

GEMEENTE WOENS DreCHT

WIJZIGINGSPLAN WONINGBOUW KLEIN BREMBROOD 14, CALFVEN

TOELICHTING

Gemeente Woensdrecht				
Wijzigingsplan : Toelichting				
"Woningbouw Klein Brembrood 14, Calfven"				
Id = NL.IMRO.0873.OSCAxBP134WYZIx09-VG01				
Fase	Datum besluit	Datum publicatie	Datum ter inzage	Bijzonderheden
Voorontwerp				
Ontwerp				
Vastgesteld				
Van kracht				
Raad van State				
Onherroepelijk				

GEMEENTE WOENSDRECHT WIJZIGINGSPLAN "WONINGBOUW KLEIN BREMBROOD 14, CALFVEN" TOELICHTING

INHOUD

1.	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Doel	3
1.3	Situering plangebied	4
1.4	Vigerend bestemmingsplan	4
1.5	Wijzigingsbevoegdheid	5
1.6	Leeswijzer	7
2.	DE BESTAANDE EN DE TOEKOMSTIGE SITUATIE IN HET PLANGEBIED	8
2.1	Topografische situatie	8
2.2	Planbeschrijving	9
2.3	Landschappelijke inpassing	11
3	PLANOLOGISCH BELEIDSKADER	14
3.1	Rijksbeleid - Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	14
3.2	Rijksbeleid - Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	14
3.3	Provinciaal beleid - Verordening Ruimte 2014	15
3.4	Gemeentelijk beleid	16
4	RUIMTELIJKE EN MILIEUKUNDIGE ASPECTEN	19
4.1	Archeologie	19
4.2	Cultuurhistorie	20
4.3	Flora en fauna	21
4.4	Geluidhinder	25
4.5	Milieuzonering	26
4.6	Bodem	26
4.7	Externe veiligheid	27
4.8	Water	28
4.9	Geurhinder	30
4.10	Luchtkwaliteit	31
5	HET WIJZIGINGSPLAN	32
5.1	Plangrens	32
5.2	De verbeelding (plankaart)	32
5.3	De regels	32
6	HAALBAARHEIDSASPECTEN	33
6.1	Financieel-economische haalbaarheid	33
6.2	Grondexploitatie	33
6.3	Eigendom	34
6.4	Maatschappelijke haalbaarheid	34

GEMEENTE WOENSDRECHT WIJZIGINGSPLAN "WONINGBOUW KLEIN BREMBROOD 14, CALFVEN"

TOELICHTING

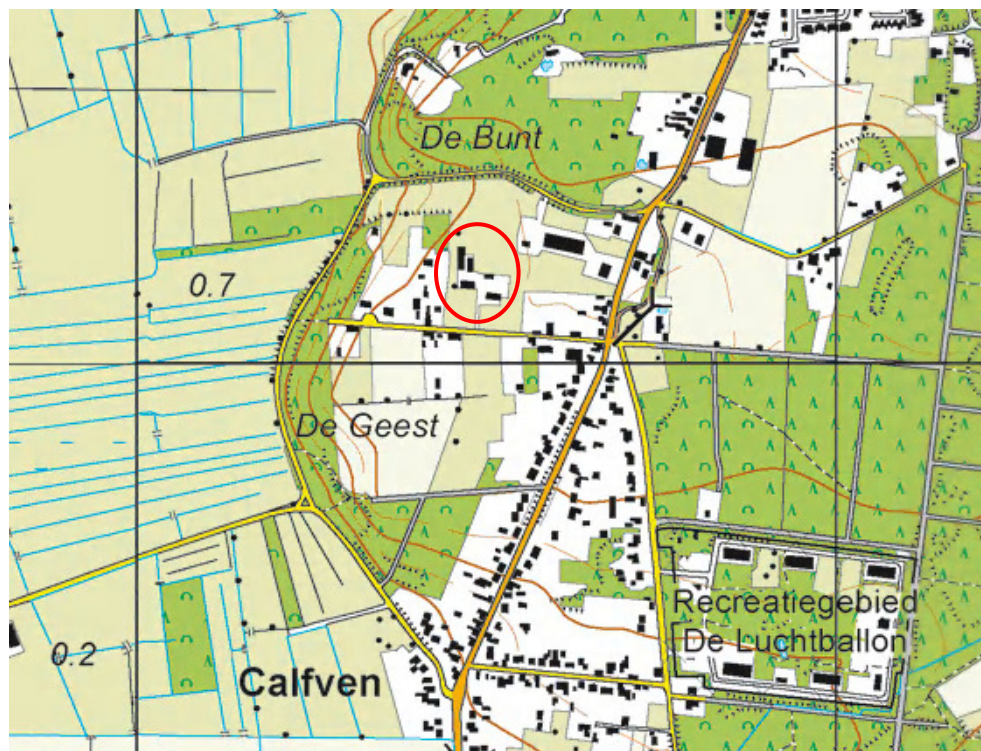
1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De locatie Klein Brembrood 14 te Calfven (Ossendrecht) is in het geldende bestemmingsplan aangeduid als agrarisch bouwvlak. De initiatiefnemer is eigenaar van dit perceel en wil er een burgerwoning met bijgebouwen op bouwen. In principe is dit een ontwikkeling, die past in de (grotendeels uit burgerwoningen bestaande) omgeving. Bij schrijven van 7 april 2016 hebben burgemeester en wethouders onder voorwaarden ingestemd met de gevraagde ontwikkeling.

1.2 Doel

Doel van dit wijzigingsplan is het bieden van een juridisch kader voor de oprichting van een burgerwoning met bijgebouwen op het perceel Klein Brembrood 14, waarbij het agrarisch bouwvlak wordt opgeheven en ter plaatse een woonbestemming wordt aangegeven.



Afbeelding 1- Situering plangebied

1.3 Situering plangebied

Het plangebied is gelegen in de gemeente Woensdrecht, buiten de bebouwde kom van Ossendrecht in het buurtschap Calfven.

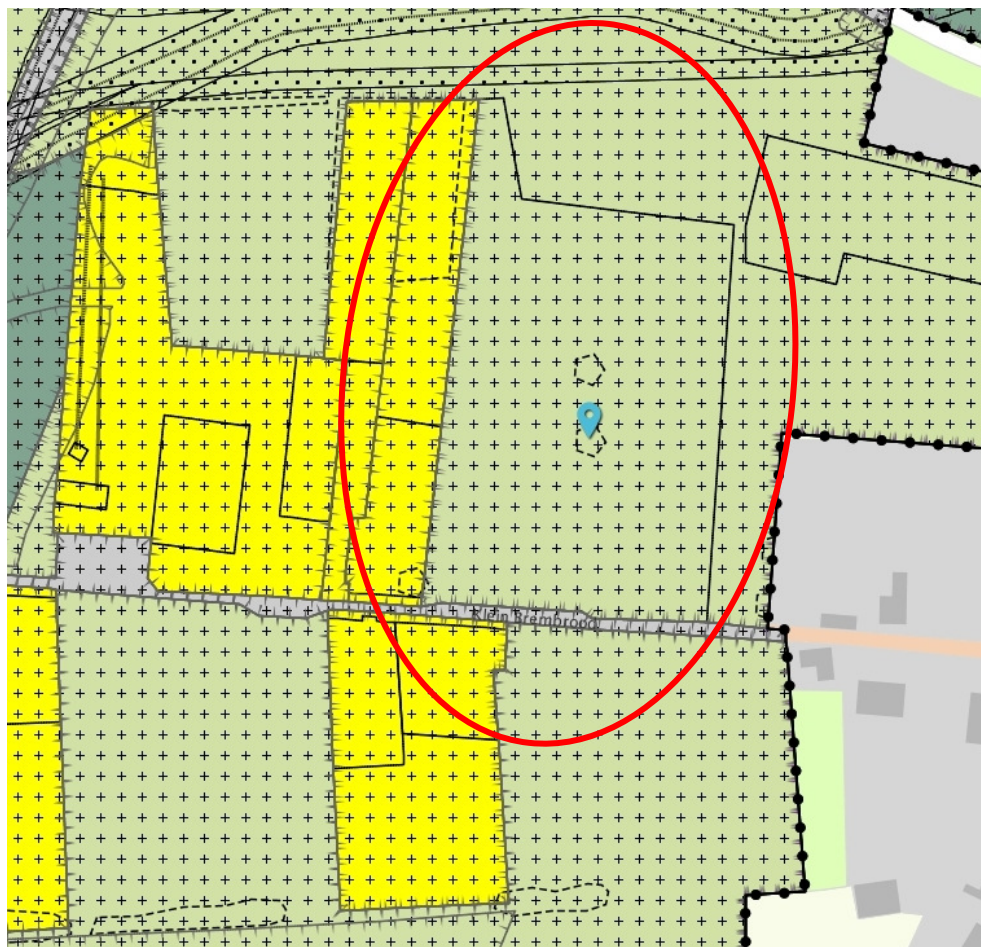


Afbeelding 2 - Begrenzing plangebied; de grens van het plangebied is door middel van een rode lijn aangegeven; de lijn volgt de grenzen van het perceel en het bestaande agrarisch bouwvlak van Klein Brembrood 14.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

De vigerende ruimtelijke regeling voor dit perceel is opgenomen in het bestemmingsplan "Actualisatie bestemmingsplan Buitengebied", geconsolideerd op 12 juni 2015. Het plangebied is bestemd tot "Agrarisch met waarden - Landschapswaarden". Daarnaast geldt er de dubbelbestemming "Waarde - Aardkundig waardevol gebied". Verder is er een agrarisch bouwvlak aangegeven. Ook gelden er de volgende gebiedsaanduidingen: "overige zone - archeologische verwachtingswaarde", "vrijwaringszone radar", "luchtvaartverkeerszone - 2", en "overige zone - attentiegebied ehs". Tenslotte zijn er in het gebied twee bomen aangeduid als: "specifieke vorm van groen - groenelement".

In artikel 5.9.12 van de regels van het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een agrarisch bouwvlak te wijzigen naar wonen (zie 1.5).



Afbeelding 3 - Het vigerende bestemmingsplan "Actualisatie bestemmingsplan Buitengebied", geconsolideerd op 12 juni 2015. Het plangebied is bestemd tot "Agrarisch met waarden - Landschapswaarden". Daarnaast geldt er de dubbelbestemming "Waarde - Aardkundig waardevol gebied". Verder is er een agrarisch bouwvlak aangegeven. Ook gelden er de volgende gebiedsaanduidingen: "overige zone - archeologische verwachtingswaarde", "vrijwaringszone radar", "luchtvaartverkeerszone - 2", en "overige zone - attentiegebied ehs". Tenslotte zijn er in het gebied twee bomen aangeduid als: "specifieke vorm van groen - groenelement".

