

Nota beantwoording zienswijzen

Bestemmingsplan "t Marktje, Woensdrecht "

datum: 9 mei 2024

Inhoudsopgave

1 Inleiding	3
2 Overzicht van ingekomen zienswijzen	4
3 Beantwoording van de zienswijzen	5
4 Aanpassing na zienswijzen	13

1. Inleiding

Het bestemmingsplan “t Marktje, Woensdrecht” heeft ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening na voorafgaande openbare bekendmaking vanaf 7 december 2023 gedurende zes weken voor een ieder ter visie gelegen. Het bestemmingsplan is gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl met het identificatienummer NL.IMRO.0873.HOWOxBP221xHERZx45-ON01

Tijdens de periode van tervisielegging konden bij het college zienswijzen tegen het ontwerp wijzigingsplan worden ingediend. In de periode van tervisielegging zijn 7 zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan ontvangen.

2. Lijst van ingekomen reacties

De volgende zienswijzen zijn ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan 't Marktje, Woensdrecht

Nr.	Indiener	Datum
1	Indiener 1 provincie Noord-Brabant	12 januari 2024, ontvangen
2	Indiener 2	28 december 2023, ontvangen 10 jan 2024
3	Indiener 3	18 -12-2023, ontvangen 10-1-2024
4	Indiener 4	13-1-2024, ontvangen 16-1-2024
5	Indiener 5	8-1-2024, ontvangen 17-1-2024
6	Indiener 6	15-1-2024, ontvangen 16-1-2024
7	Indiener 7	16-1-2024, ontvangen 16-1-2024

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.

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. Het plan past weliswaar binnen de regionale woningbouwafspraken in kwantitatieve zin maar voegt kwalitatief niets toe aan de gewenste woningbouw in de gemeente Woensdrecht. Zowel in de regionale woondeal als bij de huidige woningmarktvraag en -situatie.
2. Onvoldoende verantwoording voor de aspecten van een duurzame stedelijke ontwikkeling, waaronder mogelijkheden voor productie en gebruik duurzame energie en het rekening houden met klimaatverandering. Strijd daarom met artikel 3.42 lid 2 IOV/ artikel 5.55 lid 2 Ov.
3. De stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting houdt onvoldoende rekening met de omgevingskwaliteit en de structuren in het gebied en de naaste omgeving. De voorziene woningbouw grijpt te diep in het open poldergebied. Daarom is er strijd met artikel 3.43 sub d IOV/5.56 lid 1 sub f OV
4. Kwaliteitsverbetering van het landschap is onvoldoende uitgewerkt tegen de achtergrond van het Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering West-Brabant. Daarin is overeengekomen dat bij een stedelijke ontwikkeling 1 % van de totale opbrengst van uitgifte van de gronden moet worden geïnvesteerd in de kwaliteitsverbetering van het landschap. De kwaliteitsverbetering dient nader in het plan te worden opgenomen, toegelicht en voldoende te worden geborgd in de regels en planverbeelding. De kwaliteitsverbetering dient buiten de planontwikkeling zelf te worden gerealiseerd en mag niet als geheel samenhangend zijn met de inrichting van het nieuwe woon-leefgebied, de stedelijke ontwikkeling in dit gebied. De landschappelijke inrichting dient buiten de inrichting van het plangebied of door middel van storting in een groenfonds en artikel 3.9 IOV/artikel 5.11 OV.
5. Het plangebied is gelegen binnen de attentiezone Waterhuishouding op grond van de IOV en de OV. Het is niet duidelijk of de ontwikkeling van het bestemmingsplan een negatief effect heeft op de huidige en toekomstige hydrologische effecten voor de Natte natuurschap in de nabije omgeving, namelijk de Noordpolder. Ook andersom dient te worden onderzocht of de maatregelen in de Noordpolder ervoor zullen zorgen dat de geplande woningen in het voorliggende plan te maken gaan krijgen met wateroverlast. Verder is er onduidelijkheid over het afkoppelen van de woningen, aangezien dit niet in de toelichting op het bestemmingsplan is onderbouwd.
6. Het plangebied is gelegen binnen de aanduiding aardkundige waarden op grond van artikel 3.26 IOV/artikel 5.43 IOV. Eerder zijn uitgangspunten en voorwaarden genoemd die dienen te worden geborgd in de planregels en zo mogelijk te verwijzen naar het Beeldregieplan en het aardkundige onderzoek, waarin die uitgangspunten en voorwaarden zijn meegenomen. In artikel 6 (Waarde – aardkundig) ontbreekt deze koppeling. Eerder is aangegeven dat uitsluitend kan worden gebouwd als de volgende uitgangspunten zijn meegenomen:
 - a. De kunstmatige aangebrachte verhoging aan de noordzijde van het plangebied wordt hersteld;
 - b. De aarden wal welke voorzien zal worden met beplanting wordt verhoogd;
 - c. De gepositioneerde ontsluitingsweg op het maaiveld blijft liggen en wordt niet verlaagd aangelegd;
 - d. De woonkavels zullen reliëfvormend moeten worden aangelegdHet is niet duidelijk of deze eerder aangegeven uitgangspunten en voorwaarden zijn meegenomen:
7. Het plangebied maakt deel uit van cultuurhistorisch waardevol gebied. Ontwikkelingen in een dergelijk gebied moeten mede gericht zijn op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van cultuurhistorische waarden (artikel 3.29 IOV/artikel 5.44 OV). De belangrijkste (en relevante) waarden en kenmerken voor het plangebied zijn:
 - a. De visuele relaties: de vergezichten van en naar de Brabantse wal
 - b. De relatie van de terreingesteldheid met de inrichting en het gebruik;
 - c. De kleinschalige strookvormige percelering aan de voet van de wal

