

GEMEENTE WOENSDRECHT

BESTEMMINGSPLAN WONINGBOUW MOLENDREEF 21-25, OSSENDRECHT

TOELICHTING

Gemeente Woensdrecht Bestemmingsplan : Toelichting "Woningbouw Molendreef 21-25, Ossendrecht" Id = NL.IMRO.0873.OSCAxBP165xHERZx16-VO01				
Fase	Datum besluit	Datum publicatie	Datum ter inzage	Bijzonderheden
Voor-ontwerp				
Ontwerp				
Vastgesteld				
Van kracht				
Raad van State				
Onherroepelijk				

GEMEENTE WOENSDRECHT

BESTEMMINGSPLAN "WONINGBOUW MOLENDREEF 21-25, OSSENDRECHT"

TOELICHTING

INHOUD

1.	INLEIDING	4
1.1.	Aanleiding	4
1.2.	Doel	5
1.3.	Situering plangebied	5
1.4.	Leeswijzer	6
2.	BESCHRIJVING BESTAANDE EN NIEUWE SITUATIE	7
2.1.	Algemeen	7
2.2.	Beschrijving plangebied en omgeving	7
2.3.	Uitgangspunten voor de nieuw te bouwen woning	8
3.	BELEIDSKADER	11
3.1.	Algemeen	11
3.2.	Rijksbeleid	11
3.3.	Provinciaal beleid	14
3.4.	Gemeentelijk beleid	17
4.	RANDVOORWAARDEN	23
4.1.	Algemeen	23
4.2.	MilieuEffect Rapportage	23
4.3.	Bodem	25
4.4.	Geluidhinder	26
4.5.	Cultuurhistorie en archeologie	27
4.6.	Natuur	30
4.7.	Luchtkwaliteit	31
4.8.	Bedrijven en milieuzonering	33
4.9.	Externe veiligheid	35
4.10.	Watertoets	37
5.	JURIDISCHE ASPECTEN	41
5.1.	Algemene opzet	41
5.2.	Toelichting verbeelding	41
5.3.	Toelichting bestemmingsplanregels	42

6.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	45
6.1.	Inleiding	45
6.2.	Grondexploitatie	45
6.3.	Economische uitvoerbaarheid	46
6.4.	Handhaving	46
7.	OVERLEG EN INSPRAAK	48
7.1.	Inleiding	48
7.2.	Overleg en inspraak	48

Bijlagen bij deze toelichting:

Bijlage 1 Wematech: Verkennend bodemonderzoek "Nieuwbouwlocatie" Molendreef ong. Ossendrecht, Roosendaal, 2018.

GEMEENTE WOENSDRECHT

BESTEMMINGSPLAN "WONINGBOUW MOLENDREEF 21-25, OSSENDRECHT"

TOELICHTING

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

De gemeenteraad van de gemeente Woensdrecht heeft besloten dat er in de gemeente contigenten beschikbaar gesteld worden aan maximaal 13 locaties waar voldaan kan worden aan de voorwaarden voor perceelsplitsing. Medewerking wordt uitsluitend verleend middels een partiële herziening van het geldende bestemmingsplan. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 30 januari 2018 een besluit genomen over de verdere voortgang van de perceelsplitsingen, waarbij de locatie Molendreef 21-25 in aanmerking komt voor het indienen van een uitgewerkt plan.

De initiatiefnemer heeft het benodigde voorontwerpbestemmingsplan voorbereid en de nodige onderzoeken laten verrichten.



Figuur 1 - Situering plangebied binnen de kern Ossendrecht

1.2. Doel

Doel van dit bestemmingsplan is het bieden van een juridisch kader voor de splitsing van het perceel Molendreef 21-25, waarbij op het deel dat ontsloten is via een insteekweg vanaf de Molendreef, een nieuwe woning kan worden opgericht.

1.3. Situering plangebied

Het plangebied is gelegen in de gemeente Woensdrecht, binnen de bebouwde kom van Ossendrecht.



Figuur 2 - Begrenzing plangebied; de grens van het plangebied is door middel van een rode lijn aangegeven; de lijn volgt de perceelsgrenzen van het te bebouwen perceel Molendreef 21-25. Aan de oostzijde grenst het perceel aan een bestaande toegangsweg vanaf de Molendreef.

1.4. Leeswijzer

Het hierna volgende hoofdstuk bevat de beschrijving van de bestaande situatie, waarbij wordt ingegaan op de locatie zelf en op de omgeving ervan. Tevens wordt aangegeven wat de ontwikkeling van de nieuwe woning inhoud en welke uitgangspunten gelden voor de realisatie van de woning.

Het vigerend beleid wordt in hoofdstuk 3 behandeld en tevens vindt hier een toetsing plaats aan dit beleid.

De randvoorwaarden waaronder bodem, water, archeologie, flora- en fauna en externe veiligheid worden in het vierde hoofdstuk nader bekeken, al dan niet middels een uitgevoerd onderzoek.

Een korte uitleg van de bestemmingsplanregels vindt plaats in hoofdstuk 5 juridische aspecten.

In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid.

De aspecten overleg, inspraak en zienswijzen komen in het laatste hoofdstuk aan de orde.

2. BESCHRIJVING BESTAANDE EN NIEUWE SITUATIE

2.1. Algemeen

In dit hoofdstuk wordt het bestaande gebruik toegelicht. Tevens wordt aangegeven wat de gewenste ontwikkeling ter plaatse is.

2.2. Beschrijving plangebied en omgeving

Het plangebied ligt aan de noordoostzijde van de kern Ossendrecht en bestaat uit een ruim perceel, behorende bij de bestaande woning Lievevrouwestraat 14. De betreffende locatie heeft een oppervlakte van circa 835 m² en staat kadastraal bekend als gemeente Ossendrecht, sectie D, nummer 5373. De locatie is momenteel onbebouwd en in gebruik als tuin.

De omgeving bestaat vrijwel uitsluitend uit woonbebouwing. Deze bestaat grotendeels uit vrijstaande woningen. De bouwhoogtes van deze woningen variëren van één tot twee bouwlagen met een kap.



Figuur 3 – Luchtfoto van het plangebied en omgeving (bron: Google-earth, 2018); het plangebied is met een rode lijn omgeven.



Figuur 4 - Bestaande situatie (bron: Streetview, nov. 2010, geraadpleegd mrt 2018). Rechts de bestaande woning Molendreef 23, links Molendreef 21-25, het bouwperceel.



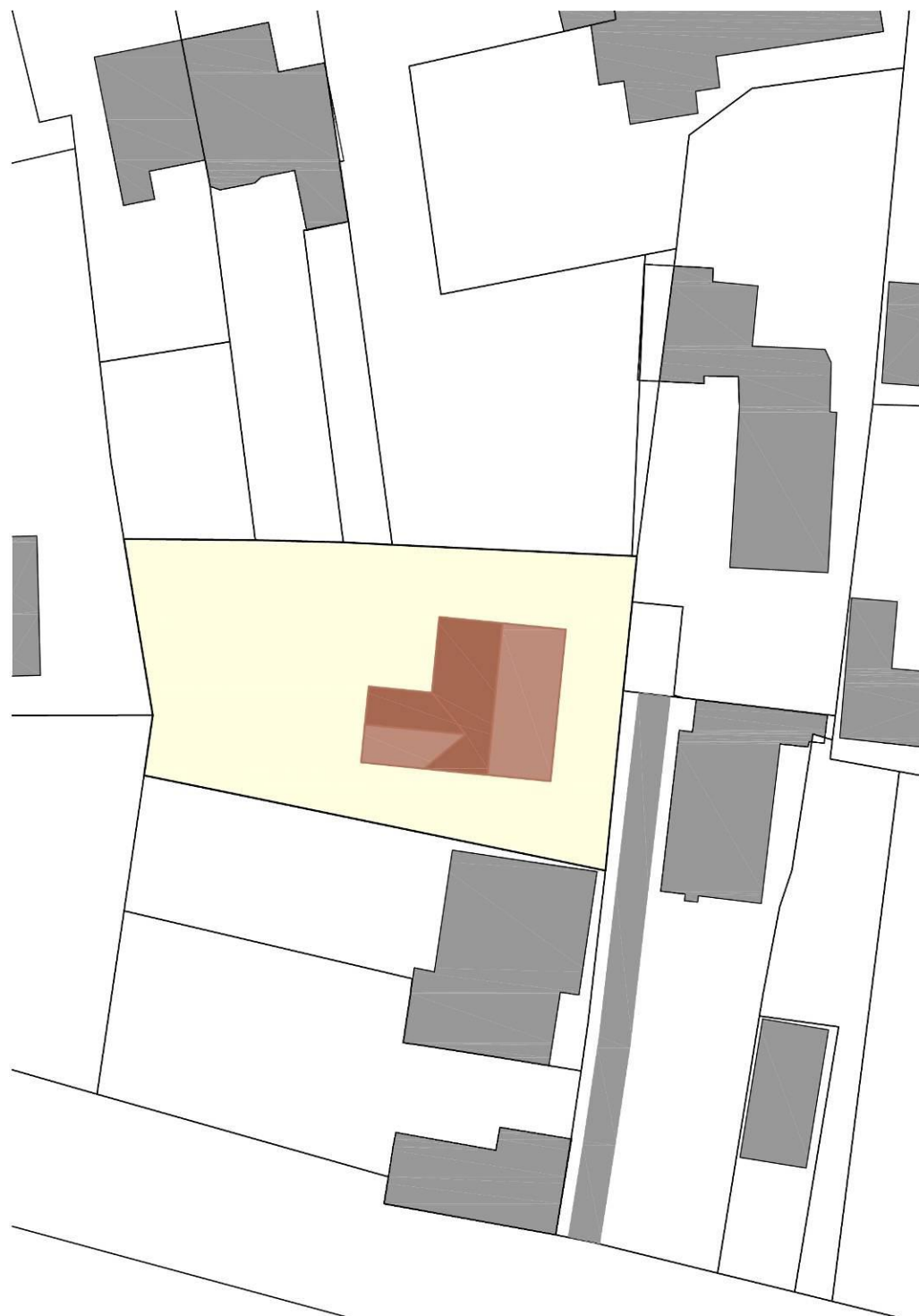
Figuur 5 - Bestaande situatie (bron: Streetview, nov. 2010, geraadpleegd mrt 2018). Links de bestaande woning Molendreef 21-21a.

De locatie is gelegen aan een insteekweg aan de noordzijde van de Molendreef. Deze insteekweg heet ook Molendreef. De weg is gelegen binnen de bebouwde kom en is volgens de gemeentelijke wegenlegger een openbare weg.

2.3. Uitgangspunten voor de nieuw te bouwen woning

De exacte vormgeving en uitwerking van de nieuw te bouwen woning is nog niet bekend. Deze uitwerking zal plaats vinden in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen. Wel is de stedenbouwkundige opzet bekend, die immers

grotendeels bepaald wordt door de omgeving: de ligging van de ontsluiting (de insteekweg vanaf de Molendreef), de positie van de naastgelegen woning Molendreef 21-21a etc. De woning Molendreef 21-21a heeft aan de noordzijde (op minder dan 2 m van de perceelsgrens) ramen. Om beide woningen toch voldoende privacy te bieden wordt de nieuwe woning op voldoende afstand van de bestaande woningen geprojecteerd.



Figuur 6 - Het ruimtelijk plan - de nieuwe woning is georiënteerd op de (openbare) insteekweg vanaf de Molendreef.

De gemeente Woensdrecht werkt in haar bestemmingsplannen met een tabel toegestane bebouwing. In deze tabel is het maximaal aantal toegestane vierkante meters aan bouwwerken gekoppeld aan perceelsoppervlaktes.

Op basis van deze gemeentelijke standaard gelden de onderstaande maximale oppervlaktematen voor bouwwerken in onderhavig plangebied. Bij de verdere uitwerking van de bouwplannen is deze maatvoering het uitgangspunt.