1.5 Wijzigingsbevoegdheid

De regels van het bestemmingsplan "Actualisatie bestemmingsplan buitengebied" bevatten de volgende wijzigingsbevoegdheid:

5.9.12 *Wijzigen bestemming Agrarisch met waarden - landschapswaarden ten behoeve van Wonen*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Agrarisch met waarden - 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;*
- b. het agrarisch bedrijf dient te zijn beëindigd;*
- c. een legale bedrijfswoning dient aanwezig te zijn;*

- 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;*
- e. *de inhoud van de woning mag niet worden vergroot;*
- f. *de wijziging mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven;*
- g. *de wijziging milieuhygiënisch aanvaardbaar is;*
- h. *de gronden niet zijn gelegen binnen de 'geluidszone - weg';*
- i. *de gronden niet zijn gelegen binnen de 'geluidszone - spoor';*
- j. *de gronden niet zijn gelegen binnen de 'geluidszone - industrie';*
- k. *daardoor de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;*
- l. *de voormalige bedrijfsgebouwen moeten worden afgebroken tot een oppervlakte welke per woning maximaal is toegestaan, te weten 100 m².*
- 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 oppervlakte van bijgebouwen mag na afbraak niet meer bedragen dan 200 m²;*
 - 2. *er dient sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing van de nieuwe bijgebouwen;*
- n. *cultuurhistorische waardevolle objecten mogen niet worden gesloopt;*
- o. *de oppervlakte van het bouwvlak dient te worden verkleind ten behoeve van de wijziging naar Wonen;*
- p. *de overige gronden van deze bestemming worden bestemd overeenkomstig de aangrenzende gebiedsgerichte bestemmingen.*

Ten aanzien van punt a. wordt opgemerkt: de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen verkeren in een zeer matige staat van onderhoud. De locatie wordt sinds tientallen jaren niet meer agrarisch geëxploiteerd en de gebouwen zijn niet meer gemoderniseerd. Voor een agrarische bedrijfsvoering zijn de gebouwen dan ook niet meer functioneel. De locatie heeft momenteel een totale perceeloppervlakte van 1.21.90 ha. In de nabijheid van de locatie zijn geen landbouwgronden verkrijgbaar. Uit het vigerende bestemmingsplan "Actualisatie bestemmingsplan Buitengebied" blijkt dat er direct naast en tegenover het agrarisch bouwvlak Klein Brembrood 14 meerdere burgerwoningen zijn gesitueerd (onder andere Klein Brembrood 6, 7, 18, 19 en 21). Gezien onder meer de toenemende schaalvergroting en strengere milieueisen is het daardoor onrendabel een agrarisch bedrijf te exploiteren op het bestaande agrarische bouwvlak Klein Brembrood 14 te Ossendrecht.

Ten aanzien van de punt b wordt opgemerkt, dat het betreffende perceel al geruime tijd te koop staat en dat zich geen serieuze kandidaat voor de koop van het perceel gemeld heeft. Het perceel is gelegen tussen meerdere burgerwoningen aan de ene kant en de bebouwde kom van Calfven/Ossendrecht aan de andere kant. De mogelijkheden van hergebruik van deze locatie als agrarisch bedrijf zijn, zoals hiervóór reeds werd aangegeven, uiterst beperkt. Het bestemmingsplan geeft aan dat er niet meer dan één agrarische bedrijfswoning aanwezig mag zijn binnen dit bouwvlak. Er staan geen cultuurhistorisch waardevolle gebouwen op het terrein. Op de punten f t/m p wordt in het navolgende nader ingegaan.

1.6 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie in het plangebied en wordt het ruimtelijk plan, de toekomstige invulling van het plangebied, geschetst. In hoofdstuk 3 wordt het planologisch beleidskader beschreven, waarbinnen de planvorming plaatsvindt. Onder meer het planologisch beleid op provinciaal niveau komt aan bod. In hoofdstuk 4 worden de relevante ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten van het plan beschreven. In hoofdstuk 5 wordt het Wijzigingsplan in juridische zin beschreven. In hoofdstuk 6 worden de haalbaarheidsaspecten weergegeven.

2. DE BESTAANDE EN DE TOEKOMSTIGE SITUATIE IN HET PLANGEBIED

2.1 Topografische situatie

Het plangebied ligt ten noorden van de kern Ossendrecht in het buurtschap Calfven in de gemeente Woensdrecht.



Afbeelding 4 - Luchtfoto van het plangebied en omgeving (bron: Google-earth, 2013); het plangebied is met een rode lijn omgeven.

Het plangebied bestaat een ruim perceel, behorende bij het voormalig agrarisch bedrijf Klein Brembrood 14. Op de locatie Klein Brembrood 14 te Ossendrecht is een woonhuis met voormalige agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig. Deze voormalige agrarische bedrijfsgebouwen bestaan uit vier voormalige varkensstallen met een oppervlakte van circa 189 m² (circa 21,3 x 8,9 meter), circa 273 m² (circa 33,7 x 8,1 meter), circa 273 m² (circa 33,7 x 8,1 meter) en circa 246 m² (circa 29,0 x 8,5 meter), in totaal 981 m². De locatie wordt sinds tientallen jaren niet meer agrarisch geëxploiteerd. Het woonhuis en de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen verkeren in een zeer matige staat van onderhoud. Geen van de gebouwen heeft cultuurhistorische waarde.



Afbeelding 5 - Het voormalig hoofdgebouw - de agrarische bedrijfswoning met aangebouwde stal - verkeert in zeer slechte staat.



Afbeelding 6 - Een van de aanwezige, af te breken voormalige agrarische bedrijfsgebouwen

2.2 Planbeschrijving

De initiatiefnemers wensen het woonhuis en de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen te slopen en een nieuw woonhuis (met een inhoud van

maximaal 750 m³) met bijbehorende bijgebouw(en) (met een oppervlakte van maximaal 200 m²) op te richten.



Afbeelding 7 - Schetsplan voor de nieuwe woning met bijgebouw - voorgevel (bron: GJM Bouwadviseurs, 2016).



Afbeelding 8 - Ruimtelijk plan - de nieuwe woning wordt samen met het bijgebouw gerealiseerd binnen een bouwvlak van 40x37,5 m (geel); de bestaande agrarische bijgebouwen worden afgebroken; twee bestaande bomen (zwarte cirkels) zijn in het bestaande bestemmingsplan beschermd; (bron: GJM Bouwadviseurs, 2016).

In de regels van het vigerende bestemmingsplan is ten aanzien van de sloop van het op het moment van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan aanwezige surplus aan vrijstaande (bij)gebouwen het volgende bepaald: het maximaal toegestane oppervlak aan bijgebouwen van 100 m² per woning kan worden verhoogd mits de (bedrijf)bebouwing, die niet noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering bebouwing, wordt gesloopt. De verhoging bedraagt 50% van het te slopen surplus aan bebouwing. Het maximaal toegestane oppervlakte van bijgebouwen mag na afbraak niet meer bedragen dan 200 m². Verder dient er sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing van de nieuwe bijgebouwen en mogen cultuurhistorische waardevolle objecten niet worden gesloopt. In totaal wordt 981 m² bijgebouw gesloopt. 50% van 981 m² is 490 m². Dat betekent dat een oppervlakte van 200 m² aan bijgebouwen is toegestaan.

2.3 landschappelijke inpassing

landschappelijke situatie

De locatie is gelegen aan de rand van het buurtschap Calven in een historisch bebouwingslint. De landschappelijke inpassing voldoet aan het Gemeentelijk groenbeleidsplan (zie paragraaf 3.4.3).

categorie-indeling

Om de kwaliteit van het landschap te versterken heeft de provincie Noord-Brabant in haar “Structuurvisie ruimtelijke ordening” en de “Verordening ruimte 2014” het principe van ‘kwaliteitsverbetering van het landschap’ geïntroduceerd. Dit principe houdt kort samengevat in, dat er enerzijds ruimte wordt geboden aan diverse ontwikkelingen, onder voorwaarde dat deze anderzijds gepaard gaan met maatregelen die het landschap -in de brede zin- versterken. Die versterking kan bijvoorbeeld plaats vinden door landschapselementen aan te leggen maar ook door specifieke aandacht te schenken aan de kwaliteit van de op te richten bebouwing, of door behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen.



Afbeelding 9 - Hoogopgaande bomen bepalen mede het karakter van het plangebied; een tweetal bomen worden aangemerkt als waardevol.

In de Notitie Toepassing Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant wordt onderscheid gemaakt tussen drie categorieën ruimtelijke ontwikkelingen:

- 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 relatief weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in enkel een goede landschappelijke inpassing.
- Categorie 3: Alle ruimtelijke ontwikkelingen welke mogelijk worden gemaakt via met name een wijzigingsplan of een bestemmingsplanherziening, tenzij de ontwikkeling concreet benoemd wordt in een andere categorie.

Onder categorie 2 valt onder meer: "- functieverandering van een voormalig (agrarisch) bedrijf in een woonbestemming dan wel overige niet-agrarische detailbestemming (niet-agrarisch bedrijf, recreatie, zorg, maatschappelijk), mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 5.000 m², voor de overtollige voormalige bedrijfsbebouwing verplicht toepassing wordt gegeven aan de sloopbonusregeling en maximaal 500 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing resteert;¹". In dit geval is er dus sprake van een Categorie 2 - ontwikkeling.

tegenprestatie categorie 2

Voor de ontwikkelingsmogelijkheden binnen categorie 2 wordt een ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist. De exacte omvang/hogte van deze noodzakelijke kwaliteitsbijdrage wordt per ontwikkeling bepaald.

Bij een uitbreiding van een agrarisch bouwvlak wordt in het algemeen uitgegaan van 10% van de oppervlakte. Bij andere ontwikkelingen, zoals de onderhavige, gaat het om zo'n 5% van de oppervlakte.

De oppervlakte van het voormalige bouwvlak bedraagt zo'n 1.21.90 ha. Vijf procent daarvan is 610 m².

Groen inpassing Klein Bremboord 14 gemeente Woensdrecht.

Door de bestemmingsplanverandering van agrarisch naar wonen dient ruim 600 m² nieuwe natuur gerealiseerd te worden.

Ook is tijdens het asbest en bodemsanering 800 m² uitheemse beplanting met natuurlijke opslag verwijderd. Deze 800 vierkante meter was in het kader van de Natuurschoonwet (voorheen Boswet) niet meldingsplichtig, omdat de oppervlakte onder de 1000 m² bleef en omdat de hoofdstand uit uitheemse soorten (sierplantsoen) bestond.

Met de eigenaar van de kavel is overeengekomen dat het perceel omzoomd gaat worden met een vier meter brede houtsingel bestaande uit inheems soorten. De decoratieve waarde zal gezocht worden in bes, bloem en herfstkleur. De soorten die toegepast worden zijn afgestemd op grondsoort en het natuurlijk voorkomen op de Brabantse Wal. Door de beplanting relatief dicht te planten (een bij een meter) kan de singel ook dienst doen als veekering en omheining waardoor hij ook historisch een bijdrage levert aan de omgeving. Aan de kant van Paddock en het weiland is gekozen voor een sortiment met meer doornachtige struiken als

¹ Provincie Noord-Brabant: Toepassing Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant, Versie 29 mei 2013.

meidoorn, sleedoorn, hazelaar en vuilboom. Aan de tuinzijde wordt meer rekening gehouden met een bijmenging van decoratieve inheemse soorten als Gelderse roos, kornoelje (cornus) en kardinaalsmuts. Door deze singel ontstaan er nieuwe verbindingzones voor marterachtige en andere zoogdieren, maar ook amfibieën zullen er gretig gebruik van maken zij zullen naast mitigatieroutes ook de mogelijkheid geboden worden om onder het blad te overwinteren. Door de vele besdragende en gemêleerde heesters ontstaat er, in het nu vrij vogelarme gebied, nieuwe kansen voor o.a. struweelbroeders maar ook voor soorten als merel. Wintergasten als kramsvogel krijgen met deze besdragende heesters de kans de singels te gebruiken als tijdelijk stoppunt.