De begrenzing van het cultuurhistorisch waardevol gebied op de provinciale cultuurhistorische waardenkaart van 2010 is door de gemeente als basis gebruikt voor haar eigen CHW-kaart uit 2013. Bovendien heeft de gemeente Woensdrecht het gebied een extra aanduiding "polder" gegeven. Het beleidsadvies daarbij is om de ontwikkeling op structuurniveau te sturen, waaronder afstemming op het open ruimtelijk karakter. De provincie is daarom van mening dat de begrenzing van het cultuurhistorisch waardevol gebied overeenkomstig het gemeentelijk beleid is.

8. Bezien vanuit het aspect visuele relaties is woningbouw voor het zuidelijk deel niet aanvaardbaar. De visuele relaties worden daar niet hersteld, beleefbaar of afleesbaar gemaakt. Vanuit cultuurhistorisch gebied is woningbouw ook niet aanvaardbaar want ter plaatse is nooit bebouwing geweest. Woningbouw leidt daarom niet tot behoud en herstel van cultuurhistorische waarden in het gebied.
9. Provincie beschouwt binnen het plangebied de zone evenwijdig aan en ten westen van de beek als een langgerekte strook die aan de westzijde historisch gezien de hoogtelijn volgde. Dit is geen grootschalige verkaveling, zoals ten onrechte is opgemerkt in de toelichting. De inrichting van dit zuidelijke deel is niet gericht op herstel van historische waarden, zoals micro reliëf en historische kavelgrenzen. In het zuidelijke deel worden haaks op de hoofdrichting 5 kavels met woningen geprojecteerd. Dat is een aantasting van de erfgoedwaarden in het gebied en dus strijd met artikel 3.29 van de IOV.
10. Niet inzichtelijk is gemaakt of er sprake is van externe werking op het NNB, qua geluid en qua verlichting. Dit kan aan de orde zijn als de ontsluitingsweg haaks op de beek vanaf het Marktje het gebied insteekt. De verplichte natuurcompensatieopgave is onvoldoende in beeld gebracht. Ook is geen aandacht besteed aan mitigerende maatregelen.