Tabel 1 - Maximum bebouwingsoppervlak					
	Maximum bebouwingsoppervlak in m ²				
Oppervlakte bouwperceel	totaal	hoofdgebouw	Vrijstaande bijgebouwen	Aangebouwde bijgebouwen	Bouwwerken geen gebouw zijnde
835 m ²	250	225,0	100,0	180,0	50,0
Maximaal bebouwingsoppervlak van bouwwerken: het maximale totaal en per type bouwwerk. De oppervlaktematen zijn onderling uitwisselbaar waarbij de totale maximale oppervlaktemaat aan bouwwerken niet overschreden mag worden.					

Voor de goot- en bouwhoogte geldt op basis van de gemeentelijke standaard een maximale maat van respectievelijk 4 meter en 9 meter.

Ten aanzien van het parkeren is het uitgangspunt dat de benodigde parkeervoorzieningen op eigen terrein gerealiseerd dienen te worden. Op basis van de CROW uitgave 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' kan voor een vrijstaande woning in niet-stedelijk gebied een parkeernorm van 1,9 tot 2,7 parkeerplaatsen per woning aangehouden worden. De gemeente gaat uit van het maximale binnen deze norm (2,7 pp.). Deze moeten op eigen terrein gerealiseerd worden. Bij de woning moeten daarom **3** parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd worden. In het plangebied is voldoende ruimte aanwezig om middels opstelplaatsen en een eventuele garage voldoende parkeergelegenheid te realiseren op eigen terrein.

3. BELEIDSKADER

3.1. Algemeen

De beleidscontext voor het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale, en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante beleid samengevat.

3.2. Rijksbeleid

Rijksbeleid - Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Toetsingskader

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit van de rijksoverheid beschreven. Het kabinet schetst in de SVIR hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig.

De provincies en gemeenten krijgen in het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden, bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Deze overheden zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties.

Het Rijk onderscheidt thans nog dertien nationale belangen; uitsluitend op basis van deze belangen intervenueert het Rijk in de ruimtelijke ordening. Een groot deel van deze belangen leidt tot het reserveren van ruimte voor functies. Dit betreft dan bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor waterberging, militaire activiteiten en de uitbreiding van het hoofdwegennet.

Beoordeling

Voorliggend plangebied is gesitueerd binnen een bestaande bebouwde kom (volgens het vigerende bestemmingsplan en de Verordening ruimte Noord-Brabant) en buiten een gebied waar van rijkswege een ruimtereservering geldt. Het planvoornemen betreft het realiseren van één nieuwe woning binnen de bebouwde kom. Dat is niet strijdig met het rijksbeleid.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plangebied niet gelegen is in een gebied waarvoor van rijkswege een relevante ruimtereservering geldt. Aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt hierna getoetst.

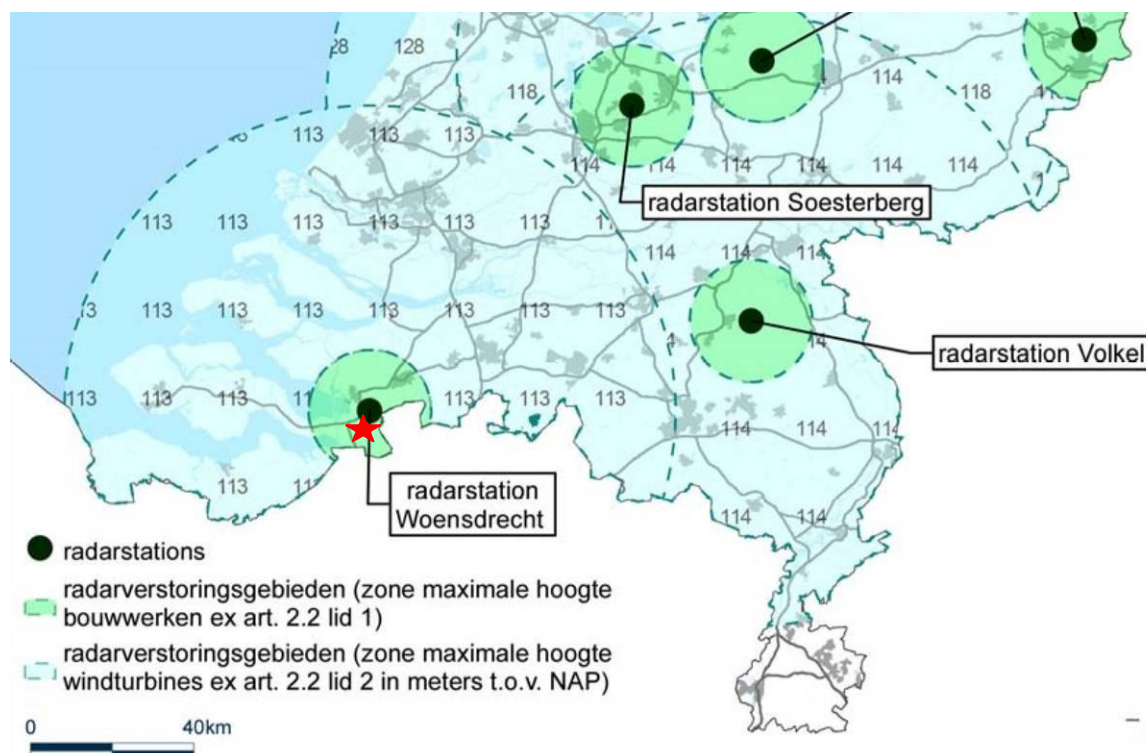
Rijksbeleid - Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2011

Toetsingskader

Voor de doorwerking van de rijksbelangen in plannen van lagere overheden is het Barro opgesteld. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 (grotendeels) in werking getreden en omvat alle ruimtelijke

rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

Op 1 oktober 2012 is aan het Barro een aantal onderwerpen toegevoegd. Het gaat om de eerder aangekondigde onderwerpen Ecologische Hoofdstructuur, elektriciteitsvoorziening, toekomstige uitbreiding hoofd(spoor)wegennet, veiligheid rond rijksvaarwegen, verstedelijking in het IJsselmeer, bescherming van primaire waterkeringen buiten het kustfundament en toekomstige rivierverruiming van de Maastakken. Aan artikel 3.6.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is op 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking toegevoegd. Dit artikel bepaalt dat de toelichting bij een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een verantwoording dient te bevatten dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.



Figuur 7 - Radarverstoringsgebieden; het plangebied (aangeduid met een rood sterretje) is gelegen binnen het gebied ex art. 2.2, lid 1; daar geldt een maximale bouwhoogte afhankelijk van de afstand tot het radarstation.

Beoordeling

In het radarverstoringsgebied van de radarstation Woensdrecht, waarin het plangebied is gelegen, geldt een vrijwaringszone.

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 13,20 m +NAP (bron: AHN2). Dat wil dus zeggen dat de maximale bouwhoogte

voor de vrijwaringszone 58,80 m is. In de bestemmingsvoorschriften is de maximale bouwhoogte gesteld op 10,00 m zonder ontheffingsmogelijkheid. Er wordt dus ruimschoots voldaan aan deze regel. De vrijwaringszone moet wel in het bestemmingsplan worden opgenomen.

Conclusie

Het planvoornemen voldoet aan het Besluit en de ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening.

Rijksbeleid - ladder duurzame verstedelijking

Toetsingskader

De Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. Het bevoegd gezag moet voldoen aan een motiveringsvereiste als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. Dit belang staat beschreven in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte binnen een breder kader van een goede ruimtelijke ordening.

Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. De huidige definities worden niet gewijzigd. De uitgezette lijn in de jurisprudentie blijft hiermee in stand.

- De begrippen 'actuele' en 'regionale' zijn geschrapt.
- De nieuwe Ladder bevat geen treden meer. De treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt.
- Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht.
- Er is een nieuw artikellid toegevoegd voor de Laddertoets bij uitwerkings- en wijzigingsplannen. De Laddertoets kan dan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van het wijzigings- of uitwerkingsplan.

De ladder houdt in dat er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte en indien blijkt dat sprake is van een behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

Beoordeling

In de definitiebepaling voor 'stedelijke ontwikkeling' (een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen') is geen ondergrens opgenomen. Hieruit volgt dat elke stedelijke ontwikkeling, hoe kleinschalig dan ook, in beginsel onderworpen is aan de toepassing van de ladder. De ABRvS heeft daarentegen ten aanzien van een aantal typen (kleinschalige) ontwikkelingen een ondergrens aangenomen. De ondergrens hangt daarbij af van de 'omstandigheden van het geval' en wordt mede bepaald op basis van de aard en omvang van de

ontwikkeling, de structuur van de omgeving en de ruimtelijke uitstraling van de ontwikkeling. Recente jurisprudentie toont aan dat een ruimtelijke ontwikkeling van tien nieuwe woningen, niet dient te worden aangemerkt als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Dat betekent dat de realisering van één nieuwe woning zeker niet is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in het kader van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' (ABRvS 18 november 2015, ECLI:NL:RVS:2015:3542).

De ontwikkeling heeft plaats binnen bestaand stedelijk gebied.

Conclusie

De planontwikkeling is getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking en voldoet aan de uitgangspunten.

3.3. Provinciaal beleid

Provinciaal beleid - Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, 2010, herziening 2014.

Toetsingskader

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. De structuurvisie is opgebouwd uit twee delen (A en B) en een uitwerking.

Deel A

Dit deel bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. Deze belangen en keuzes zijn gebaseerd op trends en ontwikkelingen. Ook beschrijft de provincie vanuit welke filosofie ze haar doelen wil bereiken. Die is: 'samenwerken aan kwaliteit'. De provincie realiseert haar doelen op vier manieren: door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

Deel B

In deel B beschrijft de provincie vier ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

1. de groenblauwe mantel: gebieden waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden;
2. de agrarische structuur: een breed georiënteerde plattelandseconomie, waar landbouw een belangrijke drager is en waar de landbouwfunctie goed is afgestemd op de omgeving;
3. de stedelijke structuur: alle grote locaties voor wonen, werken en voorzieningen zoals steden, dorpen en bedrijventerreinen, waar de nadruk ligt op concentratie, zorgvuldig ruimtegebruik, ruimtelijke kwaliteit, verknoping aan infrastructuur en versterking van kennisinnovatieve economie;
4. infrastructuur: samenhangend netwerk van wegen, spoorlijnen, vaarwegen, luchthavens en buisleidingen waarbij de nadruk ligt op betere verknoping, bevorderen bereikbaarheid, aandacht voor landschap en goede verdeling over verschillende netwerken.

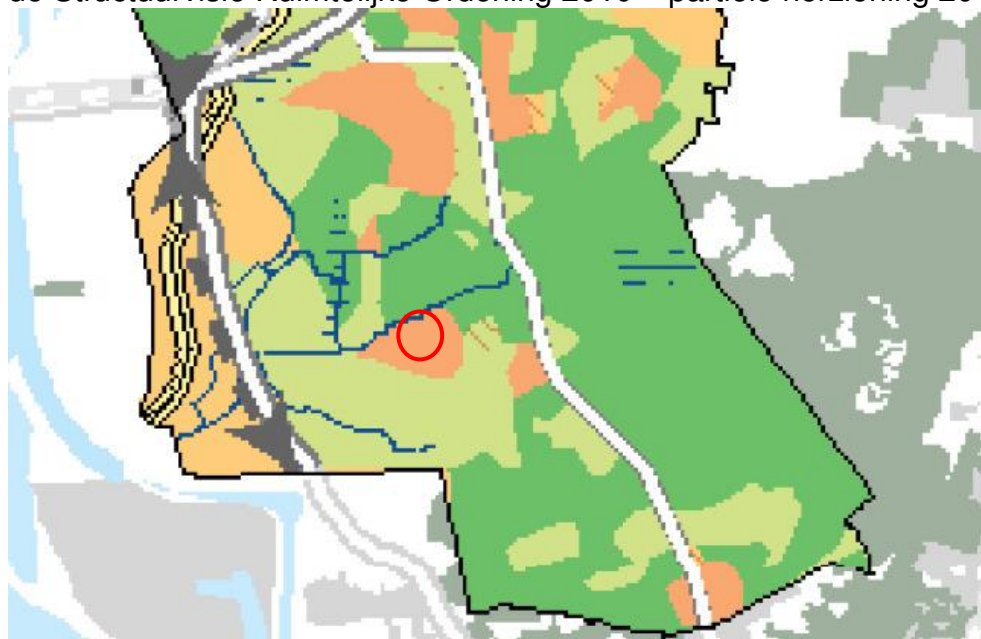
Voor iedere structuur formuleert de provincie ambities en beleid. Per beleidsdoel is aangegeven welke instrumenten de provincie inzet om haar doelen te bereiken.