De singel zal aangeplant worden in een kruislings plantverband van een bij een meter in totaal zullen er een 1600 stuks inheemse struiken in de maat 100 tot 120 cm (3 jarig verplant) geplant worden. Aan de paddockzijde en weiland bestaat het sortiment uit: 40 % meidoorn, 20 % sleedoorn 10 % hazelaar, 10 % kardinaalsmuts, 10 % liguster en 10 % vuilboom. Aan de tuinzijde bestaat het sortiment uit: 20 % kornoelje, 20 % Gelderse roos, 15 % kardinaalsmuts, 10 % meidoorn, 10 % sleedoorn, 10 % hazelaar, 10 % krent en 5 % hulst. Indien nodig (bij vraat) zullen de planten na aanplant ingesmeerd worden met een konijnen werend middel.

Op het terrein staat op het puntje nog een relict van oorspronkelijk Brabantse Wal bos. Dit kleine opstandje met berk, eik en vliegden en een mooie solitaire acacia blijft gehandhaafd. De opslag van prunus zal verwijderd worden.

Bij de te slopen boerderij staan twee groepen eiken. Waarvan de voorste en achterste boom. opgenomen zijn in het bestemmingsplan als waardevol. De voorste groep wordt gevormd door een drietal eiken. De achterste groep bestaat uit een tweetal eiken. De geklasseerde eik in de voorste groep vertakt zich op 1,5 meter in twee stammen. De stam aan de buitenzijde is sterker ontwikkeld en groeit naar het licht toe. Deze stam is in de loop der jaren topzwaar geworden en de boom is dan ook aan het scheuren. Het hout onder de vertakking is nog niet rot maar met de bomenboor is te constateren dat hij erg te lijden heeft van inwatering (hout is zwart). De levensverwachting in deze toestand wordt dan ook ingeschat op minder dan tien jaar. Ook ontstaat er een veiligheidsgevaar omdat de boom instabiel is. Het weghalen van dit deel van de boom is geen optie omdat dan de volledige vorm van deze eik verloren gaat. Boom twee, in de voorste groep, is op jonge leeftijd getordeerd bij de voet. Hierdoor heeft hij een groeiachterstand en zal nooit uitgroeien tot een volwaardige boom. Ook is de takontwikkeling is door de tordering achter gebleven. Boom drie is tijdens de bodemsanering tot aan de stam vrij gegraven. De diepte van de sanering bedraagt hier rond de 70 centimeter. Door deze actie zijn de verankeringswortels en de noodzakelijk voedingswortels grotendeels verdwenen. De boom is instabiel en de verwachtingswaarde wordt op minder dan 10 jaar ingeschat omdat herstel door de rigoureuze ingreep niet te verwachten is. Het voorstel is om deze drie bomen te rooien en te compenseren met solitair eiken in het weiland. Die in een groter maat aangeplant zullen worden. Om de bomen komt een passende bescherming, om de bomen te beschermen tegen vraat of schuren van de paarden.

Groep twee bestaat uit twee eiken die kerngezond zijn. De tweede eik verdient door zijn omvang (90 centimeter) en mooie kroon zeker ook de classificatie van waardevol. Deze eiken hebben een levensverwachting van meer dan 10 jaar. Ze zijn omgevingsbepalend en dienen dan ook gehandhaafd te blijven en in het nieuwe plan ingepast te worden. Met de eigenaar is afgesproken dat het achterstallig onderhoud en het verwijderen van dood hout alsnog gedaan wordt.

3. PLANOLOGISCH BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid - Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. In deze structuurvisie staan de (rijks)plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen. Het Rijk zet zich in het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Voor het plangebied zijn geen nationale belangen uit de structuurvisie in het geding.

Conclusie: Het realiseren van een burgerwoning op de voormalige agrarische bedrijfslocatie Klein Brembrood 14 (waarbij de voormalige agrarische bedrijfswoning wordt geamoveerd) past binnen het rijksbeleid zoals dat geformuleerd is in diverse nota's en visies, zoals de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

3.2 Rijksbeleid - Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden. In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

In het plangebied is een nationaal ruimtelijk belang aanwezig in de vorm van een vrijwaringszone radar. Binnen deze zone mogen geen hoge bouwwerken worden opgericht in verband met de nabijheid van het radarstation Woensdrecht.

Binnen de vrijwaringszone moeten bouwwerken lager zijn dan 48 m +NAP, oplopend met 0,25 graden tot een hoogte van 113 m op een afstand van 15 km van de radarantenne. Het plangebied ligt ongeveer 5,5 km van het radarstation Woensdrecht. De maximale bouwhoogte bedraagt er dus 72 m +NAP. Het terrein ligt op 10,30 m +NAP. Dat wil dus zeggen dat de maximale bouwhoogte voor de vrijwaringszone 61,70 m is. In de bestemmingsvoorschriften is de maximale bouwhoogte gesteld op 10 m zonder ontheffingsmogelijkheid. Er wordt dus ruimschoots voldaan aan deze regel. De vrijwaringszone is in het vigerende bestemmingsplan opgenomen en wordt niet veranderd door de onderhavige wijziging.

Conclusie: Het realiseren van een burgerwoning op de voormalige agrarische bedrijfslocatie Klein Brembrood 14 (waarbij de voormalige agrarische bedrijfswoning wordt geamoveerd) past binnen het rijksbeleid zoals dat geformuleerd is in diverse nota's en visies, zoals het Barro.

3.3 Provinciaal beleid - Verordening Ruimte 2014

Op provinciaal niveau is de Verordening ruimte van belang voor dit planvoornemen. Op 19 maart 2014 is de Verordening ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant vastgesteld. In deze Verordening is aangegeven hoe men omgaat met ruimtelijke ontwikkelingen in Noord-Brabant. In de Verordening ruimte 2014 zijn diverse regels opgenomen ten aanzien van ontwikkelingen die plaats kunnen vinden in de provincie. Deze verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen en het beoordelen van omgevingsvergunningaanvragen.



Afbeelding 10 - Verordening ruimte 2014 - het plangebied is aangeduid als Groenblauwe mantel; verder rust er de aanduiding 'aardkundig waardevol' en 'attentiegebied ecologische hoofdstructuur' op.

Het plangebied is aangewezen als Groenblauwe mantel. De verordening kent ten aanzien van het planvoornemen de volgende regels.

6.7 Wonen

1-2 (...)

3. *In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in:*
 - a. *de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het daartoe aangewezen bouwperceel, mits is verzekerd dat:*
 - i. *de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;*
 - ii. *overtollige bebouwing wordt gesloopt.*
 - b. *de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing indien dit is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing.*
4. *Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid kan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat:*

- a. *er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;*
 - b. *overtollige bebouwing wordt gesloopt.*
5. (...)

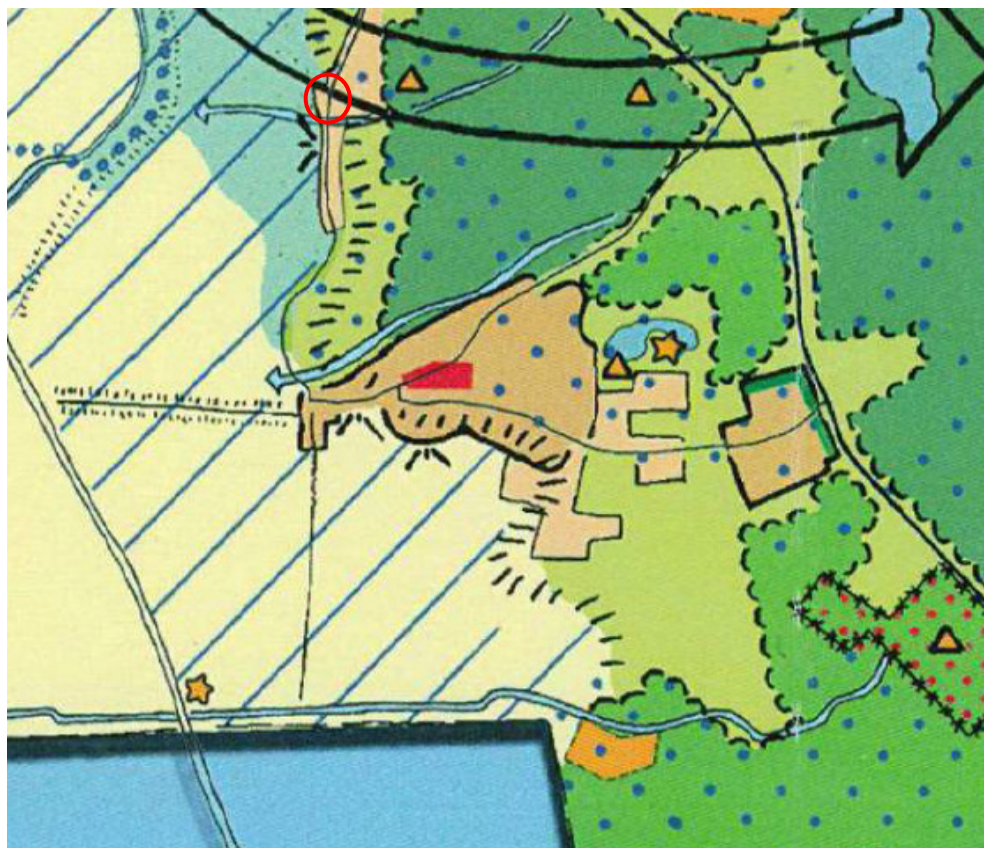
Volgens punt 3 mag de bestaande bedrijfswoning gesloopt worden en vervangen door een nieuwe, mits het niet gaat om een cultuurhistorisch waardevolle woning en mits overtollige bebouwing wordt gesloopt. Het gaat i.c. niet om een cultuurhistorisch waardevolle woning. Alle bestaande bebouwing wordt gesloopt. Daardoor is aan deze voorwaarden voldaan.

Het gebruik van een voormalige agrarische bedrijfswoning als burgerwoning is volgens punt 4. toegestaan, mits er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en mits overtollige bebouwing wordt gesloopt. In het onderhavige geval is er slechts één woning toegestaan op het bouwperceel. Alle bestaande bebouwing wordt gesloopt. Daardoor is aan deze voorwaarden voldaan.

Conclusie: Het realiseren van een burgerwoning op de voormalige agrarische bedrijfslocatie Klein Brembrood 14 (waarbij de voormalige agrarische bedrijfswoning wordt geamoveerd) past binnen het provinciaal beleid zoals dat geformuleerd is in de Verordening ruimte 2014.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 StructuurvisiePlus actualisatie 2009



Afbeelding 11 - Schetskaart StructuurvisiePlus - het plangebied is gelegen aan de rand van de bestaande bebouwde kom.