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

1. Wij merken op dat de aanvraag voor planologische medewerking reeds in 2016 bij burgemeester en wethouders is ingediend. Op 29 augustus 2019 is vanuit de Provincie gereageerd op de stukken, in vervolg op een provinciale reactie eind 2016. Uit deze reacties blijkt dat het initiatief voor vervangende woningbouw op zich niet op weerstand zou stuiten. Van begin af aan is duidelijk geweest dat het hier zou gaan om woningen in het duurdere segment. De Provincie heeft hierover in het verleden geen enkele opmerking gemaakt. Uitgangspunt voor gemeentelijk beleid zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin is de gemeentelijke Woonvisie 2021-2025 alsmede de woningbouwplanning die periodiek wordt gemonitord. Daarnaast is op 23 maart 2023 de regionale woondeal tot stand gekomen. In het kader van die regionale woondeal wordt aangegeven dat op projectniveau een verdeling moet plaatsvinden van minstens 1/3 sociale huur en 2/3 betaalbaar. Daarbij gaat het om projecten van minimaal 20 woningen. Het voorliggende project is 14 woningen zodat deze algemene afspraak in de regionale woondeal op dit project niet van toepassing is. Verder past het plan in de geldende Woonvisie van de gemeente Woensdrecht. Deze Woonvisie is zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin tot stand gekomen op basis van daadwerkelijk onderzoek naar behoeftes in de gemeente Woensdrecht. De resultaten van dit onderzoek liggen vast in het Woningmarktonderzoek Woensdrecht 2020 dat cijfermatig is onderbouwd op basis van het Lokaal Combinatie-model van In.Fact.Research. Het lokale woningmarktonderzoek is mede gebaseerd op de provinciale behoefteprognoses van 2020. In de Woonvisie wordt aangegeven dat in de kern Woensdrecht relatief veel dure woningen aanwezig zijn (45 %) en dat er relatief veel huishoudens zijn met hogere inkomen (53 %). In de kern Woensdrecht is behoefte aan ongeveer 65 woningen extra waarvan circa 55 koopwoningen. Op basis van de cijfers van de Woonvisie is een woningbouwplanning opgesteld voor de gemeente Woensdrecht, verdeeld per kern en met een overzicht van harde en zachte plancapaciteit. Het voorliggende plan past in de lokale woningbouwplanning. Op basis van de voorgeschiedenis en het actuele volkshuisvestingsbeleid van de gemeente is de conclusie dan ook dat het voorliggende woningbouwplan voorziet in een bestaande behoefte en dat er geen aanleiding bestaat om thans te gaan voor een geheel ander bouwplan omdat de voorziene woningbouw op geen enkele wijze zou aansluiten bij de lokale woningbehoefte.
2. In de toelichting in o.a. paragraaf 3.2.2 wordt een nadere verantwoording opgenomen van een toets van het plan aan het aspect van duurzame ontwikkeling ter voldoening aan het

bepaalde in artikel 3.42 IOV/5.55 lid 1 OV. Daarnaast zal via de aanvraag omgevingsvergunning moeten worden voldaan aan het laatste bouwbesluit / BBL regelgeving m.b.t. duurzame energieopwekking en – verbruik. In het beeldregieplan zijn regels opgesteld die voorkomen dat er materialen worden gebruikt die een negatief effect op het landschap en het milieu hebben.

3. Het plan grijpt naar de mening van de Provincie te diep in, in het open poldergebied. In de toelichting Bijlage 18, hoofdstuk 3 en 4 is een nadere onderbouwing opgenomen van de kwaliteiten van het plan ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.43 sub d IOV/5.56 lid 1 sub f OV.
4. De kwaliteitsverbetering is nader in het plan opgenomen, toegelicht en geborgd in de regels en planverbeelding. In de toelichting op pagina 28 en 29 is een uitgebreide paragraaf opgenomen met daarin de kwaliteitsverbetering. De kwaliteitsverbetering is ook berekend. Bijlage 25 bevat de berekening conform de provinciale leidraad en de Omgevingsverordening. Daarnaast is een investeringsraming opgenomen in Bijlage 25. De kwaliteitsverbetering zal buiten de planontwikkeling zelf worden gerealiseerd en zal niet als geheel samenhangend zijn met de inrichting van het nieuwe woon-leefgebied, de stedelijke ontwikkeling in dit gebied. In de toelichting heeft een nadere verantwoording plaatsgevonden dat het plan voldoet aan artikel 3.9 IOV/artikel 5.11 OV. In de regels voor de bestemmingen Groen is het voldoen aan genoemde artikelen van de OV verankerd.
5. In de toelichting is op pagina 26 en 27 een nadere verantwoording opgenomen ter voldoening aan de bepalingen in de IOV en de OV over attentiezone waterhuishouding alsmede de invloed over en weer op de situatie van de gerealiseerde natuurontwikkeling Noordpolder. De nadere verantwoording wordt ondersteund door het uitgevoerde geohydrologisch onderzoek (Bijlage 5) en de aanvulling daarop (Bijlage 23).
6. In een nadere toelichting (Bijlage 18, hoofdstuk 2) is het onderdeel 'aardkundige waarden' nader uitgewerkt en onderbouwd. Ook in de toelichting op pagina 21, 22 en 23 is een uitwerking en onderbouwing opgenomen. Onderbouwd wordt dat aan alle voornoemde uitgangspunten en voorwaarden is voldaan. Ook in het Beeldregieplan is een paragraaf toegevoegd (pagina 56 tot en met 61).
7. Het klopt inderdaad dat de begrenzing conform gemeentelijk beleid is, zoals de Provincie heeft aangegeven in de zienswijze. Dit is op pagina 24 van de toelichting gecorrigeerd.
8. De visuele relaties worden wel degelijk hersteld, beleefbaar of afleesbaar gemaakt, ook in het zuidelijke deel. De voorgestelde transformatie van de agrarische en bedrijfsfunctie naar woningbouw leidt juist tot behoud en herstel van cultuurhistorische waarden in het gebied. Dit wordt nader uitgewerkt en onderbouwd in de toelichting op het bestemmingsplan. Specifiek in hoofdstuk 3 en 4 van de Aanvulling op de toelichting (Bijlage 18) wordt hier op ingegaan.
9. Met betrekking tot de zone evenwijdig en ten westen van de beek, in het zuidelijk deel van het plangebied is een nadere uitwerking en onderbouwing opgenomen in de Aanvullende toelichting (m.n. hoofdstuk 3) en de toelichting zelf (pagina 25).
10. In hoeverre er sprake is van een aantasting van de NNB wordt nader in de toelichting in paragraaf 4.3 onderbouwd. Ook is er een voortoets NNB uitgevoerd. Deze is te vinden in Bijlage 21. Het blijkt dat er geen negatieve effecten zijn te verwachten.

