

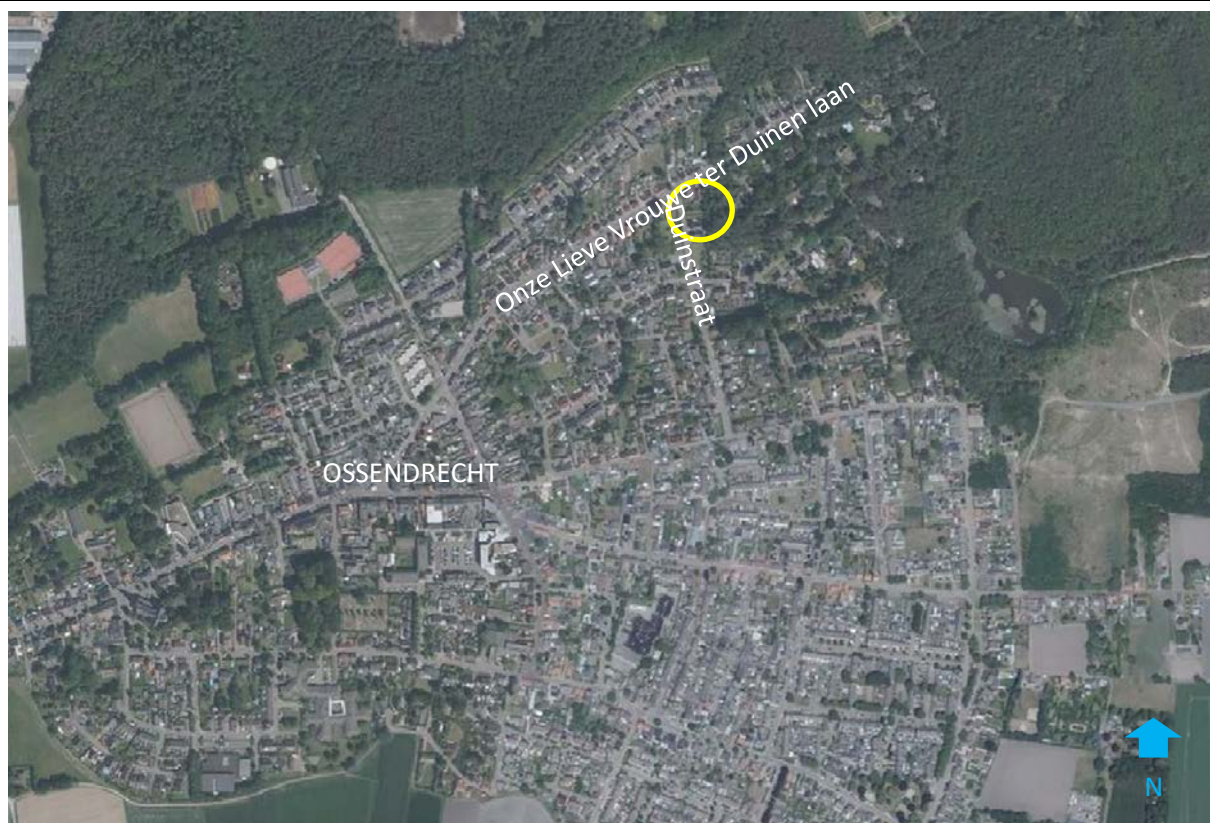
WIJZIGINGSPLAN
WONINGBOUW DUINSTRAAT 7
OSSENDRECHT
TOELICHTING



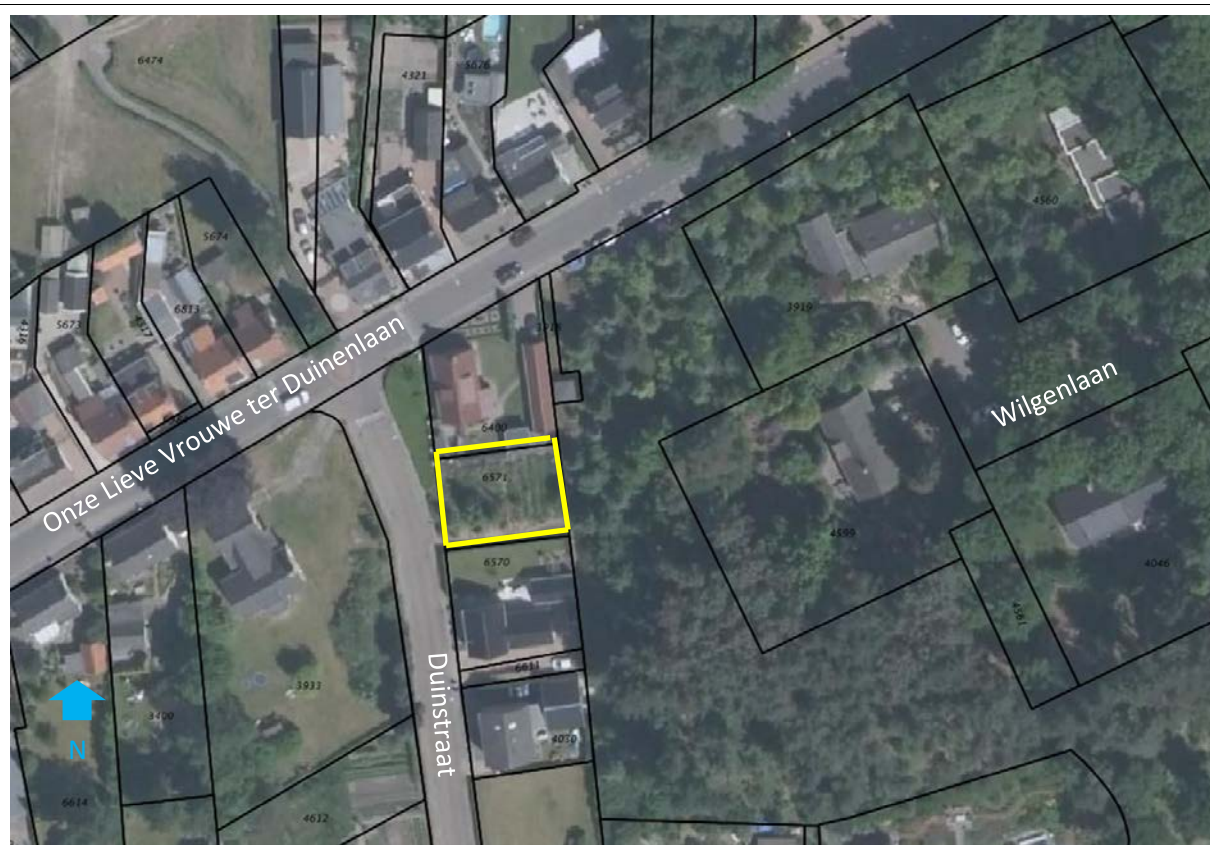
Titel:	Toelichting wijzigingsplan Woningbouw Duinstraat 7 Ossendrecht
Kern:	Ossendrecht
Gemeente:	Woensdrecht
Status:	Vastgesteld
IMRO:	NL.IMRO.0873.OSCAxWP168xWYZIx18 -VG01
Project:	18-203
Datum:	7 februari 2020
Opgesteld door:	Van Kerkhoff Maatwerk in RO
Informatie mede afkomstig van:	-

INHOUDSOPGAVE

H1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding en doel	5
1.2 Plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Bij het plan behorende stukken	6
1.5 Leeswijzer	6
H2. Bestaande en beoogde situatie	7
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Beoogde situatie	8
H3. Beleidskader	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid	9
3.3 Regionaal beleid	11
3.4 Gemeentelijk beleid	11
H4. Verantwoording	12
4.1 Archeologie	12
4.2 Cultuurhistorie	12
4.3 Bodem	13
4.4 Water	14
4.5 Natuur	15
4.6 Verkeer en parkeren	16
4.7 Bedrijven en milieuzonering	17
4.8 Geluid	17
4.9 Geur	17
4.10 Luchtkwaliteit	18
4.11 Externe veiligheid	19
4.12 Overige belemmeringen	20
H5. Juridische planopzet	21
5.1 Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen	21
5.2 Opzet bestemmingsregeling	21
H6. Uitvoerbaarheid	22
6.1 Financieel	22
6.2 Maatschappelijk	22
Bijlagen	
Bijlage 1. Verkennend bodemonderzoek, Mitec, 28 november 2018	25
Bijlage 2. Verkennend onderzoek asbest, Bodex, 19 december 2018	26
Bijlage 3. Aeriusberekening, Van Kerkhoff Maatwerk in RO, 23 oktober 2019	27