In de 2009 heeft de gemeenteraad besloten een actualisatie van de structuurvisie uit 2001 op te stellen. De actualisatie is beperkt tot het gebied van vigerend beleid en het actieprogramma. Er is geen nieuw beleid geformuleerd. Hierdoor is

de essentie en de uitwerking van de visie gelijk gebleven. De StructuurvisiePlus uit 2001 is ongewijzigd in zijn geheel opgenomen in de nieuwe geactualiseerde StructuurvisiePlus.

In de actualisatie van de StructuurvisiePlus wordt noch in het structuurbeeld noch in het programma een voornemen geuit dat betrekking heeft op het plangebied of op de beoogde ontwikkeling.

3.4.2 Integraal Dorpsontwikkelingsplan Ossendrecht

Het integraal Dorpsontwikkelingsplan (IDOP) van de kern Ossendrecht en het gehucht Calfven is gericht op het leefbaar en vitaal houden van Ossendrecht en Calfven. Het is een praktische agenda waarin voor de middellange termijn is vastgelegd welk beleid en welke projecten uitgevoerd gaan worden.

Grootschalige woningbouwontwikkelingen heeft Ossendrecht niet meer nodig. Kleine ontwikkelingen van een paar woningen per jaar zijn voldoende zodat telkens ingespeeld kan worden op de actuele woningbehoefte. Het beleid is niet gericht op uitbreiden maar op inbreiden. Het onderhavige voornemen heeft betrekking op de vervanging van een bestaande (bedrijfs)woning en past in dit beleidsvoornemen.

3.4.3 Gemeentelijk groenbeleidsplan

In 2006 is een groenbeleidsplan opgesteld om voor de lange termijn met betrekking tot inrichting, gebruik en beheer van het groen binnen de gemeente inzicht te ver- krijgen en voor de komende jaren concrete acties uit te zetten, om een waardevolle, karakteristieke, veilige en duurzame groenstructuur te realiseren.

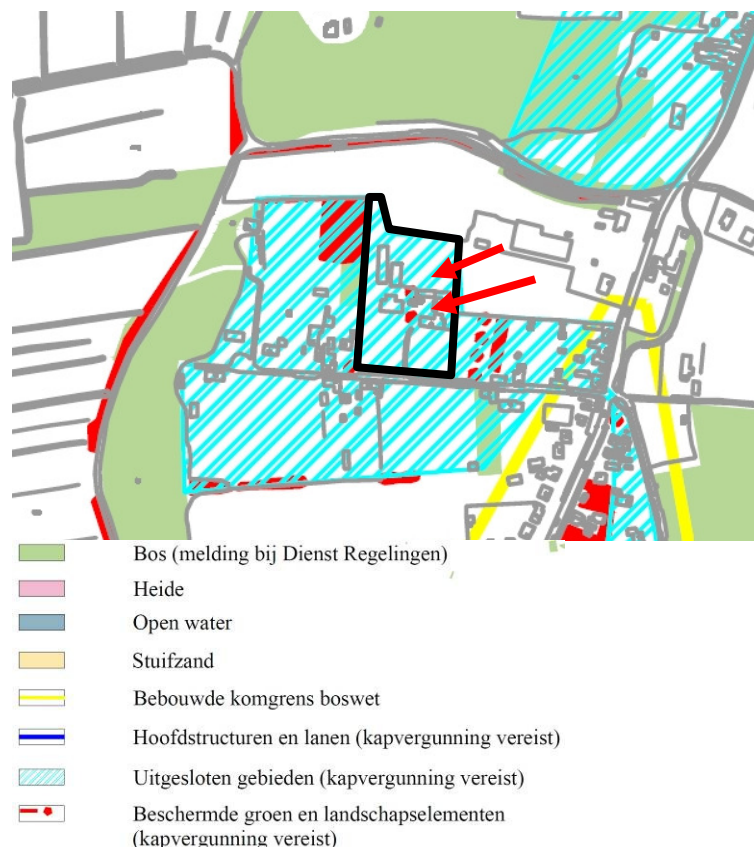
In het plan wordt ingegaan op de volgende elementen:

- groenstructuur van de diverse kernen;
- groenbeleid van de gemeente, waarin onder meer het bomenbeleid, cultuurhistorische betekenis van het groen, ecologisch raamwerk, recreatief netwerk en kleine landschapselementen aan de orde komen.

De gemeente Woensdrecht wil met de slogan 'Woensdrecht, de groene gemeente op de Brabantse wal' zich nadrukkelijk profileren als groene gemeente. Om de gewenste groenstructuur te kunnen realiseren worden vier begrippen centraal gesteld, te weten:

- **waardevol:** de groenstructuur moet door haar verschijningsvorm en plek een positieve bijdrage leveren aan het woongenot en de kwaliteit van de dagelijkse woon- en werkomgeving; de groenstructuur kan haar waarde ontleen aan ecologische, cultuurhistorische en toeristisch/recreatieve waarden;
 - **karakteristiek:** de groenstructuur moet een bijdrage leveren aan de identiteit en herkenbaarheid van de verschillende dorpen, wijken en landschapstypen en karakteristieken van de gemeente;
 - **veiligheid:** bij het beheer van groen, vaak in woonwijken of naast wegen, is de veiligheid van het groen een belangrijk doel;
 - **duurzaamheid:** de gewenste groenstructuur dient toekomstgericht te zijn.
- In onderhavig Wijzigingsplan zijn geen groenzones opgenomen.

De gemeente Woensdrecht heeft een Kaart met beschermde groenstructuren (2007) op laten stellen en een Waardevolle bomenlijst voor elke woonkern.



Afbeelding 12 - Kaart beschermd groen van de gemeente Woensdrecht - het plangebied is aangeduid met een dikke zwarte lijn; het gebied ligt in een uitgesloten gebied (kapvergunning vereist); in het gebied staan twee beschermd landschapselementen (bomen, ook aangeduid op de bestemmingsplankaart) - rode pijl.

Voor het overige worden er binnen of nabij het plangebied geen waardevolle groenelementen genoemd waarmee rekening moet worden gehouden.

Conclusie: Het realiseren van een vervangende woning op de locatie Klein Brembrood 14 past binnen het gemeentelijk beleid zoals dat geformuleerd is in diverse nota's en visies. Daarbij dient het behoud van waardevolle groenelementen gewaarborgd te worden, hetgeen hier het geval is (paragraaf 2.3).

4. RUIMTELIJKE EN MILIEUKUNDIGE ASPECTEN

4.1 Archeologie

Ten behoeve van de opstelling van dit wijzigingsplan is een archeologisch onderzoek uitgevoerd². De betreffende rapportage is als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd. De conclusies van het onderzoek luiden:

"Conclusie

Op basis van het bureauonderzoek heeft het plangebied een hoge verwachting voor archeologische resten. Op basis van het booronderzoek is vastgesteld dat er in het plangebied sprake is geweest van een sterk rivierduin- of dekzandrelief. Waarschijnlijk is voor de huidige bebouwing het plangebied geëgaliseerd. Hierdoor zijn de toppen van de duinen afgeschoven in de tussenliggende laagtes. In de laagtes zijn de podzolbodems hierdoor begraven geraakt. Op de van oorsprong hoger gelegen delen van het terrein is het archeologisch niveau afgetopt. Waar nog intacte podzolbodems aanwezig zijn is de verwachting hoog, op de overige delen van het terrein is de verwachting laag.

Advies

Het plangebied heeft waarschijnlijk een gevarieerd microrelief gehad. Hierdoor heeft het plangebied lokaal een hoge verwachting. Dit hangt samen met de aanwezigheid van intacte podzolbodems. Wanneer de nieuwe bouwplannen bekend zijn, wordt een karterend booronderzoek ter plaatse van de nieuwbouw geadviseerd. Hierbij kan nauwkeuriger bekeken worden of er ter hoogte van de nieuwbouw archeologische resten aanwezig zijn in de bodem.

Kanttekening

Onderhavig onderzoek is op zorgvuldige wijze verricht volgens de algemeen gebruikelijke methoden en inzichten en is erop gericht om de kans op het onverwacht aantreffen dan wel het ongezien vernietigen van archeologische waarden bij bouwwerkzaamheden in het plangebied te verkleinen. Aangezien het onderzoek is uitgevoerd door middel van een steekproef kan echter de aan- of afwezigheid van eventuele archeologische resten niet gegarandeerd worden. Wanneer bij graafwerkzaamheden toch onverhoopt waardevolle resten worden aangetroffen, dienen deze conform de Monumentenwet 1988 te worden gemeld."

Opmerking archeoloog

Het rapport is beoordeeld door de archeoloog van de gemeente. Deze heeft opgemerkt:

"Ik concludeer dat het onderzoek goed is uitgevoerd (met enkele kanttekeningen over de historische informatie, maar die zal ik Transect direct toe mailen). Uit het onderzoek blijkt dat een deel van het terrein is uitgevlakt en een ander deel is opgehoogd. In grote lijnen betreft het een terrein met een ondergrond die van nature sterk golfde, zoals te verwachten op de hoge steilrand. Als ik de positie van de nieuwbouw plaats op het onderzoeksgebied dan concludeer ik dat ter plaatse de ondergrond tot 65 cm of dieper is afgetopt en dat er geen oud oppervlak meer aanwezig is. Dat maakt de kans op het vinden van archeologische sporen zeer klein. Bovendien valt te verwachten dat de ondergrond niet dieper dan 60-70 cm geroerd zal worden om de nieuwbouw te plaatsen.

² Transect: Rapport 910 - Ossendrecht, Klein Brembrood 14, gemeente Woensdrecht - Een archeologisch bureauonderzoek (BO) en inventariserend veldonderzoek (IVO), verkennende fase, 2016.

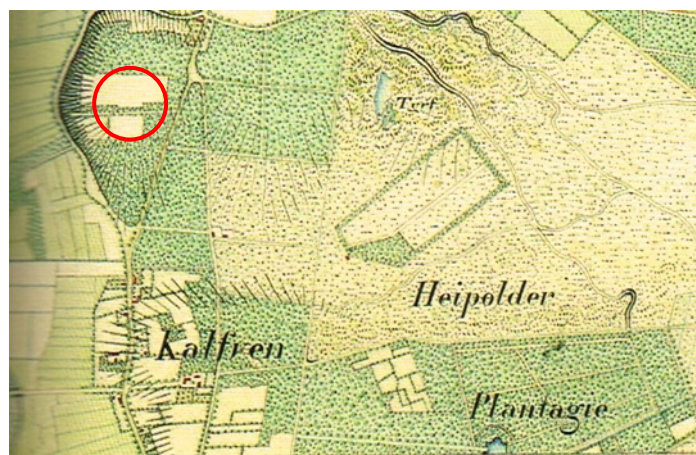
Mijn advies is om het plangebied voor deze bouwwerken vrij te geven. Ik acht een nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk."

Geconcludeerd wordt, dat er uit archeologisch oogpunt geen bezwaar bestaat tegen het onderhavige wijzigingsplan en dat te zijner tijd ten behoeve van het bouwplan geen nader onderzoek (karterend booronderzoek) behoeft plaats te vinden.