3.2 Zienswijze indiener 2

De zienswijze luidt kort samengevat als volgt:

1. De voorziene uitrit is rechtstreeks gelegen tegenover de woning van indiener. Dat zal veel inbreuk geven op de privacy.
2. Toenemend verkeer zal leiden tot extra belasting voor de veiligheid en bereikbaarheid van de oprit naar de woning.
3. Het geluid van uitkomend verkeer zal zorgen voor toenemende geluidhinder en leidt tot een enorme verslechtering van het woongenot.
4. Er zal sprake zijn van waardevermindering van de woning van indiener als gevolg van dit bestemmingsplan.
5. Het is niet duidelijk binnen welke periode aanleg- en bouwactiviteiten in beslag gaan nemen.

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

1. Realisering van het voorgenomen plan maakt een ontsluiting hiervan op het bestaande Marktje noodzakelijk. Gekozen is voor een (bestaande) ontsluiting welke centraal is gelegen. Het is bekend dat het Marktje een smal profiel heeft. Gezien het beperkt aantal woningen en de daarmee samenhangende verkeersbewegingen, is de situering van de uitrit ten opzichte van het tegenover liggende perceel niet onevenredig bezwarend. De uitrit ligt niet direct tegenover de woning van de indiener van de zienswijze. In de uitwerking zal nog zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de privacy van betrokkene.
2. Gezien het te verwachten aantal verkeersbewegingen als gevolg van de 14 woningen, zal de belastbaarheid beperkt zijn. Op een etmaal gezien zullen dit maximaal 115 bewegingen zijn. Dit op basis van de normen voor verkeersgeneratie uit de CROW publicatie nummer 381. Daar tegenover staat overigens dat de verkeersbelasting vanwege de huidige functies in het plangebied (loodsen) zal vervallen.
3. Ook ten aanzien van de geluidhinder achten wij de eventuele overlast van beperkte aard gezien het te verwachten aantal verkeersbewegingen en type verkeer. Een onderbouwing hiervoor is opgenomen in Bijlage 22 bij de toelichting.
4. Indien indiener meent dat sprake is van waardevermindering die redelijkerwijs niet te zijnen laste moet komen dan kan hij na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek om planschadevergoeding indienen.
5. De uitvoeringstermijn van de bouw- en aanlegwerkzaamheden wordt niet in het bestemmingsplan vastgelegd. In de opgestelde aeriusberekening is hiervoor wel een aanname gedaan. Hierover zal door de initiatiefnemer te zijner tijd met de omwonenden worden gecommuniceerd.

3.3 Zienswijze indiener 3

De zienswijze luidt kort samengevat als volgt:

1. De voorziene uitrit is rechtstreeks gelegen tegenover de woning van indiener. Dat zal veel inbreuk geven op de privacy.
2. Toenemend verkeer zal leiden tot extra belasting voor de veiligheid en bereikbaarheid van de oprit naar de woning.
3. Het geluid van uitkomend verkeer zal zorgen voor toenemende geluidhinder en leidt tot een enorme verslechtering van het woongenot.
4. Er zal sprake zijn van waardevermindering van de woning van indiener als gevolg van dit bestemmingsplan.
5. Het is niet duidelijk binnen welke periode aanleg- en bouwactiviteiten in beslag gaan nemen.
6. De tuin van indiener grenst aan het plangebied en indiener verliest daarmee het vrije uitzicht richting Onderstal en de Brabantse wal.