Figuur 1. Ligging plangebied



Figuur 2. Begrenzing plangebied

H1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De eigenaar van een perceel aan de Duinstraat in Ossendrecht wil op het perceel een nultredenwoning bouwen. Het vigerende bestemmingsplan 'Bebouwde kom Ossendrecht-Calfven, 1^e herziening' maakt toevoeging van een woning niet direct mogelijk. Er is echter wel een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen die woningvermeerdering mogelijk maakt. De gemeente Woensdrecht heeft per brief op 23 augustus 2018 laten weten medewerking te willen verlenen aan de wijziging van het bestemmingsplan. Voorwaarden zijn dat het wijzigingsplan binnen zes maanden na verzending van de brief ingediend moet zijn en dat het moet gaan om een nultredenwoning.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is voorliggend wijzigingsplan opgesteld. Het wijzigingsplan neemt de systematiek van het geldende bestemmingsplan over en biedt ruimte voor een nultredenwoning in het plangebied.

1.2 Plangebied

Het plangebied bestaat uit het perceel kadastraal bekend als gemeente Ossendrecht sectie D nummer 6571 met een oppervlakte van circa 318 m². Figuur 1 en 2 tonen de ligging en begrenzing van het plangebied.

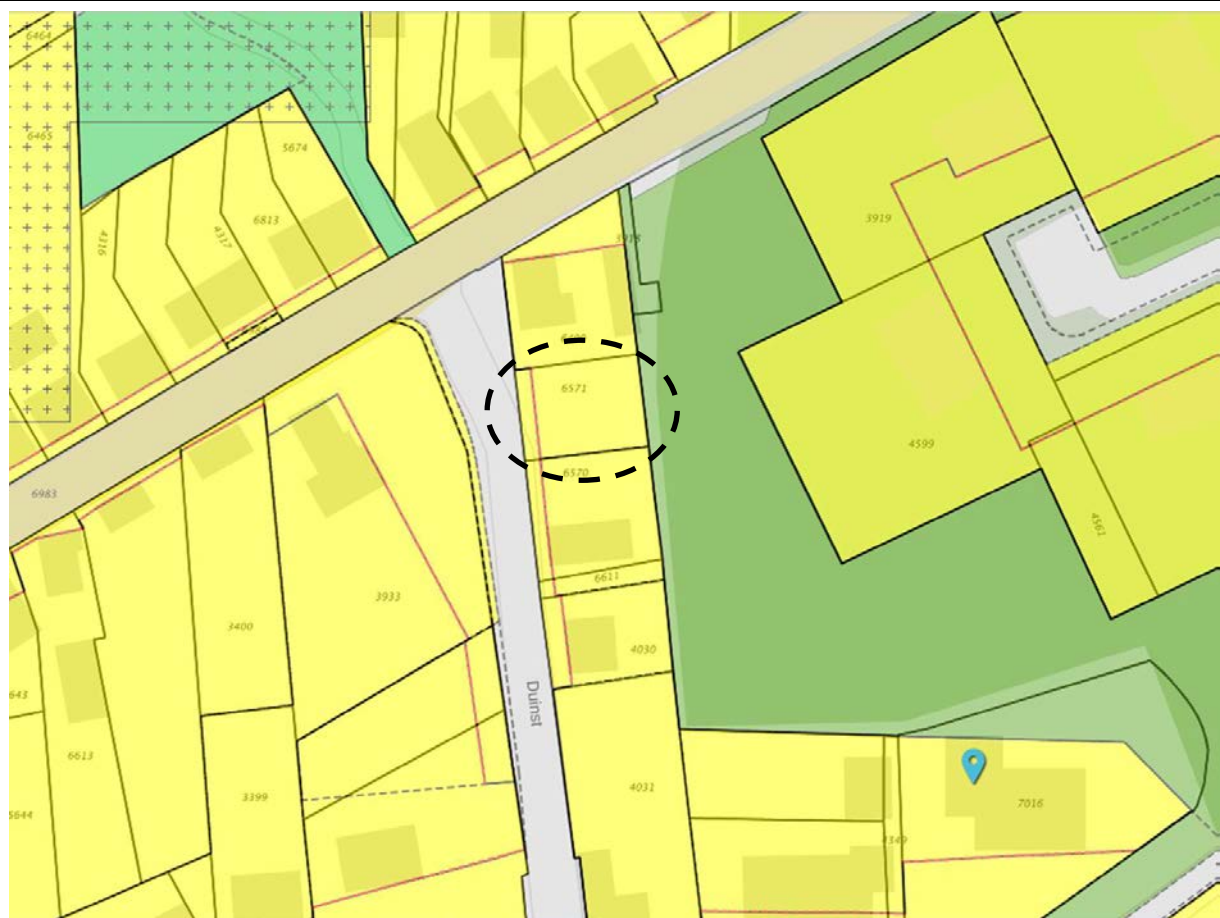
Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de Duinstraat, een woonstraat in het noordoosten van de kern Ossendrecht. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan een hoekkavel met woonhuis aan de Onze Lieve Vrouwe ter Duinenlaan 74. De Onze Lieve Vrouwe ter Duinenlaan is een van de invalswegen naar het centrum van Ossendrecht. Aan de zuidzijde ligt een kavel met woonhuis aan de Duinstraat 7. Aan de oostzijde ligt een hoger gelegen bosrijk gebied in eigendom van de gemeente, waarin woonkavels zijn gesitueerd aan de doodlopende Wilgenlaan. De dichtstbijzijnde kavel Wilgenlaan 6 ligt op minimaal 17 meter.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt in zijn geheel binnen het bestemmingsplan 'Bebouwde kom Ossendrecht-Calfven, 1^e herziening', vastgesteld op 7 november 2012. In figuur 3 is een uitsnede van de verbeelding weergegeven. In het plangebied vigeert de bestemming Wonen-3. Binnen deze bestemming is wonen in de vorm van vrijstaande woningen, twee-aaneen- gebouwde woningen en aangegebouwde woningen toegestaan, mits dit niet leidt tot woningvermeerdering. In artikel 20.9 is opgenomen dat Burgemeester en wethouders bevoegd zijn het plan te wijzigen ten behoeve van woningvermeerdering, mits:

- a. de woningvermeerdering past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- b. op eigen terrein wordt voorzien in de parkeerbehoefte;
- c. uit voorafgaand onderzoek is gebleken dat er geen (milieu)planologische belemmeringen zijn.

In dit wijzigingsplan wordt aangetoond dat aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid en van de voorwaarde van de gemeente tot het bouwen van een nultredenwoning wordt voldaan. De bouwregels uit het vigerende bestemmingsplan blijven daarbij gehandhaafd.



Figuur 3. Uitsnede verbeelding vigerend plan met aanduiding plangebied

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het wijzigingsplan 'Woningbouw Duinstraat 7 Ossendrecht' bestaat uit drie delen: een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en regels vormen het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan. De toelichting bevat de motivering en verantwoording van de keuzes die in het wijzigingsplan zijn gemaakt. Daarnaast zijn in de toelichting onder andere het vigerende beleid en diverse omgevingsaspecten beschreven.

1.5 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat naast dit inleidende hoofdstuk uit vijf hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven en het plan uiteengezet. In hoofdstuk 3 wordt het plan getoetst aan de beleidskaders en in hoofdstuk 4 aan alle voorwaarden vanuit ruimtelijke ordening. In hoofdstuk 5 wordt de wijze waarop het plan juridisch wordt verankerd, weergegeven met een beschrijving van verbeelding en regels. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aangetoond.