4.2 Cultuurhistorie

De Brabantse Wal

In de toelichting bij de provinciale cultuurhistorische waardenkaart is de navolgende beschrijving van het gebied rondom de Brabantse Wal opgenomen: *"Het landschap van de Brabantse Wal wordt gekenmerkt door een grote landschappelijke verscheidenheid, die zowel door de grote verschillen in terreingesteldheid als door verschillen in historische ontwikkeling zijn veroorzaakt."*



Afbeelding 13 - Situatie van het plangebied omstreeks 1840 - het plangebied was destijds geheel onbebouwd. Het buurtschap Calfven bestond uit slechts enkele vrij liggende boerderijen.

Vanuit de vlakke zeekleipolders in het westelijke deel rijzen de zandgronden van de Wal hoog op, met voor West-Nederlandse begrippen grote hoogteverschillen. (...) de Wal is besloten en laat een mozaïek zien van steden en dorpen, landbouwgronden, landgoederen, heidevelden en bossen. De Brabantse Wal is een markante rug op de grens van het Brabants Massief, ook wel het West-Brabantse Zandplateau genoemd."

Cultuurhistorische Waardenkaart

De Cultuurhistorische Waardenkaart is al vanaf 2002 een belangrijke pijler van het provinciale beleid voor behoud, herstel en ontwikkeling van ruimtelijk erfgoed en versterking van de regionale identiteit. In de Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 (CHW 2010) benoemt de provincie haar provinciaal cultuurhistorisch belang en geeft ze informatie over cultuurhistorische waarden van bovenlokaal belang. De CHW 2010 is opgebouwd uit meerdere groepen kaartlagen. Deze kaartlagen zijn een uitwerking van het provinciaal cultuurhistorisch belang zoals verwoord in de Structuurvisie RO en de Verordening ruimte 2014.

Uit deze kaart blijkt, dat het plangebied gelegen is in de regio "Brabantse Wal", waarvan de dragende structuren zijn:

De kleinschaligheid
De vele landgoederen en buitenplaatsen
De verdedigingswerken tussen Bergen op Zoom en Steenberghe
De Zoom
De bijzondere aardkundige structuur

In het plangebied zelf zijn geen cultuurhistorische waarden van plaatselijk, regionaal of provinciaal belang aanwezig. Door de voorgenomen afbraak van de aanwezige voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en de nieuwbouw van een burgerwoning als vervanging van de voormalige agrarische bedrijfswoning, worden geen cultuurhistorische waarden aangetast.

Monumenten en karakteristieke bebouwing

In en nabij het plangebied zijn geen beschermde monumenten in de zin van de Erfgoedwet/Monumentenwet 1988 aanwezig. Ook zijn er, blijkens de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart 2006 geen cultuurhistorisch waardevolle panden aanwezig.

Conclusie: Door de voorgenomen afbraak van de aanwezige voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en de nieuwbouw van een burgerwoning als vervanging van de voormalige agrarische bedrijfswoning, worden geen cultuurhistorische waarden aangetast.

4.3 Flora en fauna

Ten behoeve van de opstelling van dit wijzigingsplan is een ecologisch onderzoek uitgevoerd³. De betreffende rapportage is als bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd. De conclusies van het onderzoek luiden:

"Gebiedsbescherming

Het plangebied bevindt zich in de nabijheid van een gebied dat is aangewezen in het kader van de natuurbeschermingswet 1998. Op een afstand 230 meter ten oosten van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied "Brabantse Wal". Het Natura 2000-gebied betreft een vogelrichtlijngebied. Het plangebied is gelegen binnen de mogelijke effectenafstand voor stikstofdepositie. (...) Indien de NB-wet vergunning niet meer van kracht is, zijn significante negatieve effecten door stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied niet uit te sluiten en zal dit onderzocht dienen te worden.⁴ Andere versturende factoren zoals oppervlakteverlies, versnippering, verdroging en verstoring door trilling, licht en geluid zijn met de voorgenomen planontwikkeling niet van toepassing.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Nationaal Natuurnetwerk. Het dichtstbijzijnde gebied dat behoort tot het NNN betreft het type: 'Dennen-, eiken- en beukenbos' gelegen ten noorden, zuiden en westen van het plangebied. Met de voorgenomen planontwikkeling is er geen sprake van directe vernietiging van het NNN. Aangezien het beoogde plan er voor zorgt dat de bebouwing meer geconcentreerd wordt rondom de Klein Brembrood (minder randinvloeden) en gezien het toekomstige gebruik zijn negatieve effecten uit te

³ Agel adviseurs: Quicksan Flora- en faunawet Klein Brembrood 14 te Ossendrecht, Oosterhout, 2016.

⁴ Op 1 juli 2015 was er geen sprake meer van een geldende milieuvergunning voor de stallen. Er zijn geen rechten meer in het kader van de Natuurbeschermingswet. Daarom is een Aeries berekening opgesteld (zie bijlage 8) Daaruit blijkt dat er geen natuurgebieden zijn met rekenresultaten die hoger zijn dan de drempelwaarden.

sluiten. Van negatieve uitstralingseffecten door geluid, licht en verdroging op het Nationaal Natuur Netwerk is geen sprake.

Soortenbescherming

In de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat voorafgaand aan de ingreep alle maatregelen dienen te worden getroffen om nadelige gevolgen op flora en fauna voor zover mogelijk te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Deze zorgplicht geldt altijd en voor alle soorten, ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

Binnen het plangebied zijn geen potentiële natuurlijke groeiplaatsen voor strikt beschermde (vaat)planten aanwezig. Strikt beschermde (vaat)planten worden dan ook niet binnen het plangebied verwacht. Aangeplante of gezaaide exemplaren van beschermde soorten zijn niet beschermd in de Flora- en faunawet, omdat het geen natuurlijke groeiplaatsen betreft. Een ontheffing van de Flora- en faunawet en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk.

Er zijn tijdens het oriënterende veldbezoek geen zoogdieren of sporen ervan waargenomen. Sporen van de boomarter en eekhoorn zijn niet waargenomen. Verwacht wordt dat enkele algemene voorkomende beschermde zoogdiersoorten (tabel 1) zoals de mol, konijn, egel en een aantal algemene muissoorten (bos- en huisspitsmuis en veldmuis (tabel 1)) voor kunnen komen binnen de onderzoekslocatie.

Tijdens het veldbezoek zijn mogelijke rust- en verblijfplaatsen van boom- en gebouwbewonende vleermuizen, op basis van de checklist inschatting vooronderzoek vleermuizen (vleermuisprotocol), onderzocht. Met de voorgenomen planontwikkeling zullen de varkensstallen en de boerderij worden gesaneerd. De varkensstallen zijn in vervallen staat waardoor er veel openingen zijn.

De houten spanten van de stallen zijn geschikt als hangplek voor vleermuizen. De dakbedekking bestaat uit gladde isolatieplaten en zijn daardoor niet geschikt als hangplek. De boerderij biedt voor vleermuizen de meeste potentie, doordat er veel openingen en beschutting is. Veel ramen zijn kapot en er zijn veel gaten en kieren waardoor vleermuizen naar binnen kunnen. Aan de binnenzijde hangen veel dakplaten los, het dak is onderlaten met stro, waardoor er veel plekken zijn waar vleermuizen kunnen weggroepen. Er zal nadere onderzoek naar gebouwbewonende vleermuissoorten plaats moeten vinden om het eventueel aantasten van rust-, verblijf-, kraam of paarplaatsen van gebouw bewonende vleermuizen te kunnen uitsluiten.

De grote zomereiken zullen met de voorgenomen planontwikkeling behouden blijven. De bomen welke eventueel met de voorgenomen planontwikkeling gerood zullen gaan worden zijn te klein van omvang (< 3dm op borsthoogte) voor verblijfplaatsen van boombewonende vleermuizen.

De eventueel te rooien bomen konden goed worden geïnspecteerd op de aanwezigheid van geschikte holtes en openingen. De bomen stonden nog niet in blad en waren goed bereikbaar. Geschikte holtes en openingen zijn niet aangetroffen. Aanwezigheid van verblijfplaatsen van boombewonende vleermuizen in de eventueel te rooien bomen is derhalve niet te verwachten.

Naast verblijfplaatsen zijn ook essentiële vliegroutes en foerageergebieden beschermd. Vliegroutes zijn lijnvormige elementen, vaak een bomenrij, waaraan vleermuizen zich oriënteren. Vleermuizen hebben deze oriëntatie nodig om zich van hun verblijfplaats naar hun foerageergebied te verplaatsen. Foerageergebieden kunnen onder ander bestaan uit bomen, opgaande gewassen en open water. De bomen binnen het plangebied kunnen de functie als

vliegroute en foerageergebied vervullen gezien de positionering, omvang en directe omgeving. Voor het rooien van de bomen dient er nader onderzoek naar de functie van de groene lijnelementen als vliegroute en foerageergebied plaats te vinden.

Alle vogels zijn beschermd in het kader van de Vogelrichtlijn en de Flora- en faunawet. Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (half maart tot en half juli) indien concrete broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora en faunawet aan de orde.

Het aanwezige groen in het plangebied kon goed worden geïnspecteerd gedurende het veldbezoek. Nesten (of nesten van voorgaande jaren) van in bomen broedende jaarrond beschermde (roof)vogels zijn ten tijde van het oriënterend veldbezoek niet waargenomen. Het plangebied biedt potentie (ligging buitengebied) om als onderdeel te fungeren van het leefgebied van de roofvogels welke conform de Quickscanhulp zijn waargenomen. De functie van het plangebied voor roofvogels zal met de planontwikkeling niet wijzigen. In de huidige situatie is er geen sprake van ruigte en met de realisatie van een woning zal dit niet wijzigen.

Gezien de impact van de ontwikkeling en de aanwezige natuur/landbouwgronden in de ruimere omgeving zijn negatieve effecten voor roofvogels op populatieniveau niet te verwachten.

De daken van de varkensstallen bestaan uit golfplaten en zijn geïsoleerd. Het dak van de boerderij bestaat gedeeltelijk uit dakpanplaten en dakpannen. De dakpannen zijn onderlaten met stro waardoor deze niet toegankelijk zijn voor vogels. Nesten van huismussen en gierzwaluwen kunnen hierdoor worden uitgesloten. Ook gebouwbewonende jaarrond beschermde vogelsoorten (zoals uilen) en eventuele sporen (braakballen etc.) zijn niet aangetroffen in de te slopen bebouwing. Aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten is uitgesloten.

Het plangebied vormt een zeer marginaal leefgebied voor algemeen voorkomende amfibieën gezien de afwezigheid van een geschikt waterhabitat. Algemeen voorkomende amfibiesoorten als gewone pad of groene kikker zijn licht beschermde soorten uit tabel 1 Flora- en faunawet waarbij bij ruimtelijke ingrepen een algehele vrijstelling voor het overtreden van enkele verbodsbepalingen geldt. Met de voorgenomen planontwikkeling zal er geen oppervlakte water worden gedempt. Negatieve effecten zijn niet te verwachten.