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

1. Realisering van het voorgenomen plan maakt een ontsluiting hiervan op het bestaande Marktje noodzakelijk. Gekozen is voor een (bestaande) ontsluiting welke centraal is gelegen. Het is bekend dat het Marktje een smal profiel heeft. Gezien het beperkt aantal woningen en de daarmee samenhangende verkeersbewegingen, is de situering van de uitrit ten opzichte van het tegenover liggende perceel niet onevenredig bezwarend. De uitrit ligt niet direct tegenover de woning van de indiener van de zienswijze. In de uitwerking zal nog zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de privacy van betrokkene.
2. Gezien het te verwachten aantal verkeersbewegingen als gevolg van de 14 woningen, zal de belastbaarheid beperkt zijn. Op een etmaal gezien zullen dit maximaal 115 bewegingen zijn. Dit op basis van de normen voor verkeersgeneratie uit de CROW publicatie nummer 381. Daar tegenover staat overigens dat de verkeersbelasting vanwege de huidige functies in het plangebied (loodsen) zal vervallen.

3. Ook ten aanzien van de geluidhinder achten wij de eventuele overlast van beperkte aard gezien het te verwachten aantal verkeersbewegingen en type verkeer. Een onderbouwing hiervoor is opgenomen in Bijlage 22 bij de toelichting.
4. Indien indiener meent dat sprake is van waardevermindering die redelijkerwijs niet te zijnen laste moet komen dan kan hij na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek om planschadevergoeding indienen.
5. De uitvoeringstermijn van de bouw- en aanlegwerkzaamheden wordt niet in het bestemmingsplan vastgelegd. In de opgestelde aeriusberekening is hiervoor wel een aanname gedaan. Hierover zal door de initiatiefnemer te zijner tijd met de omwonenden worden gecommuniceerd.
6. Toegegeven is dat de realisatie van het bestemmingsplan ervoor zal zorgen dat het vrije uitzicht voor indiener ten opzichte van de feitelijke situatie buiten, zal worden belemmerd. Echter: in de zichtlijn stond altijd een loods. Deze is op dit moment ingestort. Het vigerend bestemmingsplan staat echter middels een bouwvlak op deze plaats tot 2700 m² bebouwing toe.
Daar staat ook tegenover dat in een dichtbevolkt land als Nederland er geen blijvend recht is op vrij uitzicht. Elke ruimtelijke ontwikkeling dient zorgvuldig te worden gezien waarbij een afweging plaatsvindt tussen de vigerende planologische situatie, de belangen van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling en de belangen van omwonenden die vanwege de ruimtelijke ontwikkeling worden beperkt. In dit geval is er sprake van een niet meer in gebruik zijnde agrarische bedrijfslocatie die wordt vervangen door een beperkt woningbouwplan en waarbij een kwalitatief hoogwaardige landschappelijke versterking zal plaatsvinden. Per saldo is sprake van een kwalitatieve versterking van natuur en landschap en voorziet het plan in een behoefte aan woningbouw.

3.4 Zienswijze indiener 4

De zienswijze luidt kort samengevat als volgt:

1. Gevraagd wordt om de koppeling naar het Beeldregieplan te verduidelijken;
2. Artikel 11.5.1 onder c is in tegenspraak met artikel 11.5.2 en 11.5.3 ten aanzien van de mogelijkheid om een beroep of bedrijf aan huis te kunnen uitoefenen.
3. Voorgesteld wordt kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten vergunningplichtig te maken waarbij de voorwaarden in artikel 11.5.3 met toevoeging van een parkeernorm gehandhaafd kunnen worden
4. Voorgesteld wordt alle beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten te koppelen aan de parkeernormen zoals die gelden in de gemeente Woensdrecht. Het betreft de planregels 11.5.2, 11.5.3 en 11.6.2.
5. Voorgesteld wordt om de regels over Erfafscheiding op te nemen in artikel 11 en niet in artikel 3.2.1 (bestemming Groen)
6. Voorgesteld wordt de begripsbepalingen en planregels uit het Paraplubestemmingsplan over te nemen of dit plan van toepassing te verklaren op het plangebied.

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

1. In artikel 11.2.1 van de regels is de koppeling vastgelegd.
2. In de regels zal deze tegenspraak worden opgeven.
3. Deze suggestie wordt overgenomen en aangepast in de regels
4. Deze suggestie wordt overgenomen en aangepast in de regels
5. Deze suggestie wordt overgenomen en aangepast in de regels
6. Deze suggestie wordt overgenomen.