H2. Bestaande en beoogde situatie

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt in het noordoosten van de kern Ossendrecht. Ossendrecht is ontstaan op de scherpe overgang van de hooggelegen zandgronden naar het laaggelegen zeekleigebied. Deze overgang, Brabantse Wal genaamd, springt direct ten zuiden van Ossendrecht iets terug in oostelijke richting hetgeen een 'kom' in de Brabantse Wal laat ontstaan. Op de noordelijke rand van de kom, te vergelijken met een vooruitstekende 'kaap', is het oorspronkelijke dorp gebouwd met de kerk als middelpunt. Vanaf de kerk heeft Ossendrecht zich in oostelijke richting langs twee hoofdwegen op de hoog gelegen vlakke zandgrond ontwikkeld. Een van de hoofdwegen is de huidige Onze Lieve Vrouwe ter Duinenlaan. Aan het eind van de 19^e eeuw reikte de kern tot aan de Duinstraat. In de twintigste eeuw is vooral woningbouw gepleegd tussen de twee hoofdwegen, in eerste instantie individueel en divers, later seriematig. Het plangebied ligt in het gebied waar individueel en divers is ontwikkeld.



Figuur 4. Historische kaart circa 1900 met aanduiding plangebied

In de huidige situatie is het plangebied zelf in gebruik als tuin. De directe omgeving van het plangebied kent een zeer gemengde bebouwing, terwijl qua gebruik de woonfunctie volledig dominant is. De kavel ten noorden van het plangebied is circa 500 m² groot en bevat een woning van een laag met een kap die georiënteerd is op de Onze Lieve Vrouwe ter Duinenlaan. De kavel ten zuiden van het plangebied (Duinstraat 7) is eveneens circa 500 m² groot en bevat een woning van anderhalve laag met kap. Aan de overzijde van de Duinstraat liggen twee grote percelen van circa 1.800 m² waarbij de woningen georiënteerd zijn op het noorden (Onze Lieve Vrouwe ter Duinenlaan) respectievelijk het zuiden (De Kuil) en het tussenliggende gebied groene achtertuinen bevat. Aan de oostzijde vormt de kavelgrens de voet van een helling naar het bosrijke gebied. Ten noorden van het plangebied bevindt zich een transformatorhuisje; deze gaat schuil achter de garages op de kavel ten noorden van het plangebied.

2.2 Beoogde situatie

In de nieuwe situatie wordt in het plangebied een nultredenwoning gebouwd. Een nultredenwoning is gedefinieerd als een woning zonder hoge drempels die zonder trappen van buitenaf bereikbaar is en waarin primaire ruimten als keuken, sanitair, woonkamer en ten minste één slaapkamer zich op dezelfde woonlaag bevinden. Een dergelijke woning is ook geschikt voor senioren en voor mensen met een lichamelijke beperking. Het aantal nultredenwoningen is te beperkt in Ossendrecht en de bouw van een nultredenwoning draagt bij aan de keuzevrijheid van met name senioren om in Ossendrecht te blijven wonen.

Er wordt volledig voldaan aan de bebouwingsregels in het vigerende bestemmingsplan. Dit houdt in dat:

- er één vrijstaande nultredenwoning wordt gebouwd;
- de voorgevel van de woning geheel of gedeeltelijk gebouwd wordt in of evenwijdig aan de voorgevel van Duinstraat 7;
- gelet op de diepte van de kavel de woning niet veel verder naar achteren zal worden gebouwd dan de woning op Duinstraat 7;
- bijgebouwen met uitzondering van erkers en voorportalen niet voor de voorgevel gebouwd worden;
- bijgebouwen minimaal 1 meter achter de voorgevel gebouwd worden, met uitzondering van carports die tot aan de voorgevel mogen worden gesitueerd;
- de oppervlakte van alle bebouwing inclusief overkappingen conform kolom B van de Tabel Toegestane Bebouwing maximaal 179 m² bedraagt;
- de oppervlakte van de woning conform kolom C van Tabel Toegestane Bebouwing maximaal 161,1 m² bedraagt;
- de oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen conform kolom D van Tabel Toegestane Bebouwing maximaal 71,6 m² bedraagt;
- de oppervlakte van aangebouwde bijgebouwen conform kolom E van Tabel Toegestane Bebouwing maximaal 128,9 m² bedraagt;
- de oppervlakte van overkappingen en andere bouwwerken geen gebouwen zijnde met uitzondering van erfscheidingen en pergola's conform kolom F van Tabel Toegestane Bebouwing maximaal 35,8 m² bedraagt;
- de afstand tussen de woning en de noordelijke en zuidelijke erfgrans minimaal 3 meter bedraagt;
- de goothoogte van de woning maximaal 3,5 meter bedraagt;
- de nokhoogte van de woning maximaal 6 meter bedraagt;
- de goothoogte van bijgebouwen maximaal 3,3 meter bedraagt;
- de nokhoogte van bijgebouwen maximaal 5,8 meter bedraagt;
- de hoogte van overkappingen en carports maximaal 3 meter bedraagt;
- de hoogte van pergola's maximaal 2,5 meter bedraagt;
- de hoogte van erfscheidingen en andere bouwwerken geen gebouwen zijnde voor de voorgevel niet meer dan 1 meter bedraagt;
- de hoogte van erfscheidingen en andere bouwwerken geen gebouwen zijnde achter de voorgevel niet meer dan 2 meter bedraagt.

H3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een integraal kader voor het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Het Rijk zal zich alleen bezig houden met de zaken die prioriteit hebben.

Besluit Algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit Algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) borgt een aantal belangen die deel uitmaken van het geldende nationale ruimtelijke beleid, zoals beschreven in de SVIR. In het Barro zijn 14 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro werkt niet door in het onderhavige plan. De afweging vindt verder derhalve decentraal plaats.

Besluit ruimtelijke ordening

De in de SVIR geïntroduceerde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet in de toelichting een onderbouwing opgenomen worden van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. De ladder wordt in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven: *'De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.'*

De realisatie van één woning wordt op grond van de jurisprudentie niet gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling¹. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet aan de orde.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) in werking getreden. De SVRO schetst de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De provincie stuurt door middel van vier ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Binnen deze structuren worden de belangrijkste, maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen en kiest de provincie voor een bepaalde ordening van functies. Hiermee wil de provincie een gevarieerd en aantrekkelijk woon-, werk- en leefklimaat ontwikkelen waarin een kennisinnovatieve economie centraal staat voor een duurzaam Brabant. Het principe van 'behoud en ontwikkeling' staat hierin centraal.

¹ ABRvS 18 december 2013, ECLI:NL:RVS:2013:2471, ABRvS 27 augustus 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3223, ABRvS 11 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:207, ABRvS 24 december 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4720

De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Een van deze instrumenten is de provinciale verordening.

Verordening ruimte

In de Verordening Ruimte, in werking vanaf 31 juli 2018, zijn de kaderstellende elementen uit de structuurvisie vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Het plangebied ligt in het bestaand stedelijk gebied (figuur 5), waarbij Ossendrecht is aangeduid als kern in landelijk gebied.



Figuur 5. Uitsnede kaart stedelijke ontwikkeling Verordening Ruimte met indicatie ligging plangebied

De Verordening Ruimte stelt in het bestaande stedelijk gebied de voorwaarde dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwbouw van woningen een verantwoording bevat over de wijze waarop de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg worden nagekomen en de wijze waarop de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw. Deze onderbouwing is opgenomen in paragraaf 3.3.

Verder stelt de provincie als voorwaarde dat in geval van een stedelijke ontwikkeling toepassing gegeven moet worden aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening. De daarin opgenomen ladder van duurzame verstedelijking is reeds doorlopen in paragraaf 3.1.

Het plangebied is verder gelegen in grondwaterbeschermingsgebied. Op grond van de Verordening ruimte moet een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'Grondwaterbeschermingsgebied' mede tot bescherming van de kwaliteit van het grondwater strekken. Hieraan wordt voldaan doordat het vigerende bestemmingsplan met de gebiedsaanduiding 'Milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied' gehandhaafd blijft.