Het aanwezige groen in het plangebied kent een hoge betredings- en onderhoudsfrequentie. Gezien de terreingesteldheid van het plangebied, het gebruik en de directe omgeving is niet te verwachten dat het plangebied een cruciale rol vervult voor reptielen. Het is niet aannemelijk dat er in het plangebied beschermde ongewervelde voorkomen. In het plangebied is geen oppervlakte water aanwezig, waardoor er geen sprake is van het aantasten van beschermde vissoorten. Het mogelijk aantasten van de leefomgeving van deze soortgroepen is met de voorgenomen planontwikkeling niet aan de orde."

Het onderzoek is beoordeeld door de Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant. Daarbij zijn de volgende kanttekeningen geplaatst:

Ten aanzien van dit aspect zijn er de volgende opmerkingen:

- a. In de quick scan Flora- en faunawet wordt gebruik gemaakt van de quickscanhulp. Uit deze applicatie komen alleen waarnemingen en geen nulmetingen. Met andere woorden als een soort niet uit de quickscanhulp

komt, betekent dat nog niet dat de soort er niet kan zitten. Het onderzoek beperkt zich nu tot het benoemen van de boommarter. De steenmarter wordt in het verhaal gemist, terwijl het plangebied voor deze soort juist veel geschikter is. Het rapport moet hierop worden aangevuld.

Reactie: Quickscanhulp is inderdaad een indicatie. Echter heeft de boommarter bij gebouw bewoning dezelfde leefwijze als de steenmarter. Latrines en geursporen zijn dan nadrukkelijk aanwezig en vormen de communicatie naar andere soortgenoten. Deze zijn ook voor mensen relatief makkelijk te vinden. Bewoning door boom/steenmarter is dan ook uit te sluiten.

- b. Vanaf 1 januari 2017 worden de nieuwe Wet natuurbescherming en de provinciale Verordening Natuurbescherming van kracht. Vaststelling van dit bestemmingsplan vindt plaats ná 1 januari 2017. Er dient dus getoetst te worden aan de nieuwe regelgeving waarin ook andere kleine marterachtigen als hermelijn, wezel en bunzing beschermd zijn. Het rapport bij het definitieve bestemmingsplan dient daar op in te gaan.

Reactie: Hier zou een aanvulling wenselijk kunnen zijn. Echter zijn hiervoor geen soortenstandaarden of andere inventarisatie methodes vastgesteld anders dan sporenbuizen en Mostela's (geringe slagingskans die verder niets zegt over territorium, verblijfplaatsen) en gaat het dus om de interpretatie van de ecoloog na het veldbezoek. Wezel en Hermelijn wordt zelden in bewoond gebied aangetroffen tenzij er ruim voldoende foerageerplekken zoals houtwallen en houtstapels of puin, stenen en dakpannen aanwezig zijn (lees prooidieren als woelmuis). Binnen het plangebied zijn ook (huis/verwilderde)katten waargenomen. Dit zijn de grootste predators van Wezel en Hermelijn. Van deze kleine marterachtigen kan gesteld worden dat er zich binnen het plangebied, tijdens alle inventarisatie rondes (Q-scan en aanvullend vleermuisonderzoek) geen sporen (ontlasting en bewoning) zijn aangetroffen die er op duiden dat deze soortgroep hier voorkomt. Deze soorten worden vaak tijdens mussenonderzoek en vleermuisonderzoeken waargenomen.

De vleermuisonderzoeken beginnen een half uur voor zonsondergang of zonsopkomst tot een uur erna. Vaak zijn ecologen ruimschoots eerder in het veld voor waarnemingen o.a. voor de mussen.. GMG geeft toe dat de wezel en hermelijn moeilijk waarneembaar zijn. Echter door de dikke lagen mest in de schuren en stal van het huis (die oud was en erg stonk) en het ontbreken van nesten van vogels en konijnenholen of muizennesten is het geen ideaal biotoop voor deze soorten. Daarnaast zijn deze soorten onlangs beschermd en zijn er nog geen richtlijnen voor onderzoek.

- c. Het onderzoek naar de huismus voldoet niet helemaal aan de soortenstandaard. Die geeft namelijk de volgende richtlijn: "Volgens de soortenstandaard voor huismus is het noodzakelijk om in de periode 1 april - 15 mei twee gerichte veldbezoeken of in de periode 10 maart - 20 juni vier gerichte veldbezoeken te brengen. Deze veldbezoeken moeten plaatsvinden onder rustige (weers)omstandigheden, rond 1-2 uur na zonsopkomst en met een tussenperiode van minimaal 10 dagen". Dat

betekent dat het 2e bezoek een week te laat is uitgevoerd en er dus een vierde bezoek gebracht had moeten worden.

Zoals al aangegeven is de soortenstandaard een richtlijn. Een afwijking van de soortenstandaard hoeft niet meteen te betekenen dat het onderzoek niet geldig is. Een deskundige op het gebied van de huismus mag bepalen (mits onderbouwd) of er afgeweken wordt van de soortenstandaard. In dit geval; alleenstaande boerderij in open veld, is redelijk makkelijk vast te stellen of de huismus er zijn nest heeft. In de bebouwde kom, waar meerdere huizen bewoond worden door huismussen, is het ingewikkelder om vast te stellen of het huis waar de ingreep gaat plaats vinden daadwerkelijk bewoond wordt door huismussen. Voor al deze situaties is in de soortenstandaard geen onderscheid gemaakt en is het de ecooloog die hier een overweging in maakt.

Overigens geeft AGEL in het eerder genoemde rapport aan dat huismussen uitgesloten zijn. Zij zijn uitgegaan van de aanwezige dakbedekking, die op het eerste gezicht ongeschikt lijkt. Echter toen GMG de onbewoonbare woning betrad, zagen ze onder de dakpannen stropoppen zitten. Deze stropoppen zijn zeer geliefd bij mussen als nestmogelijkheid. In het verleden heeft NAMIRO (een plaatselijke natuurvereniging) bij een ander plan een zienswijze ingediend, gebaseerd op de aanwezigheid van stropoppen. Zij zijn in het gelijk gesteld en er heeft daar toen alsnog een mussenonderzoek plaatsgevonden. Om die reden heeft GMG geadviseerd aan de initiatiefnemer om de mussen alsnog mee te nemen.

Samengevat kan geconcludeerd worden dat er in beginsel geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling. Het nader vleermuizenonderzoek heeft niets opgeleverd.

4.4 Geluidhinder

- **Wegverkeerslawai**

Ten behoeve van de opstelling van dit wijzigingsplan is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawai uitgevoerd⁵. De betreffende rapportage is als bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd. De conclusies van het onderzoek luiden:

"Wet geluidhinder

Uit het onderzoek blijkt dat ter plaatse van de nieuwe woning als gevolg van het wegverkeer ter plaatse van de Zandstraat en Peerenbergscheweg respectievelijk ten hoogste 30 en 27 dB berekend wordt. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt derhalve niet overschreden in onderhavige situatie. Het aanvragen van hogere grenswaarden is hierdoor niet aan de orde. Het treffen van geluidreducerende maatregelen is hierdoor eveneens niet noodzakelijk.

Bouwbesluit

In het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning (onderdeel bouwen) dient voldaan te worden aan het Bouwbesluit, welke eisen stelt aan de geluidwering

⁵ Wematech Milieu Adviseurs B.V.: AKOESTISCH ONDERZOEK GEVELBELASTING WEGVERKEER Klein Brembrood 14 te Calfven, Oud Gastel, 2016.

van uitwendige scheidingsconstructies ($G_{A;k}$). Op grond van artikel 3.2 van het Bouwbesluit dient een gevel van een nieuwe woning een geluidwering van ten minste 20 dB te hebben.

In onderhavige situatie is het vaststellen van hogere grenswaarden niet aan de orde, waardoor op grond van het Bouwbesluit geen aanvullende eis wordt gesteld aan de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie.

Ruimtelijke ordening

Uit de resultaten blijkt dat ter plaatse van de woning sprake is van een geluidbelasting variërend van 31 dB tot 42 dB en derhalve op grond van tabel 3.1 is te kwalificeren als een zeer goed woon- en leefklimaat. Hierdoor kan ter plaatse van de nieuwe woning een acceptabel woon- en leefklimaat gegarandeerd worden."

- Industrielawaai

In het plangebied zijn geen bedrijven gelegen die vallen onder artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (Staatsblad 1993, nr. 50). Er is geen geluidzone Industrielawaai aanwezig in of nabij het plangebied.

Conclusie: Op basis van een onderzoek van de akoestische situatie in het plangebied kan geconcludeerd worden dat dit aspect geen belemmering vormt voor de realisering van een burgerwoning als vervanging van de bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning.

4.5 Milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Milieuzonering beperkt zich in het algemeen tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten geur, stof, geluid en gevaar.

In de omgeving van het plangebied bevindt zich één bedrijf: de schapenhouderij op het adres Calfven 171 te Ossendrecht. Het relevante milieuaspect van dit bedrijf is geur. De relatie met het planvoornemen wordt nader uiteen gezet in paragraaf 4.9: geurhinder.

4.6 Bodem

Ten behoeve van de opstelling van dit wijzigingsplan is een onderzoek met betrekking tot de milieukundige bodemkwaliteit uitgevoerd⁶. De betreffende rapportages zijn als bijlage 5a en 5b bij deze toelichting gevoegd. De conclusies van het onderzoek was, dat er asbest in de bodem aanwezig is, die een belemmering kon vormen voor de planvorming.

De sterk met asbest verontreinigde grond en puin zijn vervolgens door BM BodemManagement BV, erkend bodemintermediair (EC-SIK-70237) uit het erf verwijderd. Deze werkzaamheden zijn uitgevoerd in het kader van de Wms Besluit Asbestwegen onder het bevoegd gezag van de Inspectie Leefomgeving en Transport van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu. Verificatie van de door BM BodemManagement BV uitgevoerde werkzaamheden heeft, onafhankelijk van BM BodemManagement en de opdrachtgever plaatsgevonden, door Agel Adviseurs uit Oosterhout.

⁶ Wematech Milieu Adviseurs: VERKENNEND BODEMONDERZOEK EN VERKENNEND ONDERZOEK ASBEST "KLEIN BREMBROOD 14" OSSENDRECHT, Oud Gastel, maart 2016
Wematech Milieu Adviseurs: NADER ONDERZOEK ASBEST IN GROND "KLEIN BREMBROOD 14" OSSENDRECHT, Oud Gastel, april 2016.

Voor de milieukundige verificatie zijn de ontgravingsbodem- en wanden op 10 november 2016 door de heer M.P. van Ast visueel geïnspecteerd en bemonsterd conform protocol 6001 (ECSIK60021).

Tijdens de milieukundige verificatie zijn bij de inspectie van de gegraven proefgaten geen asbestverdachte materialen (grote fractie) waargenomen. In de fijne fractie is ter plaatse van putwand 3 en putbodem 1 enige mate van asbest aangetoond. De gewogen asbestconcentraties lagen allen ruim onder de terugsaneerwaarde van 100 mg/kg d.s..

De resultaten van de uitgevoerde asbestverwijdering uit het erf is door Agel gerapporteerd in een evaluatierapport welke door de Inspectie IL en T op 15 december 2016 beoordeeld is (kenmerk IL en T:139257)

Met de uitgevoerde saneringswerkzaamheden is voldaan aan de doelstelling van de melding aan IL en T om de aanwezige asbestweg middels verwijdering te saneren en is de overtreding van het Besluit Asbestwegen (het voorhanden hebben van een asbestweg, opgeheven).

