn de principes van de gevraagde doorsnede opgenomen. In de nadere uitwerking zal dit worden verfijnd. Het gebied ten oosten van de beek maakt geen onderdeel uit van de plannen en is in eigendom bij derden. In het kader van de planontwikkeling voor het westelijke deel is wel degelijk contact geweest met verschillende instanties die met de genoemde onderwerpen te maken hebben (Waterschap Brabantse Delta, Provincie Noord-Brabant, Natuurmonumenten, Brabants Landschap). Het voorliggende plan laat overigens de optie open om in de toekomst dit oostelijk deel ook landschappelijk in te richten.
2. .Er is bewust voor gekozen om de ontsluiting aan de buitenzijde te leggen en deze zo landschappelijk mogelijk vorm te geven. Het verleggen van de ontsluiting naar de binnenzijde heeft tot gevolg dat de erfafscheidingen veel lastiger 'in de hand' zijn te houden. Ook zorgt de ligging achter een wal niet voor een aangenaam verblijfsklimaat en de relatie van het landschap met de wandelaars over deze ontsluiting is niet kwaliteitsvol.
De concrete invulling van de wal met type beplanting e.d. moet nog plaatsvinden.
3. De suggestie om meerdere ontwerpers in te schakelen wordt meegenomen.

4. Aanpassingen n.a.v. inspraakreacties

De ingediende inspraakreacties hebben geleid tot de volgende aanpassingen van het plan.

Nadere (externe) onderzoeken op het gebied van vooral cultuurhistorie, aardkundige waarden en landschap zijn uitgevoerd en verwerkt in de toelichting ter nadere onderbouwing. De belangrijkste inhoudelijke aanscherping is dat het maaiveld de oorspronkelijke beekdalhoogte zal volgen. Er zal geen aarden wal worden gerealiseerd. De percelen zullen de loop van het beekdal in zowel noord-zuidrichting als in de oost-westrichting volgen.

Verder is een aantal onderzoeken geactualiseerd (stikstof) en nader onderzoek uitgevoerd op het gebied van de beschermde flora en fauna.