Beoordeling

In Figuur 8 is een uitsnede van de structurenkaart ter plaatse van het projectgebied weergegeven. Het projectgebied is aangewezen als 'groenblauwe mantel'. Het planvoornemen bestaat uit het oprichten van een nieuwe woning te midden van bestaande woningen binnen de bebouwde kom. Dit past in het beleid van de structuurvisie.

Conclusie

De gewenste ontwikkeling is passend binnen het provinciaal beleid als neergelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014.



Figuur 8 – Kaart van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (uitsnede). Het plangebied zelf is gelegen binnen een (bestaande) kern in het landelijk gebied.

Provinciaal beleid - Verordening ruimte

Toetsingskader

In de Verordening ruimte Noord-Brabant (hierna: Vr) staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Per onderwerp zijn in de verordening gebieden tot op perceelniveau begrensd op een kaart. Hierdoor is duidelijk voor welke gebieden de regels gelden. De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat wat de provincie van belang vindt en hoe de provincie die belangen wil realiseren. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

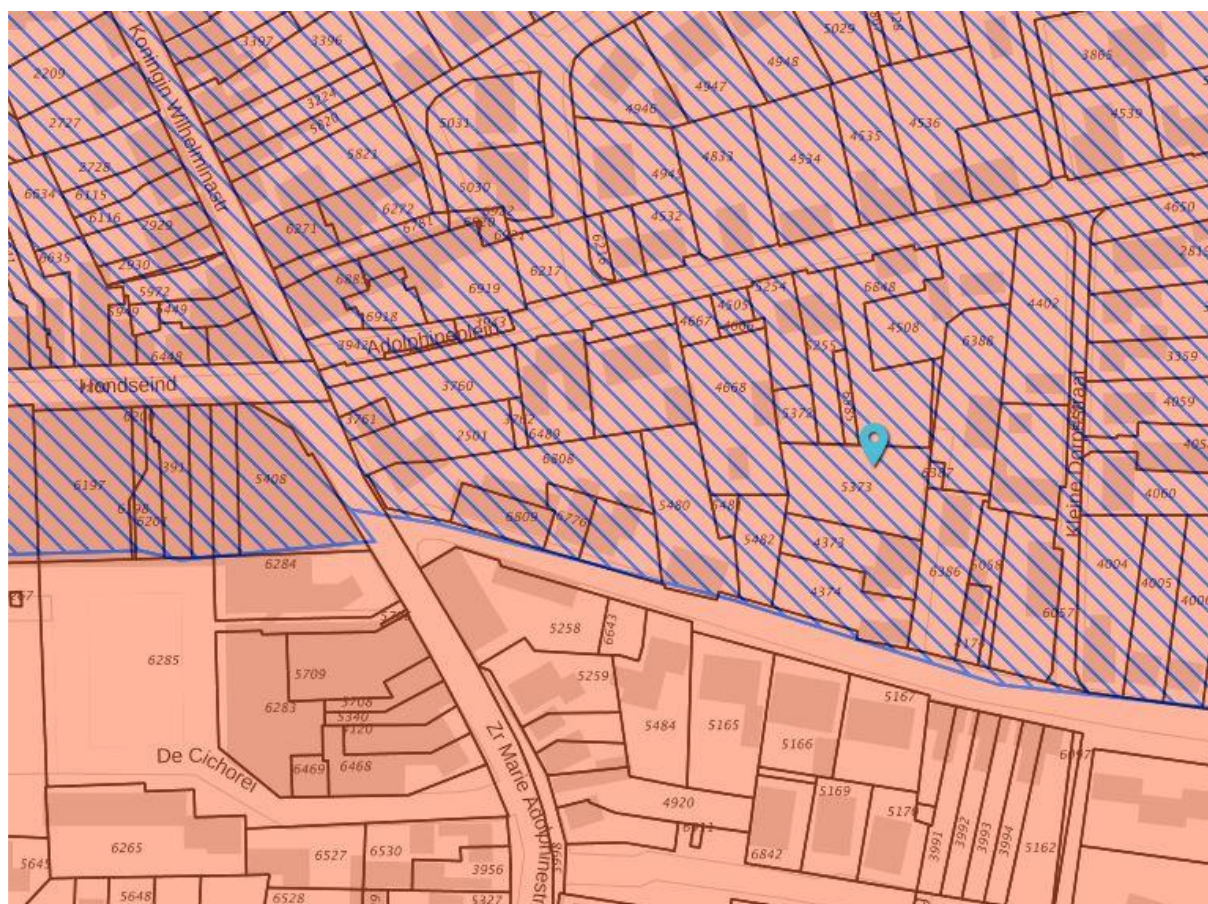
Belangrijke onderwerpen in de Vr zijn:

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de zorgvuldige veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het buitengebied.

Op kaart 1 van de Vr is het projectgebied aangewezen als (bestaande) kern in het landelijk gebied en als Grondwaterbeschermingsgebied (zie Figuur 9). De verordening kent ten aanzien van het planvoornemen de volgende regels.

4.3 Nieuwbouw van woningen

1. *De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:*
 - a. *de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 37.4, onder b, worden nagekomen;*
 - b. *de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.*
2. *Onder harde plancapaciteit voor woningbouw als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt, die:*
 - a. *wordt uitgedrukt in aantallen woningen;*
 - b. *is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt.*



Figuur 9 - Verordening ruimte; het plangebied is aangewezen als Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied; verder is het gelegen binnen de Aanduiding - Grondwaterbeschermingsgebied.

16.1 Grondwaterbeschermingsgebied

In aanvulling op hoofdstuk 3 'Structuren' strekt een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'Grondwaterbeschermingsgebied' mede tot bescherming van de kwaliteit van het grondwater.

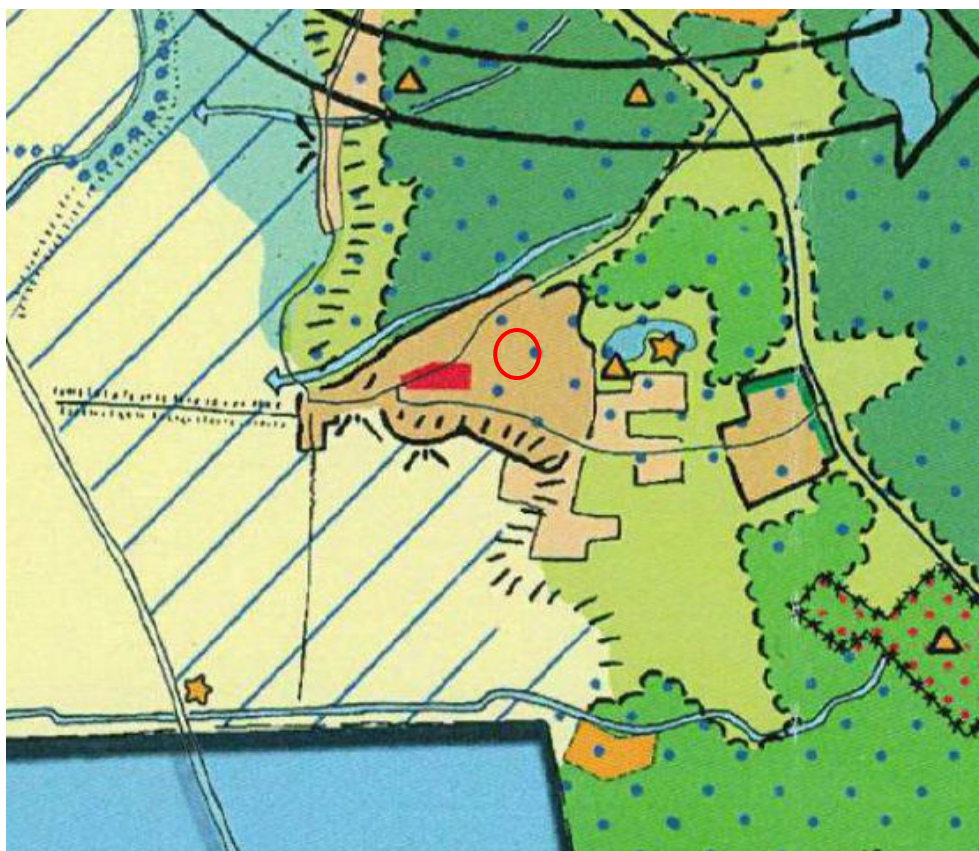
Beoordeling

De gemeenteraad heeft in 2009 besloten tot de regeling, waarvan dit plan voorziet. Het voorziene aantal van 13 woningen tot 2015 (waarvan de onderhavige extra woning er één is) past binnen het gemeentelijk en regionaal afsprakenkader (zie ook 3.4).

De voorschriften ten aanzien van de bescherming van het grondwater zijn opgenomen in de regels van deze bestemmingsplanherziening.

Conclusie

Het realiseren van een extra woning op deze locatie past binnen het provinciaal beleid zoals dat geformuleerd is in met name de Verordening ruimte. Daarin worden specifieke regels gesteld voor de nieuwbouw van woningen binnen de bebouwde kom. Aan die regels wordt voldaan.

3.4. Gemeentelijk beleid**Gemeentelijk beleid - StructuurvisiePlus actualisatie 2009**

Figuur 10 - Schetskaart StructuurvisiePlus - het plangebied is gelegen binnen de bestaande bebouwde kom.

Toetsingskader

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.

Beoordeling

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.

Conclusie

Het planvoornemen voor de realisering van één nieuwe woning binnen het plangebied past binnen de uitgangspunten van de structuurvisieplus.

Gemeentelijk beleid - Woonvisie, 2015

Toetsingskader

De gemeentelijke woonvisie 2015 is in 2015 door de gemeenteraad vastgesteld. Hierin worden de gemeentelijke ambities geschetst voor de komende jaren op het gebied van wonen. Drie uitgangspunten bepalen de gemeentelijke visie op wonen:

- Een goede afstemming van vraag en aanbod
- Kwaliteit staat centraal
- Uitgaan van de kracht van onze inwoners

Vanuit deze drie uitgangspunten gaat de gemeente in samenwerking met alle betrokken partijen de opgaven vormgeven.

Omdat het aantal huishoudens tot ongeveer 2026 nog toeneemt, is er nog behoefte om minimaal 255 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad. In geval van nieuwbouw streeft de gemeente Woensdrecht in overleg met ontwikkelende partijen, naar het toevoegen van woningtypen waarbij de doorstroming bevorderd wordt. Daardoor komen er goedkope koopwoningen en huurwoningen vrij voor jongere huishoudens.

Beoordeling

Uit de Woonvisie blijkt dat de woningvoorraad in de gemeente tot 2026 met minimaal 255 woningen moet toenemen. Sinds het vaststellen van de Woonvisie zorgen de prognose 2017 van de provincie Noord-Brabant (in West-Brabant zal de woningvoorraad tussen 2017 en 2049 met 32.900 toenemen) en de gemeentelijk woningbouwplanning voor ruimte op de markt.