4.7 Externe veiligheid

Ten behoeve van de opstelling van dit wijzigingsplan is een onderzoek met betrekking tot de externe veiligheid uitgevoerd⁷. De betreffende rapportage is als bijlage 4 bij deze toelichting gevoegd. De conclusies van het onderzoek luiden:

"Het plaatsgebonden risico en het groepsrisico zijn berekend voor de huidige situatie en toekomstige situatie (inclusief woning Klein Brembrood).

Plaatsgebonden risico

Alleen voor leiding A-530 hebben de berekeningen geleid tot een PR 10-6-contour⁸. De beoogde woning is buiten deze plaatsgebonden risicocontour gelegen. Het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen belemmering voor het oprichten van de woning aan de Klein Brembrood 14 te Calfven.

Groepsrisico

Het groepsrisico veroorzaakt door de drie hogedruk aardgasleidingen is berekend voor twee situaties:

- 1. Huidige situatie: huidige bevolking,*
- 2. Toekomstige situatie: huidige bevolking + woning Klein Brembrood 14.*

Voor elke leiding is het groepsrisico voor zowel de huidige als de toekomstige situatie ruim kleiner dan 0.1 keer oriëntatiewaarde. De oprichting van de nieuwe woning leidt niet tot een toename van het groepsrisico.

In dit geval kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. In een beperkte verantwoording van het groepsrisico hoeven slechts vier zaken aan de orde te komen, namelijk:

- 1. De personendichtheid in het invloedsgebied van de buisleidingen.*
- 2. De hoogte van het groepsrisico.*
- 3. De bestrijdbaarheid.*
- 4. De zelfredzaamheid.*

⁷ AVIV: Externe veiligheid hogedruk aardgasleiding Nieuwbouw woning te Calfven, Enschede, 2016.

⁸ Bij de beoordeling van de PR 10⁻⁶ contour zijn kwetsbare objecten van belang. Onder kwetsbaar object wordt verstaan (Bevi, artikel 1 onder L): Woningen en verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van minimaal drie woningen per hectare.

Een nadere beschouwing van risicoreducerende maatregelen en ruimtelijke alternatieven met een lager groepsrisico is in dat geval niet nodig. Het bevoegd gezag heeft het bestuur van de regionale brandweer in de gelegenheid gesteld advies uit te brengen over punten 3 en 4.

Binnen de PR 10^{-6} van de hogedruk aardgasleidingen mogen geen kwetsbare objecten zijn gelegen. Omdat verspreid liggende woningen niet als kwetsbaar object worden beschouwd is nagegaan of in dit gebied kan worden gesproken over verspreid liggende woningen. Conform het Bevi vallen maximaal 2 woningen per hectare, onder beperkt kwetsbare objecten en meer dan 2 woningen per hectare onder kwetsbare objecten. Na toetsing hiervan kan worden geconcludeerd dat de woning aan Klein Brembrood 14 geen invloed heeft op de kwetsbaarheid van andere omliggende woningen. Het verplaatsen van de woning aan Klein Brembrood 14 en de omzetting van agrarische woning naar burgerwoning heeft geen invloed op de PR 10^{-6} contour van de hogedruk aardgasleiding.

Concluderend kan gesteld worden dat de externe veiligheid geen belemmering vormt voor de vervanging van de bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning door een burgerwoning. Overigens kan uit de conclusies van het ingestelde onderzoek de indruk ontstaan dat het hier om de nieuwbouw van een burgerwoning gaat. Dat is niet het geval. Het gaat om de vervanging van een bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning door een burgerwoning.

4.8 Water

Beleid waterschap Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente. Het gaat dan om het waterkwantiteits- en -kwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer.

Het beleid is er op gericht om het watersysteem op orde te brengen en vervolgens op orde te houden. Dit betekent dat er zo min mogelijk wateroverlast ontstaat en dat de waterkwaliteit voldoende is. Het beleid van het waterschap Brabantse Delta is onder meer gericht op het voorkomen van rechtstreekse lozingen op het oppervlaktewater. De voorkeursvolgorde voor het omgaan met hemelwater is 'vasthouden, bergen, afvoeren'. Ten aanzien van de waterkwaliteit is de voorkeursvolgorde: 'schoonhouden, scheiden en zuiveren'. Voor nieuwbouwinitiatieven is het uitgangspunt dat deze 'waterneutraal' dienen te zijn. Dit betekent dat de ontwikkelingen niet mogen leiden tot verslechtingen aan het watersysteem. Voorkomen moet worden dat het water versneld afgevoerd wordt ten gevolge van een toename van het verhard oppervlak. Schone oppervlakken worden indien mogelijk niet op een gemengd rioleringsstelsel aangesloten. De voorkeur gaat uit naar een aansluiting van het hemelwater op een afzonderlijk hemelwaterstelsel. Voor daken, goten en overige regenwatervoorzieningen en wegverhardingen dienen bij voorkeur niet-uitlogende bouwmaterialen te worden gebruikt. Om de waterkwaliteit te verbeteren, wordt ook in bestaande situaties waar mogelijk schoon verhard oppervlak afgekoppeld van het rioolstelsel. Deze oppervlakken krijgen een eigen afvoervoorziening, waardoor het gemengd stelsel minder wordt belast. Hiermee wordt het aantal overstortgebeurtenissen met vervuild water vanuit het gemengde stelsel verminderd.

Waterbeheerplan Grenzeloos verbindend 2016-2021

In het waterbeheerplan 2016-2021 heeft het Waterschap Brabantse Delta de doelen en maatregelen voor de periode van 2016 tot en met 2021 geformuleerd.

Ook beschrijft het waterschap hoe wordt ingespeeld op de veranderende omstandigheden, zoals het klimaat. In vijf jaar tijd kan er veel veranderen. Daarom controleert het waterschap tijdens de planperiode regelmatig of doelen en maatregelen nog steeds goed gekozen zijn of dat aanpassing nodig is. Het Waterbeheerplan geeft de basis voor dit continue proces van plannen.

Het Waterbeheerplan beschrijft de hoofdlijnen van het beheer van water- en zuiveringssysteem voor de periode 2016-2021. Het is een inhoudelijk vernieuwend plan, dat in dialoog met partners is opgesteld. In de uitvoering van ons werk wordt rekening gehouden met de toekomst: klimaatadaptatie, innovaties, ruimtelijke ontwikkelingen, toekomstig medegebruik en het tegengaan van verdroging. Deze ontwikkelingen geven aanleiding tot nieuwe accenten:

- het nationale Deltaprogramma voor waterveiligheid en de versterking van de dijken langs de Rijkswateren en de regionale rivieren;
- het optimaliseren van de zoetwatervoorziening met het oog op de toenemende droogte;
- inzet op bewustwording van watergebruikers zodat hun inzicht groeit over wat ze zelf aan waterbeheer kunnen bijdragen;
- helderheid over zowel beperkingen als mogelijkheden voor de gebruiksfuncties van het watersysteem;
- het verbeteren van de waterkwaliteit in een meer integrale, gebiedsgerichte uitvoeringsstrategie (combineren van verbeteren van de waterstanden, onderhouden van sloten en treffen van inrichtingsmaatregelen);
- afvalstoffen steeds meer inzetten als waardevolle grondstoffen zoals terugwinning van fosfaat en productie van bioplastic uit afvalwater
- een duurzame energiewinning;

Beleid provincie Noord-Brabant en Waterschap Brabantse Delta

Op regionaal niveau is de provincie verantwoordelijk voor het beleidsveld water. Vigerend is het Provinciale Waterplan 2016-2021 (PWP). Het PWP is de structuurvisie voor het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan bevat de verplichte onderdelen vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water. Behalve dat het PWP de uitgangspunten aangeeft voor het waterbeleid van waterschappen en gemeenten, toetst de provincie aan de hand van dit plan ook of de plannen van de waterschappen passen in het provinciale beleid. Als algemene uitgangspunten zijn onder andere te noemen de scheiding van relatief schone en vuile waterstromen en het benutten van mogelijkheden voor infiltratie en/of conservering van hemelwater. Voor het beheer van het oppervlaktewater is in onderhavig plangebied het Waterschap Brabantse Delta verantwoordelijk.

Keur

De waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben in de Noord-Brabantse Waterschapsbond besloten om de Keuren te uniformeren en tegelijkertijd te dereguleren. Hierbij is aangehaakt bij het landelijke uniformeringsproces van de Unie van Waterschappen. Er is conform het nieuwe landelijke model een sterk gedereguleerde Keur opgesteld, met bijbehorende algemene regels en beleidsregels. Deze zijn voor de drie waterschappen gelijkloidend. De nieuwe uniforme Keuren zijn gezamenlijk in werking getreden op 1 maart 2015.

In de nieuwe Keur is opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder vergunning hemelwater door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

- a. het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;

- b. de toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m² is, of;
 - c. de toename van verhard oppervlak bestaat uit een sedum dak.
 - d. de toename van verhard oppervlak tussen de 2.000 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel: Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x Gevoeligheidsfactor x 0,06.
- De norm voor de retentie bedraagt 600 m³/hectare).

Beoordeling wijzigingen in het watersysteem

Het planvoornemen gaat gepaard met een geringe wijziging van het watersysteem. Zoals in paragraaf 2.1 is aangegeven, worden er 4 voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt met een totale oppervlakte van 981 m². De nieuwbouw omvat een woning met een globaal oppervlak van een 300 m² en een bijgebouw met een oppervlakte van maximaal 200 m². In totaal neemt de oppervlakte verhard oppervlak dus af met 481 m². Volgens het beleid van het waterschap hoeven er, nu de toename van het verharde oppervlak minder dan 2000 m² bedraagt, geen aanvullende maatregelen genomen te worden.

De riolering van de nieuwe woning zal worden afgekoppeld. Dat wil zeggen dat het relatief schone hemelwater, in overleg met de rioolbeheerder, afzonderlijk zal worden afgevoerd naar een van de aanwezige berm- of kavelsloten. Dat betekent onder meer dat er geen uitloogbare materialen mogen worden toegepast in de nieuwbouw.

Advies waterbeheerder

Het advies van de waterbeheerder is gevraagd in het kader van het vooroverleg over het plan. Het waterschap Brabantse Delta heeft advies uitgebracht bij schrijven van 16 september 2016 (kenmerk 16UTO11315). Het advies is opgenomen in bijlage 7 en geheel verwerkt in deze paragraaf.

Watertoets

Het watertoetsproces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater.

Conclusie

De omgang met water is een belangrijk duurzaamheidsaspect en heeft dan ook aandacht gekregen bij de stedenbouwkundige inpassing van de nieuwe woning. De veranderingen aan het watersysteem zijn echter dermate beperkt, dat extra voorzieningen niet noodzakelijk zijn.

4.9 Geurhinder

Op enige afstand van het plangebied bevinden zich de bedrijfsgebouwen van enkele agrarische bedrijven. Daarom is een geuronderzoek uitgevoerd⁹. De rapportage is bijgevoegd als bijlage 6 bij deze toelichting.