3.5 Zienswijze indiener 5

De zienswijze luidt kort samengevat als volgt:

1. Een deugdelijke toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking ontbreekt.
2. Een besluit inzake een aanmeldnotitie MER ontbreekt.
3. In het ontwerp bestemmingsplan is niet gemotiveerd hoe de onderdelen uit de regels, zoals bijvoorbeeld het aardkundig waardevol gebied, de luchtvaartverkeerszones, het Natuurnetwerk Brabant (voorheen ehs) en het cultuurhistorisch waardevol gebied worden gemotiveerd en hoe dit plan daarop invloed heeft.
4. Een voorwaardelijke verplichting in de regels voor bestemming Groen – houtwal en Groen – landschap waarin de koppeling naar het Beeldregieplan is vastgelegd, ontbreekt.
5. Verzocht wordt het Beeldregieplan zo aan te vullen dat ook aan de zijde van de Onderstal een houtwal of windsingel wordt aangelegd en in stand wordt gehouden, opdat het zicht op de auto's van en naar het plangebied en daarmee hinder voor de omwonenden wordt weggenomen.
6. Bij de bestemming Groen – landschap dient een stelsel voor het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden te worden opgenomen om aanpassingen aan het landschap te bewerkstelligen vergelijkbaar met artikel 6.6 maar waarin tevens is gewaarborgd dat het rooien van (nieuwe) beplanting zonder vergunning niet mogelijk is.
7. De wijzigingsmogelijkheid van Water naar Natuur kan worden geschrapt, aangezien de bestemming Natuur niet voorkomt in de regels.
8. Indiener behoudt zich het recht voor om een verzoek om tegemoetkoming in de (plan)schade te doen.
9. Verzocht wordt een afschrift te zenden van de getekende anterieure overeenkomst en de daaraan ten grondslag liggende besluiten van het college en eventueel de gemeenteraad of eventueel een recente concept- of ontwerp versie en de planschaderisicoanalyse.
10. Verzocht wordt om informatie over het verdere verloop van de procedure.

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

1. Verwezen wordt naar de laddertoets in bijlage 19 van de toelichting.
2. Reeds eerder is een besluit genomen over de aanmeldnotitie.
3. Mede naar aanleiding van de opmerkingen van de Provincie wordt de toelichting aangepast en wordt de verantwoording verbeterd.
4. Deze voorwaardelijke verplichting wordt toegevoegd aan de regels.
5. In de voorbereidingsfase is dit nader onderzocht. Om verschillende redenen is hier niet voor gekozen. Ook is er vanuit 'hinder' geen aanleiding voor deze ingreep. Het aantal verkeersbewegingen is dermate dat dit zal wegvallen tegen de landschappelijke inpassing. In de opgestelde voortoets NNB wordt hier ook nog nader op ingegaan.
6. Deze aanpassing zal worden doorgevoerd in de regels bij het bestemmingsplan.
7. Deze aanpassing zal worden doorgevoerd in de regels.
8. Indien indiener meent dat sprake al zijn van waardevermindering die redelijkerwijs niet te zijnen laste mag komen dan kan hij na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek om planschadevergoeding indienen.
9. Op basis van de Wet open overheid is een afschrift van deze overeenkomst aan indiener gezonden. De gemeente is niet in het bezit van een planschaderisicoanalyse.
10. Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, zal dit zes weken daarna worden gepubliceerd en bestaat de mogelijkheid voor degenen die een zienswijze hebben ingediend en mogelijk andere belanghebbenden om beroep in te stellen.

3.6 Zienswijze indiener 6

De zienswijze luidt kort samengevat als volgt:

1. Er wordt niet voldaan aan de Ladder van duurzame verstedelijking aangezien er voldoende alternatieven zijn in bestaand stedelijk gebied.
2. In diverse Beleidsregels is vastgelegd dat er eerst gekeken moet worden naar mogelijkheden voor woningbouw binnen het stedelijk gebied. Verwezen wordt naar de Brabantse agenda

wonen of in het Bestuursakkoord Noord Brabant 2015-2019, Perspectief op wonen en woningbouw, vastgesteld door de Stuurgroep Wonen West Brabant West d.d. 27 november 2020, de gemeentelijke Structuurvisie en de Omgevingsvisie. Het ontwerp bestemmingsplan is in strijd met genoemde beleidsregels.