3.3 Regionaal beleid

Regionale Agenda Wonen Hart van Brabant 2018

In Noord-Brabant wordt jaarlijks per regio de kwantitatieve ontwikkelingsopgave voor woningbouw van gemeenten voor de komende 10 jaar in beeld gebracht en afgestemd in het Regionaal Ruimtelijk Overleg. Deze verdeling is gebaseerd op de meest actuele bevolkings- en woningbouwprognoses van de Provincie. Hiermee wordt verzekerd dat er wordt gebouwd naar behoefte. Regionaal is afgestemd dat deze afspraken dienen als toetsingskader voor de Ladder in de bestemmingsplanprocedure.

De kwantitatieve woningbouwafspraken geldend voor de gemeente Woensdrecht zijn vastgelegd in de Regionale Agenda Wonen West-Brabant. Hierin is voor de gemeente Woensdrecht een woningbouwopgave van 320 woningen in 10 jaar bepaald. De harde plancapaciteit, het aantal woningbouwtitels dat beschikbaar is in vastgestelde bestemmingsplannen bedraagt in de gemeente Woensdrecht 109 woningen.

De ontwikkeling in het plangebied biedt ruimte voor 1 woning. Daarvoor biedt het programma meer dan voldoende ruimte. In de kwantitatieve afweging van woningbouwprojecten krijgen bovendien inbreidingsplannen de voorkeur boven uitbreidingsplannen.

De nieuwbouwopgave dient niet alleen om in een kwantitatieve behoefte te voorzien, maar tevens om een kwalitatieve mismatch tussen vraag en aanbod op te lossen. De kwalitatieve vraag naar woningen wordt steeds dynamischer. In het plangebied wordt een nultredenwoning ontwikkeld. Er wordt daarmee voorzien in een groeiende behoefte.

3.4 Gemeentelijk beleid

Woonvisie

De gemeente Woensdrecht heeft de koers uitgezet op het gebied van wonen voor de aankomende 10 jaar. Een goede afstemming tussen vraag en aanbod, kwaliteit en de kracht van de inwoners zijn de uitgangspunten geweest voor het bepalen van de visie. De gemeente legt de focus leggen op een toevoeging van zeker 255 woningen tot 2026, omdat deze minimaal benodigd zijn om de huishoudensgroei op te vangen.

Specifiek voor de kern Ossendrecht is aangegeven dat vanwege de groei van het aantal huishoudens, er in Ossendrecht nog ruimte is voor het toevoegen van nieuwe woningen. Nieuwbouw zou zich daarbij met name moeten richten op grondgebonden nultredenwoningen of appartementen met lift. Daarbij is er zowel vraag naar kleine woningen als grote woningen. De behoefte aan middelgrote woningen neemt langzaam af. Er is een tekort aan vrijstaande woningen. De beoogde ontwikkeling van een vrijstaande nultredenwoning voldoet volledig aan de vraag.

Dorpsontwikkelingsplan Ossendrecht

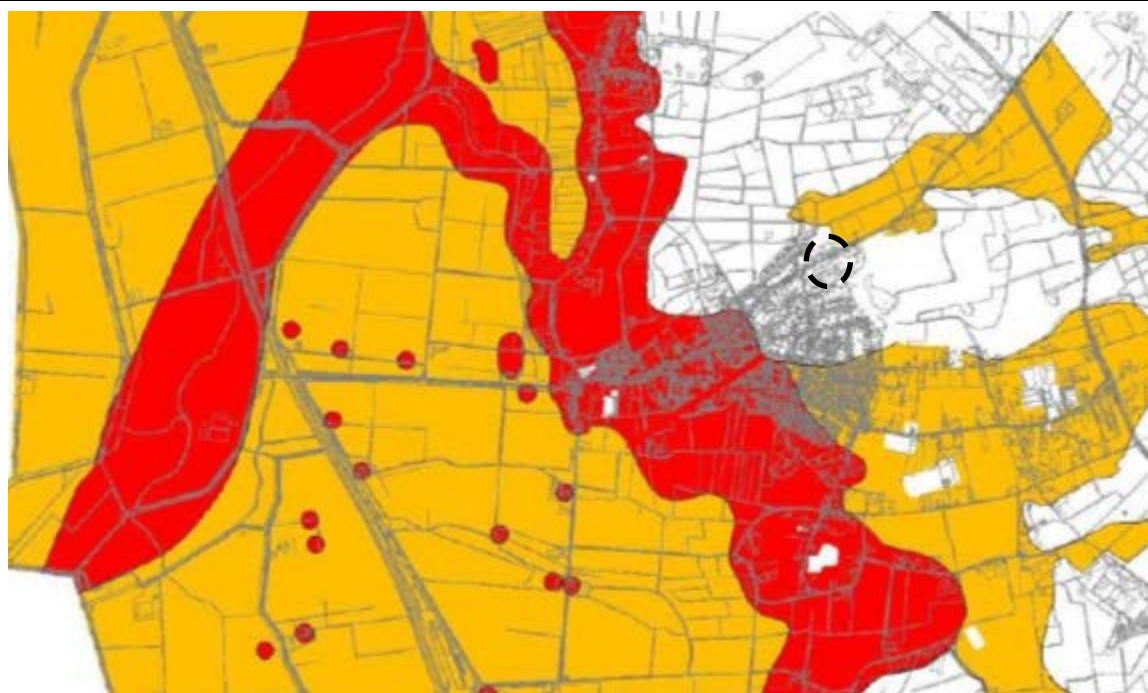
Het integraal dorpsontwikkelingsplan Ossendrecht (iDOP) bevat een ontwikkelingsvisie van en voor Ossendrecht en een praktische agenda waarin voor de middellange termijn is aangegeven hoe de visie volgens de bewoners kan worden uitgevoerd. De meeste aandacht is uitgegaan naar het centrum, op grond waarvan de centrumvisie is uitgevoerd. Voor wat betreft woningbouw denken bewoners dat met enige creativiteit in de bestaande kern nog voldoende woningbouwmogelijkheden zijn in Ossendrecht. Open plaatsen, verpauperde locaties of leegstaande gebouwen kunnen voor woningbouw in aanmerking komen. Het plangebied is zo'n logische open plaats.

H4. Verantwoording

4.1 Archeologie

Met de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) is het behoud en beheer van het bodemarchief voor het overgrote deel naar het gemeentelijk niveau gedecentraliseerd. De gemeente mag daarbij haar eigen beleidsinhoudelijke en financiële afwegingen maken. Voorwaarde is dat het selectie- en vrijstellingenbeleid archeologisch-inhoudelijk is onderbouwd en bestuurlijk is vastgesteld. Daarenboven dient op grond van Bro art. 3.1.6 sub 2a de toelichting "een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" te bevatten.