In het rapport wordt het volgende geconcludeerd:

⁹ Agel Adviseurs: Memo onderzoek geur veehouderijen, plangebied Klein Brembrood 14 te Ossendrecht, Oosterhout, 2017.

"In verband met de voorgenomen realisatie van woningen aan Het Klein Brembrood 14 te Ossendrecht is, in opdracht van dhr. [REDACTED], een onderzoek geur veehouderijen uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat voldaan wordt aan de algemeen geldende vaste afstanden, de vaste afstanden ten behoeve van de niet intensieve veehouderijen en de geurbelasting van individuele veehouderijen.

Uit de beoordeling in het kader van de Wro blijkt dat ter plaatse van de toekomstige woning sprake zal zijn van een zeer goed woon- en leefklimaat. En dat de omliggende veehouderijen als gevolg van de realisatie van de woning niet aanvullend worden beperkt in hun bedrijfsvoering of uitbreidingsmogelijkheden. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen realisatie van de woning niet stuit op beperkingen ten aanzien van geur van de omliggende veehouderijen."

Conclusie: Op basis van een verkenning van de geursituatie in het plangebied kan geconcludeerd worden dat dit aspect geen belemmering vormt voor de realisering van een vervangende woning ter plaatse.

4.10 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk vijf van de Wet milieubeheer vormt het kader voor de beoordeling van de luchtkwaliteit in de buitenlucht. De Wet milieubeheer spreekt van grenswaarden en plandrempels. Grenswaarden zijn normen waaraan in een bepaald jaar voldaan dient te worden. Plandrempels zijn normen die jaarlijks strenger worden en langzaam groeien naar het nivo van de uiteindelijk te bereiken grenswaarde.

De milieukwaliteitseisen voor luchtkwaliteit hebben tot doel het beschermen van de mens en het milieu tegen de schadelijke effecten van vervuilende stoffen in de buitenlucht. Voor luchtkwaliteit geldt er (tot 2015) enkel nog een plandrempeel voor fijn stof. (PM10).

De luchtkwaliteit wordt bepaald door de aanwezige stoffen in de achtergrondconcentratie, bijdrage vanwege industriële en agrarische activiteiten en de bijdrage vanwege emissies van het verkeer.

Op basis van artikel 4 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen' is een ministeriële regeling van kracht geworden ('Regeling niet in betekenende mate bijdragen'). In deze regeling wordt voor de bouw van woningbouwlocaties de concrete omvang benoemd waarmee aan de 3% norm van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen' wordt voldaan.

Woningbouwlocaties vallen onder deze 3% norm indien via één ontsluitingsweg niet meer dan 1500 nieuwe woningen worden ontsloten.

De onderhavige bestemmingsplanwijziging voorziet in de bouw van één vervangende woning. Hiermee wordt dus ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'. Daarom is het plan als niet significant aan te merken voor de lokale luchtkwaliteit. De voorgestane ontwikkeling is daarmee niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer.

Het effect van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit staat los van de beoordeling van de luchtkwaliteit ter plaatse van de ontwikkeling. Omdat bij de ontwikkeling geen sprake is van een nieuwe woonfunctie, hoeft er geen beoordeling plaats te vinden of voldaan wordt aan de wettelijke luchtkwaliteitseisen c.q. inzicht te worden gegeven in de heersende concentraties.

5. HET WIJZIGINGSPLAN

Het Wijzigingsplan bestaat uit regels en een verbeelding. Een en ander is opgesteld overeenkomstig de standaarden die daarvoor gelden en de gemeentelijke afspraken.

5.1 Plangrens

Het plangebied van dit Wijzigingsplan omvat het gehele perceel Klein Brembrood 14. Het deel van het plangebied waarbinnen de vervangende woning met bijgebouw wordt opgericht krijgt de bestemming “Wonen”, overeenkomstig de systematiek van het Handboek Ruimtelijke Plannen van de gemeente Woensdrecht, waarbij een bouwvlak wordt aangegeven en er dus één woning mag worden gebouwd. De rest van het plangebied krijgt de bestemming 'Agrarisch met waarden'. De plangrens van dit wijzigingsplan omsluit het plangebied: De grens van het wijzigingsplan volgt de perceelsgrenzen van het te splitsen perceel.

5.2 De verbeelding

De opzet van het wijzigingsplan is zoveel mogelijk afgestemd met de opzet van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied.

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied van dit Wijzigingsplan
- de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden. Binnen de plangrens is de bestemming “Wonen” aangebracht.
- overige aanduidingen, waarnaar in de regels wordt verwezen. Het betreft bijvoorbeeld het bouwvlak. Binnen dit vlak moeten het hoofdgebouw en de bijgebouwen opgericht worden.

5.3 De regels

Omdat het een wijzigingsplan betreft, gelden de regels van het moederplan, het bestemmingsplan buitengebied, incl. de partiële herziening 2016. Ten behoeve van de wijziging behoeften er geen inhoudelijke aanpassingen in de regels plaats te vinden. Voor de leesbaarheid zijn in de regels de regels van het vigerende bestemmingsplan herhaald. De niet van toepassing zijnde onderdelen zijn weggelaten. De maximale inhoud van de woning bedraagt, overeenkomstig de partiële herziening 2016, 750 m³.

6. HAALBAARHEIDSASPECTEN

6.1 Financieel-economische haalbaarheid

Deze planwijziging omvat een juridische regeling voor het mogelijk maken van een vervangende woning binnen een bestaande bestemming "Agrarisch met waarden". De kosten omvatten de kosten van het opstellen van het wijzigingsplan en de procedurekosten, alsmede het bouwrijp maken van de bouwperceel (aanleggen uitrit, aansluiting kabels en leidingen e.d.). Mogelijke planschade is eveneens voor rekening van de initiatiefnemer. Dit is geregeld in de anterieure overeenkomst. De meerwaarde van de extra bestemming van een burgerwoning zal ruimschoots opwegen tegen deze kosten. Er zijn geen openbare werken gepland. Er zijn ook geen andere omstandigheden bekend die bijzondere kosten met zich meebrengen, noch voor de betreffende initiatiefnemer, noch voor de gemeente. Daarom moet het plan op voorhand financieel-economisch haalbaar worden geacht.

Conclusie: De financieel-economische uitvoerbaarheid is in het kader van de opstelling van het Wijzigingsplan door een ervaren stedenbouwkundige getoetst. Er zijn geen aspecten gevonden die de uitvoerbaarheid onevenredig negatief beïnvloeden.

6.2 Grondexploitatie

De centrale doelstelling van de grondexploitatieregelingen zoals opgenomen als afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling.

Het uitgangspunt van de regeling is dan ook dat gemeenten een verplichting hebben tot kostenverhaal. Dit betekent dat een gemeente de gemaakte kosten op de particuliere grondeigenaar moet verhalen in het geval deze eigenaar zelf tot ontwikkeling van de gronden overgaat.

Op grond van artikel 6.12 tweede lid Wro kan van de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan worden afgezien, indien (globaal) sprake is van de volgende factoren:

- het verhaal van de kosten van de grondexploitatie is anderszins verzekerd;
- het bepalen van een fasering en/of het vastleggen van locatie-eisen is niet noodzakelijk.

De gemeente Woensdrecht heeft in een anterieure exploitatieovereenkomst met de particuliere eigenaar bindende afspraken gemaakt over de bijdrage van de ontwikkelaars in de kosten. Daarmee is het kostenverhaal voldoende verzekerd en hoeven geen aanvullende afspraken gemaakt te worden over de werken en werkzaamheden zoals bedoeld in artikel 6.13 Wro, tweede lid, onder b en c. Tevens is in deze overeenkomst de landschappelijke inpassing geregeld.

Conclusie: Het verhalen van de kosten die de gemeente moet maken voor dit plan is geregeld in de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

6.3 Eigendom

De gronden zijn in eigendom bij de initiatiefnemer. Er zijn geen relevante erfdienstbaarheden of andere privaatrechtelijke belemmeringen voor de beoogde functiewijziging bekend. Daarom moet het plan ook in dit opzicht haalbaar worden geacht.

Conclusie: Er hoeven geen gronden verworven te worden of andere privaatrechtelijke regelingen getroffen te worden voor de realisering van het plan.

6.4 Maatschappelijke haalbaarheid

De maatschappelijke haalbaarheid wordt getoetst door in een vroeg stadium overleg te voeren met de betrokken omwonenden en door de gebruikelijke inspraakprocedure te volgen.

6.4.1 Procedure

Volgens artikel 50.3 van de regels van het bestemmingsplan Buitengebied, is bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid op basis van dat plan (zoals deze wijziging Brembrood 14, Calfven), is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing (de Uniforme openbare voorbereidingsprocedure). Daarin is, kort samengevat, geregeld dat een ontwerpbesluit (bijvoorbeeld het onderhavige wijzigingsplan) ter inzage wordt gelegd. Die terinzagelegging wordt tevoren bekend gemaakt in een of meer dag-, nieuws- of huis aan huisbladen. Gedurende zes weken vanaf de eerste dag van terinzagelegging hebben belanghebbenden de gelegenheid om hun zienswijze kenbaar te maken.

6.4.2 Inspraak en vooroverleg

Het plan is toegezonden aan de wettelijk verplichte overleginstanties. De ingekomen reacties zijn opgenomen in bijlage 7. De reactie van het Waterschap is geheel verwerkt. Binnen de termijn zijn voor het overige geen berichten ontvangen die hebben geleid tot aanpassing van het plan.

Bijlagen bij deze toelichting:

- Bijlage 1: Transect: Rapport 910 - Ossendrecht, Klein Brembrood 14, gemeente Woensdrecht - Een archeologisch bureauonderzoek (BO) en inventariserend veldonderzoek (IVO), verkennende fase, 2016.*
- Bijlage 2: Agel adviseurs: Quicksan Flora- en faunawet Klein Brembrood 14 te Ossendrecht, Oosterhout, 2016.*
- Bijlage 3: Wematech Milieu Adviseurs B.V.: AKOESTISCH ONDERZOEK GEVELBELASTING WEGVERKEER Klein Brembrood 14 te Calfven, Oud Gastel, 2016.*
- Bijlage 4: AVIV: Externe veiligheid hogedruk aardgasleiding Nieuwbouw woning te Calfven, Enschede, 2016.*
- Bijlage 5: Wematech Milieu Adviseurs: VERKENNEND BODEMONDERZOEK EN VERKENNEND ONDERZOEK ASBEST "KLEIN BREMBROOD 14" OSSENDRECHT, Oud Gastel, maart 2016
Wematech Milieu Adviseurs: NADER ONDERZOEK ASBEST IN GROND "KLEIN BREMBROOD 14" OSSENDRECHT, Oud Gastel, april 2016.*
- Bijlage 6: Agel Adviseurs: Memo onderzoek geur veehouderijen, plangebied Klein Brembrood 14 te Ossendrecht, Oosterhout, 2017.*
- Bijlage 7: ingekomen reacties.*
- Bijlage 8: Agel Adviseurs: briefadvies Aerius-berekening, Oosterhout, 2017.*

's-Hertogenbosch, mei/juni 2016/februari 2017

CUIJPERS ADVIES

PROJECTBUREAU RUIMTELIJKE ONTWIKKELING