Conclusie

Het planvoornemen is niet in strijd met de woonvisie 2015. Gezien recente besluiten ten aanzien van de woningbouwprogrammering (zie hierna), past het in het gemeentelijk woningbouwbeleid.

Gemeentelijk beleid - gemeentelijk woningbouwprogramma

Toetsingskader

Het college van burgemeester en wethouders stelt periodiek een geactualiseerde woningbouwplanning vast. Deze planning maakt inzichtelijk welke woningbouwplannen er in de gemeente zijn en binnen welke termijn ze afgerond zullen worden. Het college heeft op 29 november 2017 de woningbouwplanning voor 2018 vastgesteld. Daarin is rekening gehouden met de bouw van 6 individuele woningen binnen het komplan Ossendrecht.

Beoordeling

Het onderhavige plangebied betreft één van de locaties waarmee in de woningbouwprogrammering rekening is gehouden als incidentele inbreidingslocatie.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Gemeentelijk beleid - Integraal Dorpsontwikkelingsplan Ossendrecht

Toetsingskader

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.

Beoordeling

Het onderhavige plan past in het beleidsvoornemen gericht op kleinschalige inbreidingen.

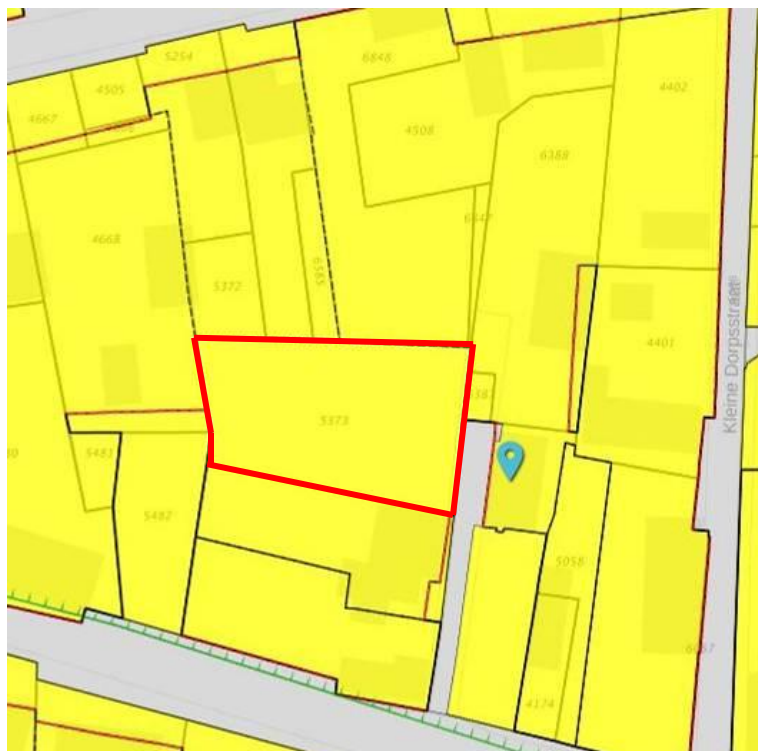
Conclusie

Het planvoornemen past binnen het Integraal Dorpsontwikkelingsplan Ossendrecht.

Gemeentelijk beleid - Vigerend bestemmingsplan

Toetsingskader

De vigerende ruimtelijke regeling voor dit perceel is opgenomen in het bestemmingsplan "Bebouwde kom Ossendrecht - Calfven, 1e herziening", vastgesteld 7 november 2012. Ter plaatse is het niet toegestaan hoofdgebouwen ten dienste van wonen te bouwen, tenzij het vervangende nieuwbouw of herbouw betreft en er geen sprake is van woningvermeerdering.



Figuur 11 – Bestemmingsplan "Bebouwde kom Ossendrecht - Calfven"; het plangebied is bestemd tot 'Wonen-3'; op het perceel ligt een bouwvlak; er zijn maatvoeringseisen aangegeven (maximum bouwhoogte 10 m, maximum goothoogte 7 m. Verder is er de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone-1' aangegeven en de gebiedsaanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' en als "vrijwaringszone radar".

Beoordeling

De beoogde splitsing van het perceel in twee percelen, waardoor de mogelijkheid ontstaat om één extra woning te bouwen, past niet in het geldende bestemmingsplan.

Conclusie

Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om de gewenste woning te mogen realiseren.

Gemeentelijk beleid - welstandsnota

Toetsingskader

De welstandsnota van de gemeente Woensdrecht is door de gemeenteraad vastgesteld op 7 februari 2013. Het doel van het welstandstoezicht is om, in alle openheid, een bijdrage te leveren aan de dagelijkse leefomgeving, de schoonheid en de aantrekkelijkheid van onze gemeente.

Door het ontwikkelen van een zowel intern als extern samenhangend stelsel van beleidsregels voor de welstandsadvisering, zet de gemeente haar visie op het ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de rol van de welstandszorg daarin uiteen. Het hebben van een dergelijk stelsel van regels beoogt de bouwende burger vooraf informatie en inzicht te verschaffen over de wijze waarop de welstandsc commissie zijn bouwplan zal adviseren. De criteria die bij deze advisering een rol spelen worden met deze nota meer geobjectiveerd en gemotiveerd.



Figuur 12 - Welstandsnota - Het plangebied is gelegen binnen deelgebied 6: Molenstraat / Molendreef / Looizicht.

Bouwplannen worden aan de welstandsnota getoetst middels drie soorten criteria: algemene, gebiedsgerichte en objectgerichte criteria. Algemene criteria zijn globale stedenbouwkundige uitgangspunten. Objectgerichte criteria bestaan uit objectieve, meetbare beleidsnormen, die van toepassing zijn op specifieke, veel voorkomende bouwwerken of bouwkundige ingrepen. Voor de gebiedsgerichte criteria is het gemeentelijke grondgebied ingedeeld in deelgebieden. Afhankelijk van de waarde en gevoeligheid van het gebied en de betekenis voor het aanzien van de openbare ruimte kan voor dat gebied een hoog (niveau 1), normaal (niveau 2) of laag (niveau 3) welstandsniveau vastgesteld worden. Hiernaast bestaat er nog een welstandsniveau 4 voor gebieden die niet worden getoetst aan redelijke eisen van welstand.

Beoordeling

Het plangebied is gelegen in Gebied 6: Molenstraat / Molendreef / Looizicht. De omgeving wordt getypeerd als 'Gemengde bebouwing'. Ter plaatse gelden de welstandscriteria voor niveau 3.

Het gemeentelijke beleid is hier gericht op handhaving van de aanwezige karakteristiek qua schaal, vormtaal, korrelmaat, openheid, relatie met het landschap en dorpsrandfunctie. Er is sprake van een gevarieerd bebouwingsbeeld. Elk pand kent binnen beperkte marges zijn eigen situering, uitstraling en kleur- en materiaalgebruik. Verbouwingen en (vervangende) nieuwbouw moeten aansluiten bij het karakter zoals omschreven is in de gebiedsbeschrijving.

Bij de opstelling van het voorliggend plan is rekening gehouden met de welstandsnota, bijvoorbeeld ten aanzien van de bovengrenzen van goot- en nokhoogten. Er is beoordeeld of het plan passend kan zijn binnen de kaders van het

welstandsbeleid (in relatie tot aspecten als schaal, openheid, massaverdeling). Verdere beoordeling vindt plaats in de omgevingsvergunningsfase van het plan. Zoals aangegeven in hoofdstuk 2 zijn er nog geen concreet uitgewerkte bouwplannen voor het plangebied. Deze uitwerking zal plaats vinden in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen. Een toetsing van de bouwplannen aan de geldende welstandscriteria zal dan ook in die fase van de planontwikkeling plaats vinden.

4. RANDVOORWAARDEN

4.1. Algemeen

In artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht staat over een (ontwerp-)bestemmingsplan vermeld: 'bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen'. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek. Tevens moet ook worden getoetst aan het Besluit m.e.r.

Ten behoeve van de voorgenomen realisatie van het beoogde planvoornemen heeft onderzoek plaatsgevonden naar een aantal uitvoeringsaspecten. Hierna wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. Eventuele onderzoeksrapporten zijn als (separate) bijlagen gevoegd bij deze toelichting op het bestemmingsplan.

Achtereenvolgens worden behandeld:

- besluit MER
- bodem;
- akoestiek;
- cultuurhistorie en archeologie;
- natuur;
- luchtkwaliteit;
- bedrijven en milieuhinder;
- externe veiligheid;
- waterhuishouding.

4.2. MilieuEffect Rapportage

Toetsingskader

planMER

Gemeenten en provincies moeten per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen en is het opstellen van een MER noodzakelijk.

Grensoverschrijdende milieugevolgen

Op 25 februari 1991 is het VN-verdrag over grensoverschrijdende milieueffect-rapportage tot stand gekomen. Het verdrag is op 10 september 1997 in werking getreden. Kern van het verdrag is dat, in het geval van mogelijke grensoverschrijdende milieugevolgen, het publiek en autoriteiten in het buurland op

dezelfde wijze en tijd worden betrokken bij de m.e.r.-procedure als de autoriteiten en het publiek in Nederland.

Aanmeldnotitie Vormvrije MER-beoordeling

Sinds 16 mei 2017 is een meldnotitie bij een vormvrije MER-beoordeling nodig wanneer sprake is van een zg. vormvrije m.e.r.-beoordeling. Dit geldt voor alle ruimtelijke ontwikkelingen die voorkomen in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. maar onder de drempelwaarden blijven (en daarmee niet planMER-plichtig zijn). Het heeft niet alleen betrekking op een bestemmingsplan, maar ook op bijvoorbeeld een omgevingsvergunning voor een buitenplanse afwijking. Er is geen ondergrens wat betreft het plan zelf; dat betekent dat ook bij het ontwikkelen van een klein ruimtelijk plan (bijvoorbeeld één woning) een meldnotitie nodig kan zijn. Indien de gemeente zelf initiatiefnemer is, hoeft deze geen meldnotitie op te stellen.

Beoordeling

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

In het plangebied, gelegen binnen bestaand stedelijk gebied, wordt een nieuwe woonfunctie mogelijk gemaakt. De ontwikkeling dient getoetst te worden aan activiteit D 11.2 uit de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Deze activiteit betreft een stedelijk ontwikkelingsproject. Het is zeer de vraag of een zeer kleinschalige ontwikkeling binnen de bebouwde kom kan worden gezien als stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare. Recente jurisprudentie over de ladder duurzame ontwikkeling (zie paragraaf 3.2) toont aan dat een ruimtelijke ontwikkeling van tien nieuwe woningen, niet dient te worden aangemerkt als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Dat betekent dat de realisering van één nieuwe woning zeker niet is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling (ABRvS 18 november 2015, ECLI:NL:RVS:2015:3542). Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling niet hoeft te worden aangemerkt als een stedelijke woningbouwontwikkeling..

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit paragraaf 4.6, waarin de resultaten van de toetsing juncto art. 3.1.6 Bro worden weergegeven, blijkt dat het plangebied niet ligt in of nabij een gebied dat beschermd wordt ten gevolge van de natuurwaarden. Het plan ligt daarnaast zodanig ver verwijderd van de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebied dat van externe werking geen sprake kan zijn.

Het plangebied behoort wel tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen ter bescherming van het grondwater. Daardoor wordt de grondwaterwinning voldoende beschermd.

Het plangebied behoort niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt en maakt het geen onderdeel uit van een Belvédèregebied. Er is derhalve geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied. In dit hoofdstuk zijn tevens de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling inderdaad geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Het plangebied ligt op een afstand van 2,1 km van de grens met België. Omdat het voorgenomen plan niet MER-plichtig is, is er ook geen sprake van grensoverschrijdende effecten.

Conclusie

Het planvoornemen is zodanig van omvang en positionering, dat geen MER hoeft te worden uitgevoerd. Er zijn geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten en daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Evenmin is een aanmeldnotitie vormvrije MER-beoordeling verplicht.