3. Er wordt niet voldaan aan het gestelde in de Omgevingsverordening Noord-Brabant ten aanzien van de aanduiding "verstedelijking afweegbaar". Er is binnen Stedelijk Gebied feitelijk voldoende ruimte beschikbaar en het realiseren van 14 woningen in het plangebied draagt niet bij aan een kwaliteitsverbetering van natuur, water, waterbeheer of het landschap.
4. Vrees bestaat voor geluid- en lichthinder van de ontsluitingsweg voor de woning van indiener. Verwezen wordt naar een alternatief plan dat gunstiger zou zijn voor indiener met een uitrit bovenaan het Marktje en enkel een inrit tegenover de woning van indiener. Ook kan worden gedacht aan demping van de weg en de weg iets anders te situeren.
5. Verzocht wordt om een nulmeting uit te voeren bij haar woning.

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

1. Verwezen wordt naar bijlage 19 van de toelichting.
2. De locatie staat op zichzelf. Aanleiding is een agrarisch complex dat inmiddels overbodig is geworden. Het plan ligt in een gebied waarvoor op grond van de Interim omgevingsverordening de aanduiding verstedelijking afweegbaar van toepassing was. Op basis daarvan is verstedelijking in principe bespreekbaar. Beleid is inderdaad om in eerste instantie te kijken naar bestaand stedelijk gebied maar de Verordening biedt nu eenmaal de mogelijkheid om ter plaatse verstedelijking mogelijk te maken. In artikel 3.43 van de IOV zijn de voorwaarden daarvoor opgenomen. In artikel 3.42 onder a is aangegeven dat binnen Stedelijk gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is. Ter plaatse gaat het hier om een transformatie van een niet meer in gebruik zijnde agrarische / bedrijfsfunctie. Voor de noodzakelijke vervangende woningbouw en het unieke karakter van het gebied maar ook voor de kwaliteitswinst die ter plaatse kan worden gerealiseerd, bestaan geen alternatieven.
3. Het antwoord op dit deel van de zienswijze ligt reeds besloten in het antwoord op het vorige deel van de zienswijze. Er is voldoende onderbouwd dat de realisatie van het plan leidt tot een kwaliteitsverbetering van natuur, water, waterbeheer en landschap.
4. De gevreesde hinder zal zich ter plaatse niet voordoen nu slechts sprake is van een toename van maximaal 100 voertuigbewegingen per etmaal en een afname van het aantal verkeersbewegingen zwaar verkeer (voor de loodsen) naar nihil.
5. Het uitvoeren van een nulmeting is een verantwoordelijkheid voor de aannemer en zal als verzoek worden doorgegeven aan de initiatiefnemer.

3.7 Zienswijze indiener 7

De zienswijze luidt kort samengevat als volgt:

1. Verzocht wordt de mogelijkheid voor woningbouw te beperken tot de locaties waarop thans een agrarische bouwbestemming rust.
2. Mocht aan het verzoek onder 1 niet tegemoet gekomen kunnen worden, dan wordt verzocht om niet uit te gaan van 14 identieke woningen met een nokhoogte van 8 meter. Gepleit wordt voor differentiatie en een nokhoogte van maximaal 3 meter vanwege de bebouwingskarakteristiek van de woningen aan het Marktje.

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

1. Wij menen dat een dergelijke mogelijkheid noodzakelijkerwijs zal moeten leiden tot een te sterke lokale verdichting om de noodzakelijke kosten van aankoop en sloop en landschappelijke inpassing goed te kunnen maken. Wij geven de voorkeur aan het voorliggende plan aangezien de kwaliteit daarvan zich goed verhoudt tot het omliggende landschap en ook voorziet in een noodzakelijke versterking daarvan.

2. In het opgestelde Beeldregieplan en het bestemmingsplan is de maximale nokhoogte 8 meter en een maximale goothoogte van 5 meter. Daarbinnen zijn alle hoogtes mogelijk. Er is sprake van verkoop van kavels: de woningen zullen niet per definitie alle gelijk worden. De woningen aan het Marktje variëren van 3 meter met kap tot 6 meter met kap (tot 9 meter nok). Daar komt bij dat het maaiveld van het plangebied minimaal 50 cm tot 1 meter lager ligt dan dat van het Marktje. De nieuwe woningen worden alle vrijstaand met (zeer) grote afstanden tot het Marktje en onderlinge afstanden. Daarmee passen de nieuwe woningen qua hoogte meer dan prima in de bestaande context.

4. AANPASSINGEN N.A.V. ZIENSWIJZEN

De ingediende zienswijzen hebben tot aanpassingen van het plan.