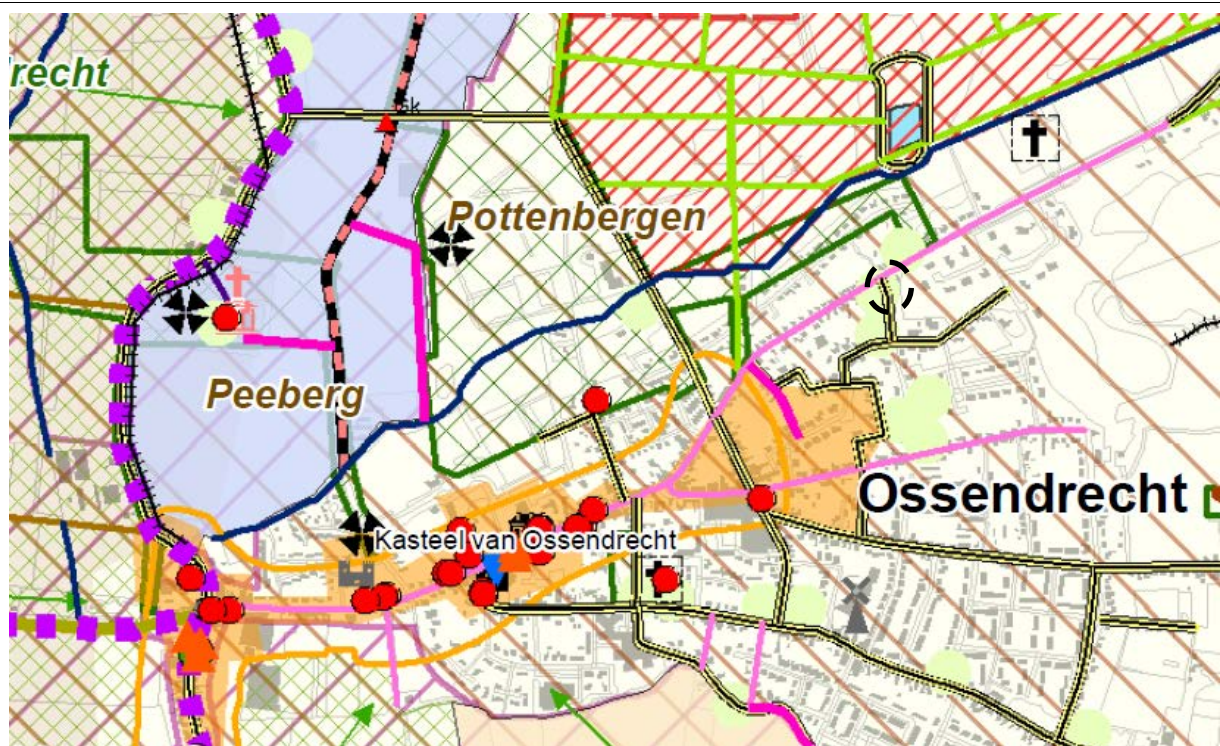
De gemeente Woensdrecht beschikt over een archeologische waardenkaart. In figuur 6 is een uitsnede van de archeologische waardenkaart opgenomen. Daaruit blijkt dat het plangebied buiten het gebied met een hoge of middelhoge trefkans ligt. Op grond van de Erfgoedverordening Woensdrecht is het plangebied vrijgesteld van archeologisch onderzoek.



Figuur 6. Uitsnede Archeologische waardenkaart met indicatie plangebied

4.2 Cultuurhistorie

Op 27 september 2018 heeft de gemeenteraad de erfgoedverordening en de archeologische en cultuurhistorische waardenkaarten vastgesteld. Op de cultuurhistorische waardenkaart (figuur 7) is de Onze Lieve Vrouwe ter Duinenlaan als drift of steeg, de Duinstraat als historische weg en de twee grote kavels aan de overzijde van de Duinstraat als oud erf (1832). Driften en historische wegen worden in het erfgoedbeleid gezien als wegpatronen die als basis kunnen dienen bij ruimtelijke ontwikkelingen. De ontwikkeling in het plangebied benadrukt met de bouw van een woning de betekenis van de Duinstraat. De oude erven worden niet geraakt. Daarmee wordt voldaan aan het erfgoedbeleid.



Figuur 7. Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart met aanduiding plangebied (zwarte cirkel)

4.3 Bodem

Voor locaties waar nieuwe (woning-)bouwmogelijkheden zijn opgenomen, dient een bodemonderzoek (conform NEN 5740) te worden verricht om eventuele bodem- en/of grondwaterverontreinigingen in kaart te brengen. Het plangebied heeft reeds een woonbestemming. In het kader van de ruimtelijke procedure is een onderzoek naar de bodemkwaliteit niet noodzakelijk. Om te voorkomen dat er bij de aanvraag omgevingsvergunning verrassingen in de bodem tevoorschijn komen is reeds in het kader van de wijzigingsplanprocedure een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit verkennend bodemonderzoek is als bijlage 1 bij de toelichting gevoegd. Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat er in een van de monsters in de bovengrond een overschrijding van de achtergrondwaarde op de parameter lood en in een van de monsters in de ondergrond een overschrijding van de achtergrondwaarde op de parameters lood en PAKtotaal is aangetoond. Deze overschrijdingen vormen geen risico voor volksgezondheid en milieu. Nader onderzoek is niet nodig.

Tijdens het uitvoeren van het veldwerk is op het noordoostelijk deel van het perceel asbestverdacht materiaal gevonden. Op grond daarvan is een verkennend onderzoek asbest uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 2 bij de toelichting gevoegd. In het asbestonderzoek zijn aanvullend twee extra gaten gegraven. In de aanvullend gegraven gaten is geen asbest aangetoond. Op grond hiervan en uit de beoordeling van de opgeboorde grond uit de boorgaten uit het verkennend bodemonderzoek mag geconcludeerd worden dat op het overige gedeelte van de locatie geen asbest(verdacht)materiaal wordt verwacht en dat de omvang van de verontreiniging horizontaal voldoende is vastgelegd. Het gaat om een oppervlak van 4 x 4 meter.

Normaliter wordt in het proefgat, waar asbest wordt aangetroffen doorgeboord tot de ongeroerde grond (max 2 m-mv). Doel van deze boring is vaststellen van de 'geroerde bodemlaag'. Het is namelijk niet aannemelijk dat in de ongeroerde ondergrond sprake zal zijn van een bijmenging van asbest. In het verkennend bodemonderzoek zijn al twee boringen opgenomen waaruit een duidelijke

laagverdeling zichtbaar is en waarin de ongeroerde ondergrond vanaf 50 cm onder maaiveld begint. Deze bodemopbouw geeft voldoende reden om niet verder door te boren. Dat is niet duidelijk in bijlage 2 verwoord. Conclusie is wel dat de diepte van de asbestverontreiniging waarschijnlijk niet meer dan 50 centimeter bedraagt.

De asbestconcentratie overschrijdt de interventiewaarde en dient gesaneerd te worden. Het losse asbestverdachte materiaal is inmiddels verwijderd. Bij de sanering wordt er rekening mee gehouden dat:

- er toch asbest dieper dan 0,5 m-mv voorkomt;
- bij het verwijderen van de begroeiing rond de asbestlocatie er mogelijk nog asbest op of in de bodem kan worden aangetroffen;
- bij het verwijderen van het hek nog asbest buiten het hek kan worden aangetroffen.

In het saneringsverslag wordt vastgelegd in hoeverre er buiten de horizontaal afgeperkte locatie en beneden 0,5 m-mv nog asbest is aangetroffen. Hierdoor is een nader bodemonderzoek NEN 5707 niet nodig. De kosten voor de sanering zijn op te brengen door de initiatiefnemer. De sanering vindt plaats voorafgaand aan de bouw van de woning (werk-met-werk maken). Bodem is daarmee geen belemmering voor de vaststelling van het wijzigingsplan.

4.4 Water

Beleid waterschap

Het plangebied valt onder het beheersgebied van het Waterschap Brabantse Delta. Het waterschap streeft naar een robuust watersysteem. Voor ontwikkelingen die dit negatief kunnen beïnvloeden, wordt daarom uitgegaan van de trits “infiltreren-bergen-afvoeren”. Dat wil zeggen dat water zoveel mogelijk in een gebied wordt vastgehouden door infiltratie en waar dit niet mogelijk is water tijdelijk wordt geborgen (retentie). Door water lokaal te infiltreren of te bergen in een voorziening wordt het versneld afvoeren van overtollig hemelwater naar het bestaande oppervlaktewatersysteem zoveel mogelijk voorkomen.

Grondwaterbeschermingsgebied

Nabij het plangebied bevindt zich de waterwinlocatie Ossendrecht. Het plangebied maakt deel uit van het grondwaterbeschermingsgebied dat is aangewezen om de kwaliteit van het drinkwater in de waterwinlocatie te beschermen. Het is verboden bodembedreigende activiteiten te ontplooiën; daarvan is in dit geval met de bouw van een nultredenwoning geen sprake.

Bodemopbouw en geohydrologie

Het plangebied maakt deel uit van het bebouwd gebied. Er zijn geen specifieke kenmerken bekend. Gelet op de omgeving van de Brabantse wal is sprake van een zandige ondergrond, waarbij het grondwater relatief diep zit. Het plangebied is daarmee geschikt voor infiltratie.