4.3. Bodem

Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Ten behoeve van ruimtelijke plannen dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, te worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Onderzoek

Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan is een verkennend bodemonderzoek ingesteld¹. De rapportage is opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting. De rapportage bevat de volgende samenvatting:

"Doel van het onderzoek is het verkrijgen van inzicht in de actuele bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie en op basis hiervan na te gaan of de bodemkwaliteit een belemmering kan opleveren voor de voorgenomen bouwplannen.

¹ Wematech: Verkennend bodemonderzoek "Nieuwbouwlocatie" Molendreef ong. Ossendrecht, Roosendaal, 2018.,

Het veldwerk is uitgevoerd in mei en juni 2018. Bij de uitgevoerde grondboringen en het bemonsteren van het grondwater zijn op basis van zintuiglijke beoordeling geen relevante bijzonderheden en/of afwijkingen aangetroffen.

Wet bodembescherming

Geconcludeerd kan worden dat de bovengrond licht verontreinigd is met lood. De ondergrond is niet verontreinigd. Het grondwater kon niet worden bemonsterd.

Besluit bodemkwaliteit

Geconcludeerd kan worden dat de bovengrond voldoet aan de klasse wonen. De ondergrond voldoet aan de achtergrondwaarde.

Voor een formeel oordeel van de toepassingsmogelijkheden van de vrijkomende grond (hergebruik) dient voldaan te worden aan hetgeen wat beschreven staat in de Regeling en het Besluit bodemkwaliteit (aanwezigheid bodemfunctiekaart en/of AP04 onderzoek). Vooralsnog dienen voor de overtollige grond, afkomstig van de onderzoekslocatie, de eisen van het binnen de gemeente van toepassing zijnde beleid in acht genomen te worden.

Gezien de verkregen resultaten van het onderzoek dient de gestelde hypothese "niet verdachte locatie" formeel gezien verworpen te worden. Gezien de geringe overschrijdingen is het echter gerechtvaardigd de gestelde hypothese te accepteren. Op basis van het historisch onderzoek, de zintuiglijke beoordeling van de grondmonsters en de resultaten van het chemisch-analytisch onderzoek kan gesteld worden dat binnen de huidige functieklassering geen gebruiksbeperkingen hoeven te worden gesteld aan de onderzoekslocatie. De verkregen resultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

De resultaten van het onderzoek vormen geen belemmering de voorgenomen bouwplannen ter plaatse te realiseren. Geadviseerd wordt de resultaten van het onderzoek bij de aanvraag om omgevingsvergunning te voegen."

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4. Geluidhinder

Toetsingskader

Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn woningen geluidgevoelige functies. Als een nieuwe geluidgevoelige functie binnen een geluidzone gepland wordt, is een akoestisch onderzoek verplicht. Bij de bouw van nieuwe woningen dient daarnaast aannemelijk te worden gemaakt dat sprake is van een acceptabel akoestisch klimaat.

Onderzoek

Alle wegen binnen de bebouwde kom van Ossendrecht zijn aangewezen en ingericht als 30 km/u gebied. De 30 km/uur gebieden zijn in het geldende bestemmingsplan bestemd tot 'Verkeer-Verblijf'. Hier staat het verblijfsklimaat voorop. Overeenkomstig de Wet geluidhinder zijn 30-km-wegen niet gezoneerd. Het plangebied is niet

gelegen in een geluidzone, zodat een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï op basis van de Wet geluidhinder niet verplicht is.

Nu de gehele omgeving aangewezen is als 30 km-gebied en er bovendien geen geluidszones in de buurt zijn en tenslotte de nieuwe woning gerealiseerd wordt aan het einde van een doodlopend straatje, waar voor het overige geen verkeer komt, is het aannemelijk dat er ter plaatse een acceptabel akoestisch klimaat heerst.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat een nader akoestisch onderzoek niet noodzakelijk is en dat het aannemelijk is dat ter plaatse een acceptabel akoestisch klimaat aanwezig is.

4.5. Cultuurhistorie en archeologie



Figuur 13 – Situatie van het plangebied omstreeks 1840 – het plangebied ligt vlakbij de Molendreef, een doorgaande weg; de omgeving bestond destijds uit heidevelden.

Toetsingskader cultuurhistorie

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Beleid provincie

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangegeven.

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 en de Verordening ruimte Het plangebied is gelegen in de regio Brabantse Wal (provinciaal cultuurhistorisch belang).

Beleid gemeente

. Op 27 september 2018 heeft de gemeenteraad van Woensdrecht de Erfgoedverordening met daarbij de archeologische en cultuurhistorische waardenkaarten van de gemeente vastgesteld. De Cultuurhistoriekaart van de gemeente Woensdrecht biedt een overzicht van de aanwezige cultuurhistorische aspecten, structuren en gebieden in de gemeente. Op de gemeentelijke cultuurhistoriekaart is onder andere de locatie van karakteristieke bebouwing binnen de gemeente weergegeven. Verder zijn op de cultuurhistoriekaart de karakteristieke wegenstructuren, historisch groen en andere karakteristieke elementen in de diverse kernen in kaart gebracht. In en nabij het plangebied worden geen cultuurhistorisch belangrijke elementen of structuren onderscheiden.



Figuur 14 - Cultuurhistorische waardenkaart gemeente Woensdrecht; in het plangebied (gestippeld zwart cirkeltje) zijn geen relevante cultuurhistorische waarden aangegeven.

Beoordeling cultuurhistorie

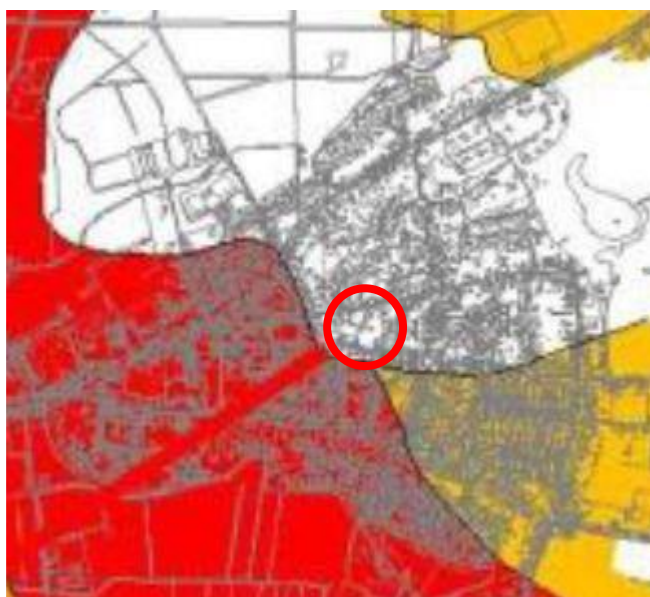
Het plangebied is gelegen in de regio Brabantse Wal (provinciaal cultuurhistorisch belang). Verschillende aspecten dragen bij aan de cultuurhistorische betekenis. In de eerste plaats het oude agrarische landschap, met akkercomplexen, graslanden en heidevelden. In de tweede plaats verlenen de landgoederen en buitenplaatsen het gebied een grote cultuurhistorische en landschappelijke waarde. Ten derde wordt het gebied gekenmerkt door de verdedigingswerken tussen Steenberg en Bergen op Zoom, onderdeel van de Zuiderwaterlinie. Tenslotte is De Brabantse Wal één van de

Belvederegebieden, die door het rijk zijn aangewezen als de cultuurhistorisch meest waardevolle van Nederland.

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

Toetsingskader archeologie

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Deze wet is sinds 1 juli 2016 deels opgegaan in de Erfgoedwet. Op basis van deze wet zijn gemeenten verplicht een archeologisch beleid te voeren. Daarbij hoort ook dat de archeologische waarden en verwachtingen binnen de gemeente inzichtelijk gemaakt moeten worden. Gemeente moeten daarnaast archeologieparagrafen opnemen in bestemmingsplannen. Het doel hiervan is om het 'bodemarchief' zoveel mogelijk te beschermen. De archeologische resten in de bodem vormen een belangrijke bron van informatie over het verleden. In het bijzonder voor die perioden of aspecten van het verleden waarvan geen of weinig schriftelijke bronnen bewaard zijn gebleven of waarover niet of nauwelijks is geschreven.



Figuur 15 - Archeologische waardenkaart gemeente Woensdrecht - het plangebied (binnen rode cirkeltje) heeft een lage archeologische verwachtingswaarde.

Beoordeling archeologie

De historische kern van Ossendrecht heeft op de archeologische waardenkaart voor een gedeelte van Ossendrecht (zuidwesten) de kwalificatie 'hoge verwachtingswaarde' (zie Figuur 15). Het zuidelijk deel van de dorpskern heeft de kwalificatie 'middelhoge verwachtingswaarde'. De rest van het dorpsgebied, waaronder het plangebied, heeft de aanduiding 'lage verwachtingswaarde'. Gezien deze omstandigheden en het feit dat de grond slechts over een gering oppervlak

(ongeveer 250 m²) geroerd zal worden, is een nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Wanneer bij graafwerkzaamheden toch onverhoopt waardevolle resten worden aangetroffen, dienen deze conform de Monumentenwet 1988, artikel 53, bij het bevoegd gezag gemeld te worden.

Conclusie

In en nabij het plangebied zijn geen bovengrondse cultuurhistorische waarden aanwezig die relevant zijn voor de ruimtelijke planvorming. Verder heeft het gebied een lage verwachtingswaarde voor archeologie. Een nader archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

4.6. Natuur

Toetsingskader gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming, bevat regels ter bescherming van natuur en landschap. Deze wet regelt aanwijzing, beheer en bescherming van gebieden die vanwege bijzondere natuurwaarden zijn aangewezen als Natura 2000-gebied of Beschermde Natuurmonument. De Beschermde Natuurmonumenten zijn natuurgebieden die vanwege nationale belangen als beschermd natuurgebied zijn aanwezen.

Per 1 juli 2015 is het Programma Aanpak Stikstof 2015 - 2021 (PAS) in werking getreden. Dit betreft een programma op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 en heeft als doel om de depositie van stikstof op de Natura 2000-gebieden te verminderen, de natuur te versterken en ruimte te bieden voor economische ontwikkelingen.

Toetsingskader flora en fauna

Volgens de Wet natuurbescherming mogen beschermde dier- en plantsoorten niet worden verwond, gevangen, opzettelijk worden verontrust of gedood. Voortplanting of vast rust- of verblijfplaatsen mogen niet worden beschadigd, vernield of verstoord. Beschermde planten mogen op geen enkele wijze van hun groeiplaats worden verwijderd of vernield. Ook legt de wet de zorgplicht van de burger voor de flora en fauna vast. Afwijkingen van de verbodsbepalingen zijn mogelijk indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

Beoordeling

Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied betreft het Grenspark De Zoom-Kalmthoutse Heide, dat is gelegen op een afstand van circa 1,6 km. Natura 2000-gebieden, Beschermde Natuurmonumenten en de Ecologische Hoofdstructuur kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermeting. In onderhavige situatie is er sprake van de bouw van één woning op een binnenstedelijke locatie in Ossendrecht. Gelet op de aard van onderhavig initiatief is er geen sprake van relevante emissies. Bovendien is de afstand tot de beschermde gebieden dermate groot dat relevante deposities of overige effecten op de beschermde natuurgebieden zijn uitgesloten.

Het plangebied betreft een intensief gebruikte tuin te midden van bestaande woonbebouwing. Er komt geen opgaande beplanting voor. Ook komt er geen bebouwing voor die als rust-, nestel- of overwinterplaats zou kunnen dienen voor beschermde soorten. Gezien deze situatie kan ervan uitgegaan worden dat door het planvoornemen geen natuurwaarden worden aangetast.

Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor het realiseren van het planvoornemen.

4.7. Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in de volgende tabel weergegeven.