In de toelichting of nadere toelichting:

- a. In paragraaf 3.2.2 van de toelichting is een nadere verantwoording opgenomen van het aspect duurzame ontwikkeling zoals beschreven in artikel 3.42 lid 2 IOV/ artikel 5.55 lid 2 OV.
- b. In de aanvulling op de toelichting (Bijlage 18) is in paragraaf 3.7 een nadere verantwoording opgenomen van het aspect omgevingskwaliteit en de structuren van het gebied zoals beschreven in artikel 3.43 sub d IOV/5.56 lid 1 sub f OV.
- c. Op bladzijde 28 en 29 van de toelichting is een nadere verantwoording opgenomen van het aspect Kwaliteitsverbetering van het landschap tegen de achtergrond van het Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering West-Brabant. Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.9 IOV/artikel 5.11 OV. Daarnaast is Bijlage 25 toegevoegd. Hierin is de berekening van de benodigde compensatie en de te realiseren investering in de landschappelijke compensatie opgenomen.
- d. Op bladzijde 26 en 27 van de toelichting is een nadere verantwoording opgenomen van het aspect attentiezone waterhuishouding en de consequenties voor het natuurontwikkelingsgebied Noordpolder. In de toegevoegde bijlage 23 is tevens een nadere uitwerking opgenomen op het eerder opgestelde Geohydrologisch onderzoek (bijlage 5 bij de toelichting).
- e. In de aanvulling op de toelichting (Bijlage 18) is in hoofdstuk 2 en in de toelichting op bladzijde 21 tot en met 23 een nadere verantwoording opgenomen van het aspect aardkundige waarden op grond van artikel 3.26 IOV/artikel 5.43 IOV.
- f. In de aanvulling op de toelichting (Bijlage 18) is in paragraaf 3.2, 3.3 en 3.4 een nadere verantwoording opgenomen van het aspect behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van cultuurhistorische waarden (artikel 3.29 IOV/artikel 5.44 OV).
- g. Met betrekking tot het onderdeel van de IOV / OV zoals genoemd onder voorgaand punt f, is voor wat betreft de zone ten westen van het beekje (zuidelijk deel van het plangebied) een nadere verantwoording opgenomen in de toelichting op bladzijde 25 en in de aanvulling op de toelichting (Bijlage 18) in paragraaf 3.5, 3.6 en 3.7.
- h. Nadere verantwoording van de externe werking op het NNB is opgenomen in de toegevoegde voortoets (Bijlage 21) en in de toelichting in paragraaf 4.3.
- i. Met betrekking tot de verantwoording van de verkeersbewegingen in en nabij het plangebied zelf en het daarbij behorende geluid, is Bijlage 22 toegevoegd.

In de regels:

1. Tegenspraak tussen artikel 11.5.1 onder c enerzijds en artikel 11.5.2 en 11.5.3 anderzijds ten aanzien van de mogelijkheid om een beroep of bedrijf is opgeheven.
2. Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn vergunningsplichtig gemaakt waarbij de voorwaarden in artikel 11.5.3 met toevoeging van een parkeernorm gehandhaafd kunnen worden.
3. Alle beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten zijn gekoppeld aan de parkeernormen zoals die gelden in de gemeente Woensdrecht. Het betreft de planregels 11.5.2, 11.5.3 en 11.6.2.
4. De regels over Erfafscheiding zijn opgenomen in artikel 11 en niet in artikel 3.2.1 (bestemming Groen).
5. De begripsbepalingen en planregels uit het Paraplubestemmingsplan zijn overgenomen
6. Een voorwaardelijke verplichting in de regels voor bestemming Groen – houtwal en Groen – landschap, waarin de koppeling naar het Beeldregieplan is vastgelegd, is opgenomen in artikel 4.4 B.
7. Bij de bestemming Groen – landschap is onder artikel 4.7 een stelsel opgenomen voor het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden om aanpassingen aan het landschap te bewerkstelligen (waarin tevens is gewaarborgd dat het rooien van (nieuwe) beplanting zonder vergunning niet mogelijk is).
8. De wijzigingsmogelijkheid van Water naar Natuur is geschrapt, aangezien de bestemming Natuur niet voorkomt in de regels.

In de bijlage bij de regels:

1. Op bladzijde 41 en 62 van het Beeldregieplan zijn enkele nadere regels opgenomen t.a.v. materiaalgebruik die het aspect duurzame ontwikkeling zoals beschreven in artikel 3.42 lid 2 IOV/ artikel 5.55 lid 2 Ov verder verankeren.
2. Op bladzijde 56 tot en met 61 van het Beeldregieplan zijn nadere regels opgenomen met betrekking tot de aanleghoogte van het maaiveld en de percelen. Dit vormt een nadere verankering van het aspect aardkundige waarden op grond van artikel 3.26 IOV/artikel 5.43 IOV.