Voor het plangebied zijn geen representatieve peilbuisgegevens beschikbaar. Conform de wateratlas van de provincie Noord-Brabant kent het buitengebied direct nabij het plangebied een grondwatertrap VIII met een GHG gelegen dieper >140 cm-mv. De maaiveldhoogte bedraagt circa 10 m +N.A.P.

Oppervlaktewater en waterkeringen

In het plangebied is geen oppervlakte water aanwezig. In het plangebied zijn geen waterkeringen gelegen.

Waterberging

Met betrekking tot hydrologisch neutraal ontwikkelen hebben de drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hun keuren geharmoniseerd, genaamd "Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabants waterschappen". De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. De grenswaarden waaraan getoetst wordt zijn; minder dan 2.000 m², tussen de 2.000 m² en 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

In het plangebied ziet de verdeling van het verhard oppervlak er in de huidige en toekomstige situatie in worst case als volgt uit:

Oppervlaktes	m ² huidig	m ² toekomstig
Daken	0 m ²	178 m ²
Tuin (verhard)	0 m ²	70 m ²
Tuin (onverhard)	318 m ²	70 m ²
Totaal	318 m ²	318 m ²

In de huidige situatie is het plangebied een onverharde tuin. In de nieuwe situatie is uitgegaan van de maximale bebouwingsmogelijkheid en is het overige deel van het erf 50-50 verdeeld in verhard en onverhard. De toename van het verhard oppervlak bedraagt daarmee 248 m².

Met een verhardingstoename van 248 m² valt de planontwikkeling onder de grenswaarden van 2.000 m², waardoor er op basis van de Algemene Regel geen verplichting tot aanleg van een retentievoorziening bestaat. Het regenwater kan direct worden geïnfiltreerd. Ten aanzien van het materiaalgebruik dienen geen uitlogende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink, zachte PVC en geïmpregneerde materialen te worden toegepast. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie. De gemeente Woensdrecht conformeert zich aan het beleid van het waterschap.

Hemelwater

Conform het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan van de gemeente Woensdrecht ligt bij nieuwbouw de verantwoordelijkheid voor afstromend hemelwater van daken en terreinverharding primair bij de perceeleigenaar. In dit geval wordt het hemelwater direct geïnfiltreerd; bij het ontwerp van de tuin wordt ingezet op een beperking van de verstening. Daarmee is sprake van een hydrologisch neutrale ruimtelijke ontwikkeling. Hiermee wordt tevens het tegengaan van hittestress en/of wateroverlast bevorderd.

Riolering en zuiveringswerken

In de Duinstraat ligt een gemengd rioolstelsel in beheer bij de gemeente Woensdrecht. In de directe omgeving zijn geen afvalwatertransportleidingen van het waterschap gelegen. In het plangebied wordt één woning gerealiseerd. Er wordt gemiddeld 120 liter vuilwater per dag geproduceerd per inwoner en afgevoerd naar het rioolstelsel. Per woning wordt uitgegaan van een gemiddelde woningbezetting van 2,5 bewoners. Dit betekent dat er dus 2,5 x 120 liter = 0,3 m³ per dag vanuit het plangebied wordt "geproduceerd". De woning wordt direct op het DWA-stelsel in de Duinstraat aangesloten in samenspraak met de gemeente Woensdrecht.

Procedure

De waterparagraaf is in het kader van het vooroverleg aan het waterschap voorgelegd. Er is geen reactie van het waterschap ontvangen.

4.5 Natuur

Vanaf 1 januari 2017 geldt de Wet natuurbescherming. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet.

Gebiedsbescherming

Inzicht moet worden verkregen in effecten op beschermde natuurgebieden in de omgeving. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is de Brabantse Wal op een afstand van minimaal 160 meter. Versturende factoren zoals oppervlakteverlies, versnippering, verdroging en verstoring door trilling, licht en geluid zijn met het voorgenomen plan niet aan de orde. Het plangebied ligt wel binnen de mogelijke effectenafstand voor stikstofdepositie. De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling betreft de realisatie van één nieuwe woning. Deze wijziging van de gebruiksfunctie van het plangebied leidt tot een verwaarloosbare bijdrage (resultaat AERIUS berekening; 0,00 mol/ha/j) in uitstoot van stikstofdepositie. De berekening met toelichting is opgenomen in bijlage 3. Op basis hiervan zijn significant negatieve effecten door stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied uit te sluiten.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Nationaal Natuurnetwerk (NNN). Het aangrenzende bosrijke gebied behoort tot het NNN en is gedefinieerd als het type: 'Droog bos met productie (N16.01)'. Met de voorgenomen planontwikkeling is er geen sprake van directe vernietiging van het NNN. Gelet op de fysieke scheiding tussen het plangebied en de helling waarboven op vervolgens woningen zijn gelegen, heeft het plangebied geen verbindende functie. Van negatieve uitstralingseffecten door geluid, licht en verdroging op het National Natuur Netwerk is met de voorgenomen planontwikkeling geen sprake.

Soortenbescherming

Verder moet inzicht worden verkregen in de effecten van de ingreep op de aanwezigheid en het leefgebied van beschermde soorten. De Wet natuurbescherming kent drie categorieën:

- alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (beschermingsregime Vogelrichtlijn);
- soorten beschermd volgens de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn;
- 'andere soorten': soorten die vanuit nationaal oogpunt bescherming behoeven.

In het plangebied staan geen bomen of gebouwen waarin vogels een nest hebben kunnen maken of die kunnen fungeren als verblijfplaats voor vleermuizen. Er zijn in het plangebied ook geen landschapsstructuren aanwezig die het plangebied aantrekkelijk maken als vliegroute voor vleermuizen. Het plangebied heeft ten opzichte van het aangrenzende bosrijke gebied een geïsoleerde ligging door de aanwezigheid van hekken rondom het plangebied. Het is dan ook niet geschikt als vaste verblijfplaats, rustplaats en/of foerageergebied voor enige beschermde soort.

Of dier- en plantensoorten nu beschermd zijn of niet, iedereen moet voldoende rekening houden met in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. De wet erkent daarmee de intrinsieke waarde van in het wild levende soorten. De Memorie van Toelichting zegt het zo: "De zorgplicht houdt in dat een ieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. Overtreding van de zorgplicht is niet strafbaar gesteld; de zorgplicht kan wel door toepassing van bestuursdwang worden gehandhaafd".

4.6 Verkeer en parkeren

Het aantal autobewegingen en parkeerplaatsen dat gemoeid gaat met de ontwikkeling van 1 nultredewoning is af te leiden uit het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan 2016-2020. Op grond hiervan worden de kentallen uit de CROW-publicatie ASVV 'Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom' d.d. december 2012 aangehouden. De stedelijkheidsgraad is weinig stedelijk en de zone is 'rest bebouwde kom'. Voor een vrijstaande koopwoning geldt dan

dat rekening gehouden moet worden met 7,8 tot 8,6 motorvoertuigbewegingen per etmaal en met een parkeerbehoefte van 1,9 tot 2,7 parkeerplaatsen.

Naast de parkeernormen uit het ASVV gelden er in de gemeente Woensdrecht aanvullende randvoorwaarden die gehanteerd worden bij het vaststellen van het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein voor nieuw te beoordelen bouwplannen. Relevant zijn in dit geval:

- Ten aanzien van vrijstaande woningen dient ernaar gestreefd te worden, gezien de grotere omvang van deze kavels, dat er twee parkeervoorzieningen op eigen terrein worden gerealiseerd.
- Voor inbreidinglocatie, waar de parkeercapaciteit niet onder druk staat, zoals in de Duinstraat, geldt dat er maatwerk wordt geleverd of het minimum, maximum of een tussenliggende waarde wordt gehanteerd.