Tabel 2 - Grenswaarden maatgevende stoffen Wm		
Stof	Toetsing van	Grenswaarde
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijnstof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³
Fijnstof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

NIBM

In het Besluit niet in betekenende mate is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden twee situaties onderscheiden:

- een project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³);
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg of kantoorlocaties met maximaal 100.000 m² bvo bij één ontsluitingsweg.

Onderzoek

Het plan betreft de bouw van één nieuwe woning. Er is sprake van toename van het aantal woningen, maar ruim onder de grens zoals die hiervoor is weergegeven. Dat

betekent dat het plan niet in betekenende mate negatief bijdraagt aan de lokale luchtkwaliteit.

Bijdrage aan luchtkwaliteit

De (negatieve) effecten van onderhavig plan op de luchtkwaliteit zijn onderzocht met behulp van de NIBM-rekentool. Aan de hand van de toename van het aantal verkeersbewegingen is beoordeeld of het plan in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van genoemde stoffen in de lucht. In tabel 3 is het resultaat van de berekening weergegeven. Daarbij is uitgegaan van een verkeersgeneratie van 7,8 tot 8,6 mvt./woning/etm (C.R.O.W.: Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, 2012, kenmerken: koop, vrijstaand, ligging: rest bebouwde kom, niet stedelijk).

Tabel 3 - Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2018
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		9
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uit de berekening volgt dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van stoffen in de lucht. 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 sprake is van een nieuwe woonfunctie, dient een beoordeling plaats te vinden of voldaan wordt aan de wettelijke luchtkwaliteitseisen c.q. inzicht te worden gegeven in de heersende concentraties.

Woonmilieu

Verder is met het oog op een beoordeling van het woon- en leefmilieu ter plaatse gekeken naar de situatie van de luchtkwaliteit ter plaatse. Er is sprake van een bestaande woonfunctie, die enigszins opschuift. Er heeft een beoordeling plaats gevonden of voldaan wordt aan de wettelijke luchtkwaliteitseisen c.q. inzicht gegeven in de heersende concentraties.

De coördinaten van de nieuwe woning aan de Molendreef zijn x = 81.518, y = 378.996. De GCN van het RIVM toont ter hoogte van de nieuwe woning, de volgende achtergrondconcentraties (datum onderzoek: 17 april 2018):

Tabel 4 - Achtergrondconcentraties luchtkwaliteit			
jaar	PM ₁₀ (µg/m ³)	PM _{2,5} (µg/m ³)	NO ₂ (µg/m ³)
2017	16,77 µg/m ³	10,08 µg/m ³	19,16 µg/m ³
2020 (gegevens 2018)	18,21 µg/m ³	11,08 µg/m ³	16,98 µg/m ³
2025 (gegevens 2018)	16,63 µg/m ³	9,785 µg/m ³	14,76 µg/m ³
grenswaarde	40,00 µg/m ³	25,00 µg/m ³	40,00 µg/m ³

Deze waarden liggen ruim beneden de grenswaarde van PM₁₀ en NO₂ van 40 µg/m³. Tevens wordt voldaan aan de PM_{2,5} grenswaarde van 25 µg/m³, zodat er sprake is van een kwalitatief voldoende woon- en leefmilieu ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.

4.8. Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu wordt gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en nieuwe woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit plan gebruik gemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

Onderzoek

Omgevingstype

Het plangebied is te kenschetsen als 'rustige woonwijk'. Een gemengd gebied is volgens de VNG-publicatie een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Hiervan is in dit geval geen sprake. Weliswaar zijn er enkele niet-wonen functies in de omgeving aanwezig, maar daardoor is er nog geen sprake van matige of sterke functiemenging.

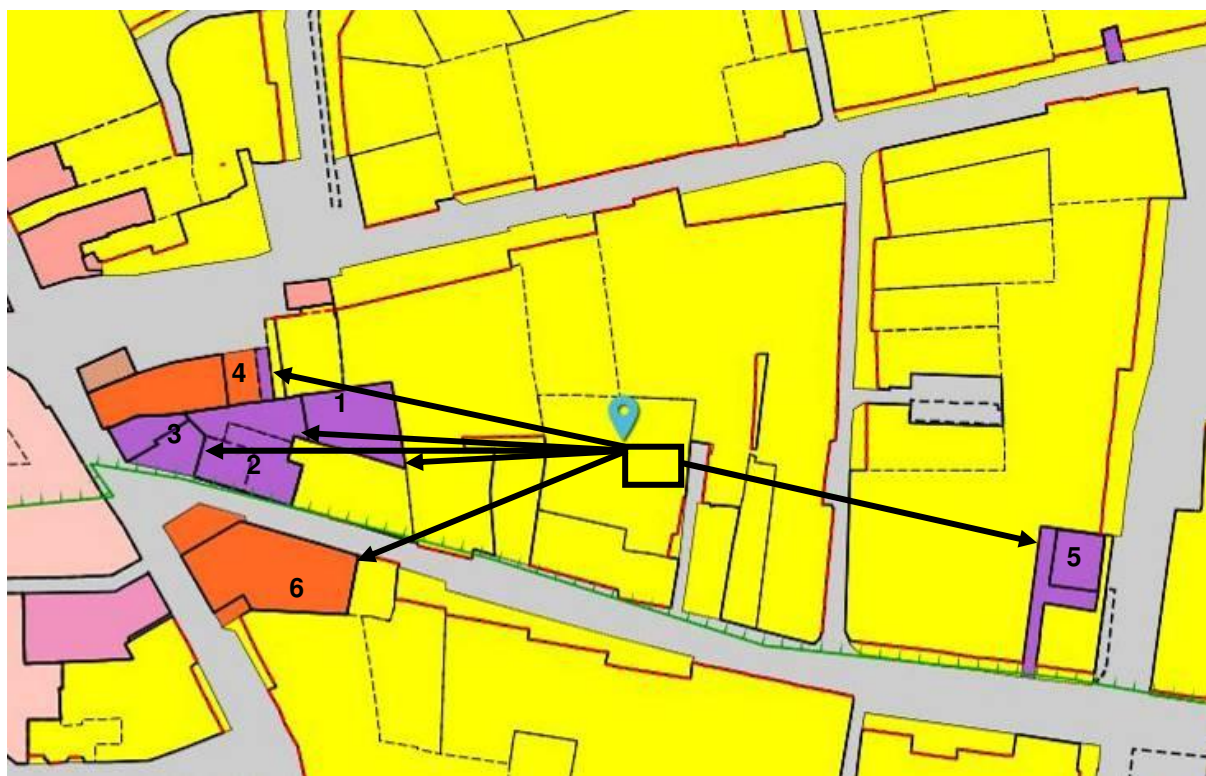
Bedrijven

In de omgeving zijn volgens het geldende bestemmingsplan enkele bedrijfsbestemmingen aanwezig.

Tabel 5 - richtafstanden voor milieubelastende activiteiten					
nr	Omschrijving bestemming /	Categorie	Vereiste min. afst.	Werkelijke afstand	
1	bedrijf	1 of 2	30	53 m	
2	bedrijf	1 of 2	30	80 m	
3	Bedrijf	1 of 2	30	105 m	
4	Bedrijf (nuts)	1	10	90 m	
5	Bedrijf	1 of 2	30	91 m	
6	horeca	1	10	70 m	

De locaties 1 t/m 3 en 5 (zie Figuur 16) zijn in het bestemmingsplan bestemd tot "bedrijf" zonder nadere aanduiding. Dat betekent dat volgens de regels ter plaatse uitsluitend een bedrijf in milieucategorie 1 of 2 of 2 gevestigd mag zijn. De vereiste minimumafstand van een nieuwe woning in een rustige woonwijk tot een bedrijf in milieucategorie 2 is 30 m. Daaraan wordt in alle gevallen voldaan.

Locatie 4 betreft een nutsvoorziening. Die heeft milieucategorie 1. De vereiste afstand is 10 m. Ook daaraan wordt voldaan.



Figuur 16 - Milieuzonering; de in de omgeving aanwezige bedrijven volgens het geldende bestemmingsplan; de nummers verwijzen naar tabel 5.

Ten aanzien van locatie 6 zegt het bestemmingsplan dat daar horecacategorie 1, 2 of 3 gevestigd mag zijn. Volgens de begripsbepalingen van het bestemmingsplan is horecacategorie 1 een horecabedrijf dat kleine etenswaren en alcoholvrije dranken serveert, zoals een ijssalon, een koffiehuis of een theehuis. Volgens de VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" hebben dergelijke bedrijven de milieucategorie 1. Horecacategorie 2 is een horecabedrijf dat maaltijden en etenswaren serveert, zoals een snackbar, restaurant en dergelijke. Volgens de VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" hebben dergelijke bedrijven de milieucategorie 1. Horecacategorie 3 is een horecabedrijf dat alcoholische en niet-

alcoholische dranken serveert, zoals een café, bar en dergelijke. Volgens de VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering hebben dergelijke bedrijven eveneens de milieucategorie 1. Voor deze locatie geldt dus in alle gevallen de milieucategorie 1. De vereiste afstand is 10 m. Ook daaraan wordt voldaan.

Verder moet worden opgemerkt dat tussen de nieuw op te richten woning en de bestaande bedrijven in alle gevallen bestaande woningen aanwezig zijn. Voor het beoordelen van een gewenste ontwikkeling van die bedrijven is de nieuwe woning dus nooit maatgevend. De nieuwe woning kan dus geen negatieve invloed hebben op de ontwikkelingsmogelijkheden van de betreffende bedrijven.

Conclusie.

Op basis van deze verkenning van de milieukundige situatie in het plangebied kan geconcludeerd worden dat dit aspect geen belemmering vormt voor de realisering van een woning ter plaatse.

4.9. Externe veiligheid

Toetsingskader

Bij ruimtelijke plannen wordt ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het GR geldt een oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Risicorelevante inrichtingen

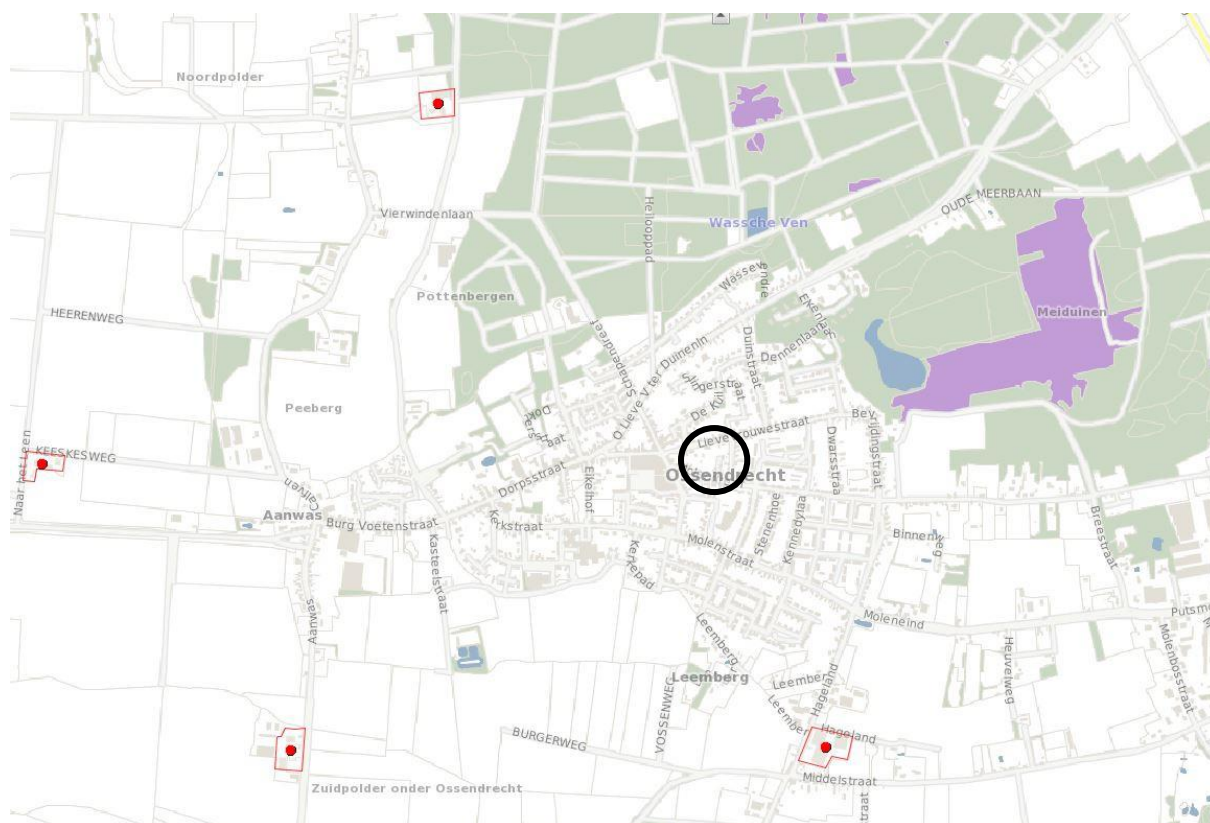
Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Op basis van het Bevi geldt voor het PR een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10-6 per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan, ongeacht of het een bestaande of nieuwe situatie betreft.

Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied van de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

In de circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen is het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over water, wegen en spoorwegen opgenomen. Op basis van de circulaire geldt voor bestaande situaties de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten van 10-5 per jaar en de streefwaarde 10-6 per jaar. In nieuwe situaties is de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare objecten 10-6 per jaar. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als een richtwaarde. Op basis van de circulaire geldt bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het GR of een toename van het GR een verantwoordingsplicht. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als nieuwe situaties. De circulaire vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

Vooruitlopend op de vaststelling van het Besluit Transportroutes Externe Veiligheid is de circulaire RVGS per 1 januari 2010 gewijzigd. Met deze wijziging zijn de veiligheidsafstanden uit het Basisnet Weg en het Basisnet Water opgenomen in de circulaire. In het BTEV worden tevens plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Vooruitlopend op de vaststelling van het BTEV wordt, aan de hand van de Basisnetten, al geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhangen met deze plasbrandaandachtsgebieden.



Figuur 17 – Risicokaart Noord-Brabant, geraadpleegd 2018 04 24) – het plangebied (gelegen binnen het zwarte cirkeltje) is niet gelegen binnen een risicocontour van een bedrijf of nabij een belangrijke transportas.

Buisleidingen

Per 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. In dat Besluit wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het

PR en het GR gelden. Op advies van de minister wordt bij de toetsing van externe veiligheidsrisico's van buisleidingen al enkele jaren rekening gehouden met deze risicobenadering. Op grond van het Bevb dient zowel bij consoliderende bestemmingsplannen als bij ontwikkelingen inzicht te worden gegeven in de afstand tot het PR en de hoogte van het GR als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is de risicokaart geraadpleegd (zie Figuur 17). De risicokaart toont geen inrichtingen die een belemmering vormen voor voorliggende ontwikkeling.

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transportassen zijn gelegen is de risicokaart geraadpleegd. De rijkswegen, vaar- en spoorwegen zijn beoordeeld. De risicokaart geeft binnen en in de directe omgeving van het plangebied geen transportassen weer die risicorelevant kunnen zijn voor het planvoornemen.

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante buisleidingen zijn gelegen is de risicokaart geraadpleegd. Binnen een afstand van 1000 m van het plangebied is geen relevante leiding gelegen. Gezien deze situatie is er geen sprake van mogelijke belemmeringen.

Conclusie

Het aspect buisleidingen en externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.10. Watertoets

Toetsingskader

De watertoets is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen te waarborgen. Het gaat daarbij om alle relevante waterhuishoudkundige aspecten, zoals (beperking van)wateroverlast, (voorkomen van) watertekort, (het borgen van) waterkwaliteit, waterveiligheid en (het tegengaan van) verdroging. Ook gaat het om alle soorten wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater. Het is niet bedoeld als een toets achteraf, maar als een in de planning geïntegreerd proces, dat zorgt voor contact in een zo vroeg mogelijk stadium tussen de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de betrokken waterbeheerder.

Waterwet

De Waterwet regelt de organisatie van het waterbeheer. Deze wet kent formeel slechts twee waterbeheerders: het rijk, de beheerder van de rijkswateren en de waterschappen, de beheerders van de overige wateren en het grondwater. Waterschappen zijn daarnaast ook verantwoordelijk voor het zuiveringsbeheer. Provincies en gemeenten zijn formeel geen waterbeheerder, maar ze vervullen wel belangrijke taken op het gebied van water. Zo is de provincie bevoegd gezag voor drie categorieën grondwateronttrekkingen en infiltraties: de openbare drinkwaterwinning, bodemenergiesystemen en industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m³ per jaar. De gemeenten hebben een zorgplicht voor hemel- en

grondwater. Deze zorgplicht is via de Wet gemeentelijke watertaken opgenomen in de Wet op de waterhuishouding.

Nationaal Bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water hebben het rijk, de provincies en de waterschappen landelijke afspraken gemaakt over het omgaan met wateroverlast, droogte en peilbeheer en de chemische en ecologische kwaliteit van het water. Waterbeheerders en gemeenten zorgen ervoor dat de urgente knelpunten voor wateroverlast worden opgelost, rekening houdend met klimaatverandering. Ook moet het watersysteem minder kwetsbaar worden voor lange perioden van droogte.

Provinciale Milieuverordening 2010

In de Milieuverordening van de provincie Noord-Brabant zijn onder meer de eisen ten aanzien van grondwaterbeschermingsgebieden vermeld. Zo zijn handelingen verboden die de kwaliteit van het grondwater schaden; schadelijke en/of verontreinigende stoffen mogen niet worden gebruikt, vervoerd of in de bodem gebracht etc.

De omgevingsdienst Zuidoost-Brabant behartigt hierbij de belangen in de gehele provincie Noord-Brabant.

Beleid waterschap Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen.

Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit. Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021, dat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners.

Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de Legger.

De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken plus bijbehorende beschermingszones liggen, aan welke afmetingen en vorm die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen vallen de werkzaamheden onder een Algemene regel. Dan kan er onder voorwaarden sprake zijn van vrijstelling van de vergunningsplicht. De Keur en de Algemene regels zijn te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren.

De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van

verhard oppervlak en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen’.

Beleid gemeente Woensdrecht

Conform het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2014-2019 van de gemeente Woensdrecht ligt bij nieuwbouw de verantwoordelijkheid voor afstromend hemelwater van daken en terreinverharding primair bij de perceeleigenaar. Alleen als van de perceeleigenaar redelijkerwijs niet kan worden vereist dat het afvloeiend hemelwater op of in de bodem (of in het oppervlaktewater) wordt gebracht (aan te tonen door initiatiefnemer), zal de gemeente zorgen voor een geschikte voorziening voor de afvoer van hemelwater, mits dat op een doelmatige manier kan. Bij nieuwbouw is de initiatiefnemer dus verantwoordelijk voor het gescheiden verwerken van hemelwater en het hydrologisch neutraal houden van de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling. Omgang met hemelwater dient te voldoen aan de eisen conform de Provinciale Milieuverordening.

Het Gemeentelijk Rioleringsplan geeft aan dat bedrijven en initiatiefnemers na moeten gaan of zij zich niet op een andere wijze van het hemelwater kunnen ontdoen.

Beoordeling

Onderhavig plan betreft de realisatie van één vrijstaande woning door middel van perceelsplitsing.

In paragraaf 2.3 van deze toelichting zijn de maximale uitgangspunten gegeven ten aanzien van de toegestane bebouwing in het plangebied. Deze maximale oppervlaktematen worden als uitgangspunt aangehouden voor het bepalen van het af te koppelen verhard oppervlak. Omdat de exacte uitwerking van de bouwplannen nog niet concreet is, wordt voor het toekomstige verhard oppervlak aan bestrating een aanname gedaan van 100 m².

Tabel 6 - Af te koppelen verhard oppervlak			
Oppervlakte locatie	Max. bebouwingsoppervlak	Aanname terreinverharding	Totaal af te koppelen verhard oppervlak
835	250	100	350
Oppervlakten in m ²			

De waterbeheerder Waterschap Brabantse Delta heeft diverse uitgangspunten opgesteld voor het omgaan met de afvoer van hemelwater bij ruimtelijke ontwikkelingen. De algemene voorkeur van de waterbeheerder om met water om te gaan, is de voorkeursvolgorde ‘vasthouden’, ‘bergen’ en ‘afvoeren’. Vasthouden wil zeggen, zoveel mogelijk water binnen het gebied houden door zoveel mogelijk onverhard oppervlak te hebben of door bijvoorbeeld platte daken te gebruiken. Bergen wil zeggen, water tijdelijk op het terrein houden, bijvoorbeeld door infiltratie in de bodem of oppervlakte water. Afvoeren is de laatste (en minst gewenste) optie. In het beleid van de gemeente is geen maximaal percentage verharding vastgelegd. In het kader van de klimaatverandering is het wenselijk om vergroening van particuliere percelen na te streven en verstening tegen te gaan. Hierbij kan zowel gedacht worden aan vergroening van tuinen, het toepassen van groene daken, etc. Hiermee wordt het tegengaan van hittestress en/of wateroverlast bevorderd. Hierbij dienen de

eisen vanuit de Provinciale milieuverordening m.b.t. het grondwaterbeschermingsgebied in acht genomen te worden.

Er zal een gescheiden systeem (afvalwater en hemelwater) worden gerealiseerd, waarbij hemelwater op eigen terrein verwerkt wordt (rekening houdende met eisen PMV). In het kader van onderhavig plan zal gebruik gemaakt worden van milieuvriendelijke bouwmaterialen. Verder zal geen gebruik gemaakt worden van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Toetsing afvoer afvalwater

In zijn algemeenheid is voor de waterhuishouding in nieuwbouwprojecten de realisatie van een duurzaam gescheiden systeem uitgangspunt. Dit betekent dat schoon hemelwater, dat op daken en (niet vervuilde) terreinverhardingen valt, zoveel mogelijk apart dient te worden ingezameld en dat alleen het vervuilde afvalwater via het riool wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. De hoeveelheid afvalwater die getransporteerd wordt naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie zal hiermee beperkt toenemen (alleen DWA van de woningen).

Het onderhavige plan betreft een nieuwbouwproject waardoor aansluiting moet worden gezocht op een bestaand afvoersysteem. Uitgangspunt is daarom dat in het plangebied zelf een gescheiden of een verbeterd gescheiden rioolstelsel zal worden gerealiseerd. Het vuilwaterriool van de nieuw gesitueerde woning zal aangesloten worden op de bestaande huisaansluiting onder de insteek vanaf de Molendreef, die aansluit op het gemeentelijk riool onder de Molendreef.

Het riool onder het doodlopend straatje waaraan de nieuwe woning zal worden gebouwd, is niet in beheer en onderhoud van de gemeente Woensdrecht. Er is een particuliere verzamelleiding aanwezig waarop nu reeds de nrs. 21, 23 en 23a zijn aangesloten. De initiatiefnemer heeft toestemming van de eigenaar van de particuliere verzamelleiding om daar ook op aan te sluiten. De verzamelleiding komt uit op het gemeentelijk riool onder de Molendreef.