Gelet op het feit dat een nultredenwoning wordt gerealiseerd, dat normaliter huisvesting biedt aan senioren met maximaal twee personen per huishouden, ligt het voor de hand hier een lage tussenliggende waarde te kiezen. Het aantal verkeersbewegingen per etmaal wordt in de nieuwe situatie gesteld op 8 en het benodigd aantal parkeerplaatsen op 2 die volledig op eigen terrein moeten worden opgevangen.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Door afstand te houden tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen kan de milieuhinder ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. In het plangebied wordt de realisatie van een woning mogelijk gemaakt. De woning wordt beschouwd als milieugevoelige functie. In de directe omgeving van het plangebied zijn voornamelijk woningen gelegen.

Direct ten noordoosten van het plangebied staat een transformatorhuisje. Deze activiteit wordt in de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering 2009 ingedeeld in categorie 35, nummer C1. Deze activiteit valt in milieucategorie 2 en er dient een minimale afstand van 30 meter in acht genomen te worden. Een transformatorhuisje van deze omvang is sinds de aanpassing van het Besluit omgevingsrecht in 2014 evenwel een vergunningvrij bouwwerk en wordt algemeen gezien als een openbare voorziening, passend in de woonomgeving. De afstand tot de dichtstbijzijnde woning op adres Onze Lieve-Vrouwe-ter Duinenlaan 74 bedraagt 11 meter. Tussen deze woning en het transformatorhuisje staat een garage. Het bouwplan voor het plangebied gaat ook uit van een garage in de noordoostelijke hoek van het perceel. De afstand van de woning tot het transformatorhuisje bedraagt dan altijd ruim meer dan 11 meter, maar minder dan 30 meter. Alhoewel niet aan de afstand zoals genoemd in de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering 2009, wordt voldaan is daarmee wel sprake van een acceptabele situatie.

Bedrijfsmatige bestemmingen liggen op een afstand van minimaal 140 meter met ertussen vele woningen. Agrarische bouwvlakken liggen op een afstand van meer dan een kilometer. Onderstaand is een overzicht gegeven met de milieucategorie, de daarbij behorende minimaal aan te houden afstand en de werkelijke afstand tot het plangebied. Uit het overzicht blijkt dat de realisatie van de woning geen beperking kan opleveren voor bedrijven in de omgeving.

Adres	Bestemming	Milieu-categorie	Aan te houden afstand	Afstand tot het plangebied
Onze Lieve-Vrouwe-ter Duinenlaan 52	Bedrijf	2	30	140
Schapendreef 46	Bedrijf	2	30	440

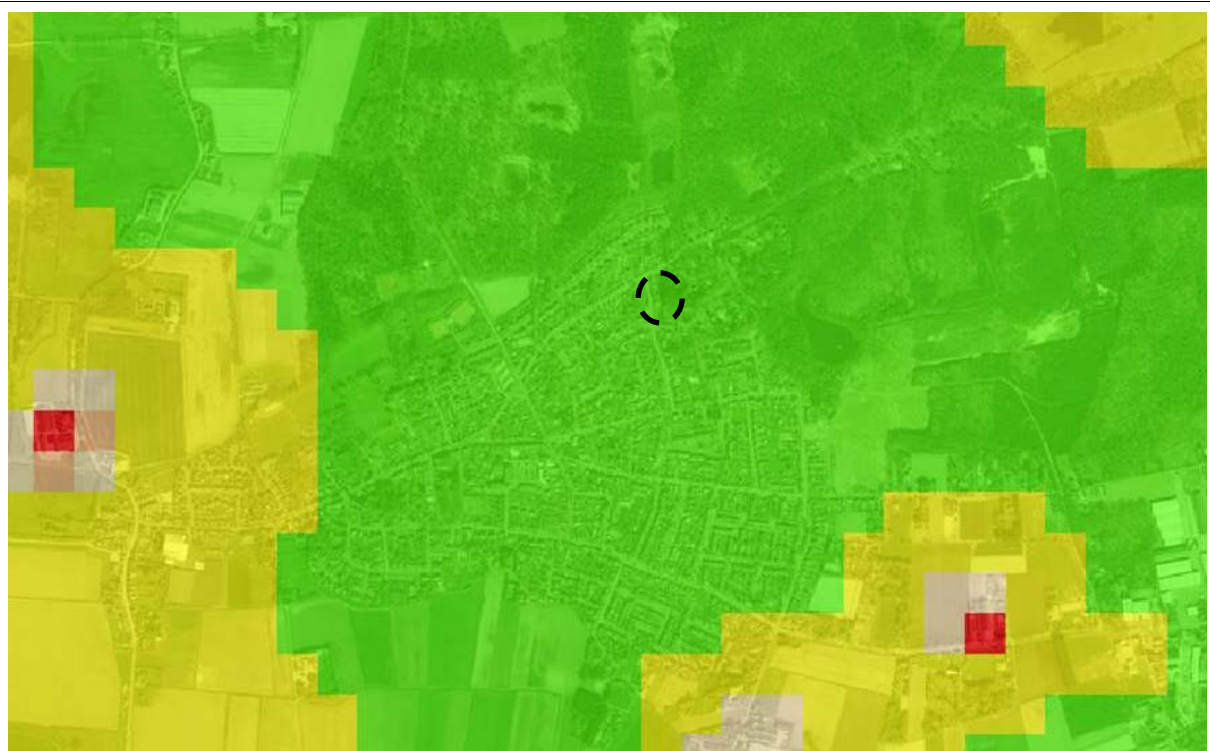
4.8 Geluid

Bij een nieuwe geluidgevoelige ontwikkeling dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de Wet geluidhinder (Wgh) en dat er, op grond van de Wet ruimtelijke ordening, sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De Wgh is alleen van toepassing binnen de wettelijk vastgestelde zone van een weg. Het plangebied ligt niet binnen de wettelijk vastgestelde zone van een weg, vaarweg of spoorlijn. De Duinstraat en ook de aangrenzende straten hebben een snelheidsregime van 30 kilometer per uur. Een akoestisch onderzoek op grond van de Wgh is niet nodig.

De verkeersintensiteit van de Duinstraat is zeer laag en van geen betekenis voor het akoestisch klimaat. De Onze Lieve Vrouwe ter Duinenlaan is een stuk drukker, maar op grond van het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan 2016-2020 wordt in deze straat het vrachtverkeer zoveel mogelijk geweerd en geleid via de Molenstraat. Op minimaal 25 meter van de kruising is sprake van een goed akoestisch klimaat.

4.9 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) bevat het beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen die vergunningplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer (Wm). Per 1 januari 2013 zijn agrarische activiteiten onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit gebracht. In het Activiteitenbesluit zijn voor alle agrarische activiteiten, waaronder akkerbouwbedrijven en veehouderijen, afstandseisen opgenomen. Aangezien de ontwikkeling plaatsvindt in het centrum van Haaren en aan alle zijden al sprake is van woningen, kan de ontwikkeling geen extra belemmering opleveren voor agrarische activiteiten. In de atlas voor de leefomgeving is een kaart opgenomen, waarin de kwaliteit op grond van geur wordt uitgedrukt in klassen. Uit de kaart blijkt dat het grootste deel van de kern Ossendrecht, waaronder ook het plangebied, in de klasse ligt waarin sprake is van een goed klimaat qua geur.



Figuur 8. Uitsnede kaart 'geur veehouderijen op basis van hindrpercentages' met aanduiding plangebied (zwarte cirkel)

4.10 Luchtkwaliteit

In de 'Wet luchtkwaliteit' (artikel 5.16 van de Wet milieubeheer) is aangegeven in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmeringen vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen:

1. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde
2. Een project leidt - al dan niet per saldo- niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit
3. Een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging
4. Een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

		Jaar van planrealisatie	2019
Extra verkeer als gevolg van het plan	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		8
	Aandeel vrachtverkeer		1,0%
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			

Figuur 9. Resultaat NIBM-tool

Gebruik makend van de NIBM-tool (figuur 9) blijkt dat het project niet "in betekenende mate" bijdraagt aan de concentraties van diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in de buitenlucht. Toetsing aan de grenswaarden kan dus achterwege kan blijven.