De gemeente heeft aangegeven dat de extra aansluiting van de onderhavige eengezinswoning vanuit gemeentelijk oogpunt geen probleem oplevert, mits het hemelwater daarop niet geloosd wordt. Zoals hiervoor reeds is aangegeven zal het hemelwater op eigen terrein worden geïnfiltreerd/opgevangen.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect water geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

Advies waterbeheerder

Het advies van de waterbeheerder is gevraagd in het kader van het vooroverleg over het plan.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1. Algemene opzet

Het bestemmingsplan bestaat uit regels en een verbeelding en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels zijn juridisch bindend, zowel voor de burgers, als voor de overheid. De toelichting maakt geen onderdeel uit van het juridisch plan. Wel fungeert de toelichting als een interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

Een en ander is opgesteld overeenkomstig de standaarden die daarvoor gelden en de gemeentelijke afspraken. Voorliggend plan is opgezet als een plan waarbij, bij het ontbreken van concrete bouwplannen, gewerkt wordt met bouwvlakken in combinatie met een maximale omvang aan bebouwing. De bestemmingen zijn aangegeven op de verbeelding. Daarnaast moet het plan flexibel zijn om op toekomstige ontwikkelingen in te spelen. Daarvoor zijn afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Deze regelingen bieden weliswaar ruimte voor bepaalde ontwikkelingen, er kunnen echter geen directe rechten en/of plichten aan worden ontleend. Er zal altijd een nadere belangenafweging moeten plaatsvinden.

Het plangebied van deze bestemmingsplanherziening omvat het gehele perceel Molendreef 21-25. Het geheel behoudt de bestemming "Wonen", overeenkomstig de systematiek van het Handboek Ruimtelijke Plannen van de gemeente Woensdrecht, waarbij een nieuw bouwvlak wordt aangegeven en er dus één nieuwe woning mag worden gebouwd. De plangrens van dit bestemmingsplan omsluit het plangebied: De grens van het bestemmingsplan volgt de perceelsgrenzen van het te splitsen perceel.

5.2. Toelichting verbeelding

De opzet van het bestemmingsplan is zoveel mogelijk afgestemd met de opzet van het vigerende bestemmingsplan *Bebouwde kom Ossendrecht - Calfven*, 1e herziening. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de *Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012)* en het gemeentelijke handboek.

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied van dit bestemmingsplan
- de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden. Binnen de plangrens is de bestemming "Wonen-1" aangebracht (voor enkel vrijstaande woningen).
- overige aanduidingen, waarnaar in de regels wordt verwezen. Het betreft bijvoorbeeld de gevellijn. Dit is de lijn waarop de voorgevel van het hoofdgebouw (de nieuwe woning) gebouwd moet worden. Verder heeft het afgesplitste deel van het perceel een specifieke bouwaanduiding 'nieuwbouw toegestaan' gekregen, overeenkomstig de systematiek van het Handboek Ruimtelijke Plannen van de gemeente Woensdrecht.

5.3. Toelichting bestemmingsplanregels

De regels van het bestemmingsplan zijn gebaseerd op het Handboek Ruimtelijke Plannen van de gemeente Woensdrecht. De regels zijn zoveel mogelijk afgestemd op de voor de overige delen van de bebouwde kom geldende nieuwe regels. De opzet van de regels van het bestemmingsplan is zoveel mogelijk afgestemd met de opzet van het vigerende bestemmingsplan Bebouwde kom Ossendrecht - Calfven, 1e herziening. De regels hebben de volgende opzet:

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

Artikel 1: Begrippen

Artikel 2: Wijze van meten

Een aantal begrippen en definities zijn standaard vastgelegd in de SVBP 2012. De overige begrippen komen uit het gemeentelijk handboek. Beide artikelen behoeven verder geen nadere toelichting.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk omvat de op de afzonderlijke bestemming gerichte regels en omvat bij onderhavig bestemmingsplan het volgende artikel:

Artikel 3: Wonen - 1

Het stramien voor de bestemmingsplanregels is vastgelegd in de SVBP 2012 en de werkafpraak 'Werkafpraak SVBP begrippen vs. Wabo' van Geonovum. De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- Wijzigingsbevoegdheid

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

Onderhavig plangebied heeft een woonbestemming gekregen. Binnen deze bestemming 'Wonen - 1' zijn enkel vrijstaande woningen toegestaan. Middels diverse bouwregels is vastgelegd waar het hoofdgebouw gerealiseerd mag worden (minimale afstand van de zijdelingse perceelsgrens en binnen het bouwvlak), wat de maximale dieptemaat is van de hoofdgebouwen (15 meter) en wat de maximale goot- en bouwhoogtes zijn (respectievelijk 4 meter en 9 meter).

Tevens is er een koppeling gemaakt met de tabel toegestane bebouwing. In deze tabel is per perceelsoppervlak aangegeven wat het maximale bebouwingsoppervlak per perceel mag zijn.

In de systematiek van het handboek worden diverse oppervlaktematen gekoppeld aan de perceelsoppervlakte van het bouwperceel. Het onderhavige perceel heeft een oppervlakte van 835 m². Daarom gelden de maten die zijn opgenomen in tabel 1 (zie paragraaf 2.3).

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk omvat zes artikelen:

- Artikel 4: Anti-dubbeltelregel
- Artikel 5: Algemene bouwregels
- Artikel 6: Algemene aanduidingsregels
- Artikel 7: Algemene afwijkingsregels
- Artikel 8: Algemene wijzigingsregels
- Artikel 9: Algemene procedureregels

Artikel 4 bepaalt dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning (of een bouwvergunning) waarin uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

Artikel 5 geeft de algemene regels voor het ondergronds bouwen weer. Tevens is geregeld hoe om te gaan met bestaande afwijkende afstanden en maten.

In artikel 6 worden de regels genoemd die gelden ten behoeve het radarverstoringgebied waarbinnen het plangebied gelegen is. Binnen deze zones is de werking van de IHCS en het radarsysteem beschermd door restricties te leggen op de maximale toegestane bouwhoogte.

Artikel 7 bevat een algemene afwijkingsbevoegdheid. Dit artikel bestaat uit algemene afwijkingsmogelijkheden; er wordt een aantal zaken genoemd waarbij burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning bevoegd zijn af te wijken van de regels.

Artikel 8 bevat een algemene wijzigingsbevoegdheid. Dit artikel bestaat uit algemene wijzigingen; er wordt een aantal zaken genoemd waarbij burgemeester en wethouders bevoegd zijn het plan te wijzigen.

Artikel 9 omvat regels met betrekking tot het voeren van een procedure ten aanzien van de afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid binnen het plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk omvat vier artikelen:

- Artikel 10: Overgangsrecht bouwwerken
- Artikel 11: Overgangsrecht gebruik
- Artikel 12: Persoonsgebonden overgangsrecht
- Artikel 13: Slotregel

Artikel 10 tot en met 12 bevatten overgangsregels met betrekking op bouwen, gebruik, personen en uitzondering hierop.

Artikel 13 geeft tenslotte de slotregel met de titel: bestemmingsplan "Woningbouw Molendreef 21-25 Ossendrecht".

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan.

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 zal in een anterieure exploitatieovereenkomst met de particuliere eigenaar bindende afspraken maken over de bijdrage van de ontwikkelaar 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.

Conclusie

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

De gronden zijn in eigendom bij de initiatiefnemer. De ontsluiting loopt via een openbare weg, waarvan de ondergrond eigendom is van een particulier. Met de betreffende particulier zijn afspraken gemaakt met betrekking tot de aansluiting op de riolering via zijn perceel. 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.

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

6.3. Economische uitvoerbaarheid

Deze planwijziging omvat een juridische regeling voor het mogelijk maken van een nieuwe woning binnen een bestaande bestemming "Woondoeleinden". De kosten omvatten de kosten van het opstellen van het bestemmingsplan en de procedurekosten, alsmede het bouwrijp maken van de het 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 bestemmingsplan door een ervaren stedenbouwkundige getoetst. Er zijn geen aspecten gevonden die de uitvoerbaarheid onevenredig negatief beïnvloeden.

6.4. Handhaving

De aandacht voor handhaving neemt de laatste jaren sterk toe. Zowel de hogere overheden als de burgers spreken de gemeente in toenemende mate aan op het handhaven van de eigen regels en de rechter spreekt zich nadrukkelijk uit over de verplichtingen die gemeentebesturen hebben om de eigen regelgeving te handhaven.

Het bestemmingsplan vervult een aantal functies op het gebied van handhaving. Een bestemmingsplan is toekomstgericht. Het geeft een beeld van de te verwachten ruimtelijke ontwikkelingen en verwoordt het gemeentelijk beleid ten aanzien van de ontwikkelingen.

Eveneens functioneert het bestemmingsplan als toetsingskader voor bouwplannen en andere werkzaamheden. Hierdoor is het bestemmingsplan bindend voor burgers, bedrijven, instanties en overheid. Om ervoor te zorgen dat handhaving van het bestemmingsplan in de praktijk met succes kan worden afgedwongen, dient aan het volgende te worden voldaan:

- de regels en het kaartmateriaal moeten duidelijk en overzichtelijk zijn;
- regels moeten zodanig zijn dat duidelijk is wanneer er sprake is van een overtreding en overtredingen moeten herkenbaar/zichtbaar én controleerbaar zijn;
- het plan dient uitvoerbaar te zijn.

De grondslag voor een goed werkend handhavingsbeleid wordt gevormd door een grondige inventarisatie van de feitelijke situatie (grondgebruik, bebouwing) van het plangebied bij de opstelling van het bestemmingsplan en een deugdelijk mutatiesysteem bij de uitvoering van het bestemmingsplan. Onderdeel van dit mutatiesysteem is een goede registratie van verleende vergunningen. Bij de opstelling van dit bestemmingsplan heeft een grondige inventarisatie plaatsgevonden

van de feitelijke situatie. Daarnaast vindt registratie plaats van verleende vergunningen.

Handhaving kan plaatsvinden via publiekrechtelijke, privaatrechtelijke en strafrechtelijke weg. Dit laatste is afhankelijk van het Openbaar Ministerie. In het ruimtelijk bestuursrecht is de gemeente op grond van de Gemeentewet bevoegd tot het toepassen van bestuursdwang ten aanzien van ontwikkelingen die strijdig zijn met de bepalingen van het bestemmingsplan. Deze vormen van handhaving vallen onder de zogenoemde repressieve handhaving. Hiermee wordt bedoeld op de middelen en/of het instrumentarium waarmee de gemeente naleving kan afdwingen, dan wel tegen normafwijkend gedrag correctief kan optreden.

Daarnaast wordt de preventieve handhaving onderscheiden. Deze komt voornamelijk tot uitdrukking in het toezicht op het gebruik van gronden en gebouwen. Preventieve handhaving geschiedt over het algemeen door informele middelen waaronder bijvoorbeeld informeel contact tussen de met handhaving belaste personen en de grondgebruikers. Hoewel het effect van dergelijke middelen niet goed meetbaar is, wordt aan deze middelen toch zeker betekenis toegekend.

Verder zijn in het bestemmingsplan instrumenten van toezicht opgenomen. Gedoeld wordt op de afwijkingsbevoegdheden, wijzigingsbevoegdheden, de bevoegdheid nadere eisen te stellen en de mogelijkheid een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden en een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk, te verlenen. Deze instrumenten maken een toetsing mogelijk voordat met de beoogde activiteit (bouwen, gebruiken, het verrichten van werken en/of werkzaamheden) een aanvang wordt gemaakt. De te nemen besluiten op basis van de genoemde bevoegdheden dienen te berusten op een deugdelijke motivering.

7. OVERLEG EN INSPRAAK

7.1. Inleiding

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn in de Wet en het Besluit ruimtelijke ordening geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat eenieder de gelegenheid heeft om zijn/haar visie omtrent het plan te kunnen geven (op basis van de gemeentelijke inspraakverordening). Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

7.2. Overleg en inspraak

p.m.

Bijlagen bij deze toelichting:

Bijlage 1 Wematech: Verkennend bodemonderzoek "Nieuwbouwlocatie" Molendreef ong. Ossendrecht, Roosendaal, 2018.

's-Hertogenbosch, april/augustus/december 2018/februari 2019

CUIJPERS ADVIES

PROJECTBUREAU RUIMTELIJKE ONTWIKKELING