4.11 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten, en over het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

Buisleidingen

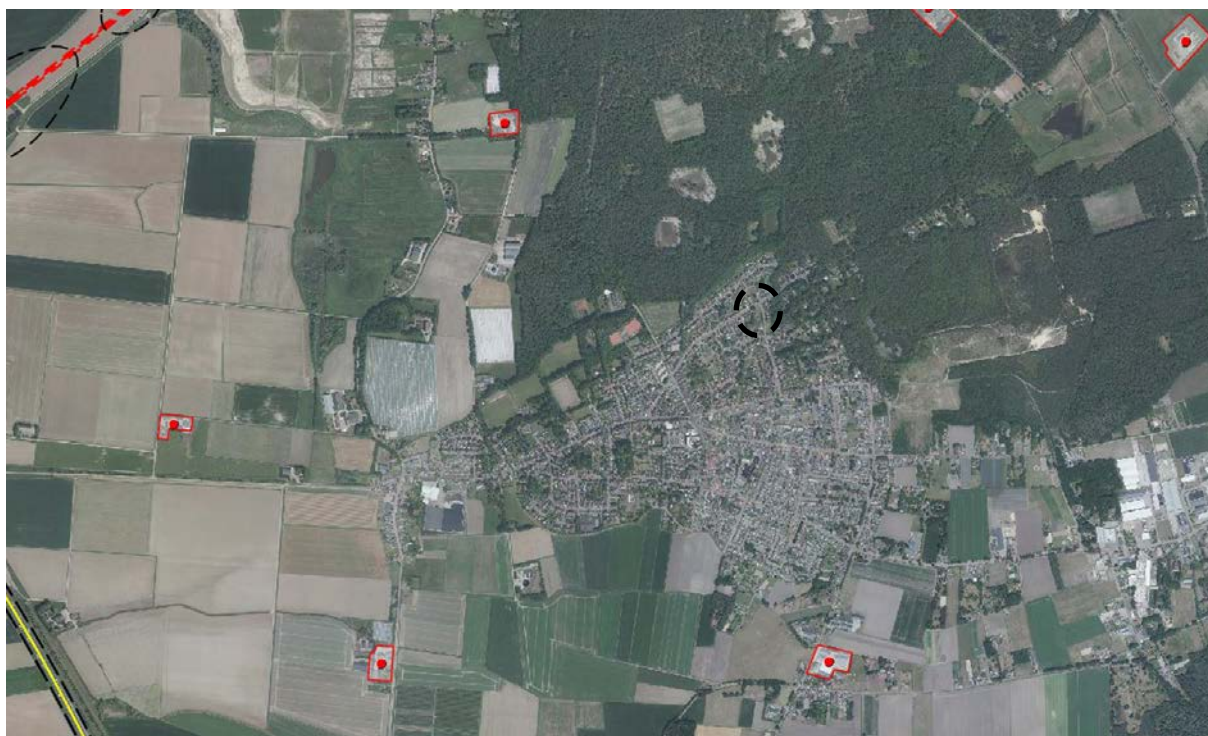
In de directe omgeving liggen geen buisleidingen. De dichtstbijzijnde aardgastransportleiding ligt op meer dan 2,5 kilometer. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied.

Transport

De afstand tot Rijksweg A4 bedraagt minimaal 2,8 kilometer. Het invloedsgebied van de A4 ter hoogte van het plangebied bedraagt 355 meter. Het plangebied is dus gelegen buiten het invloedsgebied van de A4. Dit betekent dat het vervoer van gevaarlijke stoffen over de rijksweg voor deze ruimtelijke ontwikkeling niet risicorelevant is. Gelet hierop zijn risicoberekeningen niet nodig en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

Inrichtingen

De Risicokaart van de Provincie Noord-Brabant (figuur 10) laat zien dat het plangebied niet binnen de directe invloedsfeer van objecten ligt, waarvoor een extern veiligheidsrisico geldt. Het dichtstbijzijnde risicovolle object ligt op een afstand van meer dan 1 kilometer.



Figuur 10. Uitsnede risicokaart Noord-Brabant met aanduiding plangebied (zwarte cirkel)

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.12 Overige belemmeringen

Kabels, leidingen en straalpaden dienen te worden beschermd tegen ingrepen die de werking ervan kunnen bedreigen. Aan de andere kant dient de omgeving te worden beschermd tegen het gevaar dat van bestaande en toekomstige leidingen, kabels en hoogspanningslijnen kan uitgaan. Uit inventarisatie is gebleken dat er zich binnen of in de directe omgeving van het plangebied geen relevante kabels, leidingen of straalpaden bevinden.

Ter plaatse van het plangebied geldt een radarverstoringszone vanwege vliegbasis Woensdrecht. Hier geldt een bouwverbod voor gebouwen hoger dan 63 meter. De radarverstoringszone levert geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. De beoogde ontwikkeling levert ook geen belemmering voor de radarverstoringszone.

Het plangebied ligt tevens binnen de zogenaamde Inner Horizontal and Conical Surface (IHCS) van de vliegbasis Woensdrecht. Dit gebied is vastgesteld ten behoeve van de vliegverkeersveiligheid. Voor onderhavig plangebied geldt een maximale bebouwingshoogte van 56 meter boven NAP ter plaatse van dit gebied. De beoogde ontwikkeling vormt daar geen belemmering voor.

H5. Juridische planopzet

5.1 Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is verankerd dat een vergelijkbaar ruimtelijk plan is opgebouwd volgens de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP). Daarnaast is in het Bro een aantal bepalingen opgenomen waaraan de regels van het bestemmingsplan moeten voldoen. Het gaat hierbij om een aantal begrippen, wijze van meten, regels ten aanzien van het overgangsrecht en de anti-dubbeltelbepaling. Het voorliggende wijzigingsplan is opgebouwd en vormgegeven conform de bindende afspraken van de SVBP2012. Het plan wordt digitaal beschikbaar gesteld voor burgers, bedrijven en medeoverheden.

5.2 Opzet bestemmingsregeling

Verbeelding

De grens van het plangebied is gelijk aan het kadastrale perceel. Het gehele perceel houdt de bestemming 'Wonen-3'. Binnen de bestemming Wonen-3 is een bouwvlak aangegeven dat gelijk is aan het bouwvlak in het moederplan. Daarbinnen is ruimte voor één nieuw te bouwen nultredenwoning. De overige bouwaanduidingen en gebiedsaanduiding zijn één op één uit het moederplan overgenomen.

Planregels

Dit plan is geen zelfstandig bestemmingsplan, maar maakt deel uit van het 'moederplan' 'Bebouwde kom Ossendrecht-Calfven, 1e herziening'. Met de vaststelling van dit wijzigingsplan blijven de regels van artikel 3 uit het bestemmingsplan 'Bebouwde kom Ossendrecht-Calfven, 1e herziening' van toepassing. Verder wordt als voorwaardelijke verplichting aangegeven dat het plangebied alleen gebruikt kan worden als er een vrijstaande nultredenwoning is gerealiseerd.

H6. Uitvoerbaarheid

6.1 Financieel

Wanneer met een juridisch-planologisch plan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

De gemeente Woensdrecht heeft een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer, waarin het kostenverhaal is opgenomen. Het planschaderisico is in deze overeenkomst bij de initiatiefnemer gelegd. Het kostenverhaal is daarmee anderszins verzekerd. Er wordt dan ook geen exploitatieplan vastgesteld.

6.2 Maatschappelijk

Vooroverleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is het wijzigingsplan 'Woningbouw Duinstraat 7 Ossendrecht' voorgelegd aan:

- Ministerie van Defensie;
- Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit;
- Waterschap Brabantse Delta;
- Rijkswaterstaat;
- Provincie Noord-Brabant.

Geen van de organisaties heeft een inhoudelijke reactie ingediend.

Zienswijzen

Het ontwerpwijzigingsplan 'Woningbouw Duinstraat 7 Ossendrecht' heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegen van 9 december 2019 tot 20 januari 2020. Gedurende deze termijn is eenieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling te reageren op het wijzigingsplan. Er zijn geen zienswijzen ingediend.