

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

telefoon 076 - 5225262

fax 076 - 5213812

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

Gemeente Woensdrecht

Bestemmingsplan

‘Bebouwde kom Hoogerheide - Woensdrecht, 3e herziening: Antwerpsestraatweg 2’

datum: juni 2013

projectnummer: 02914.001

referentie: 02914.001bp13

Gemeente Woensdrecht

Bestemmingsplan

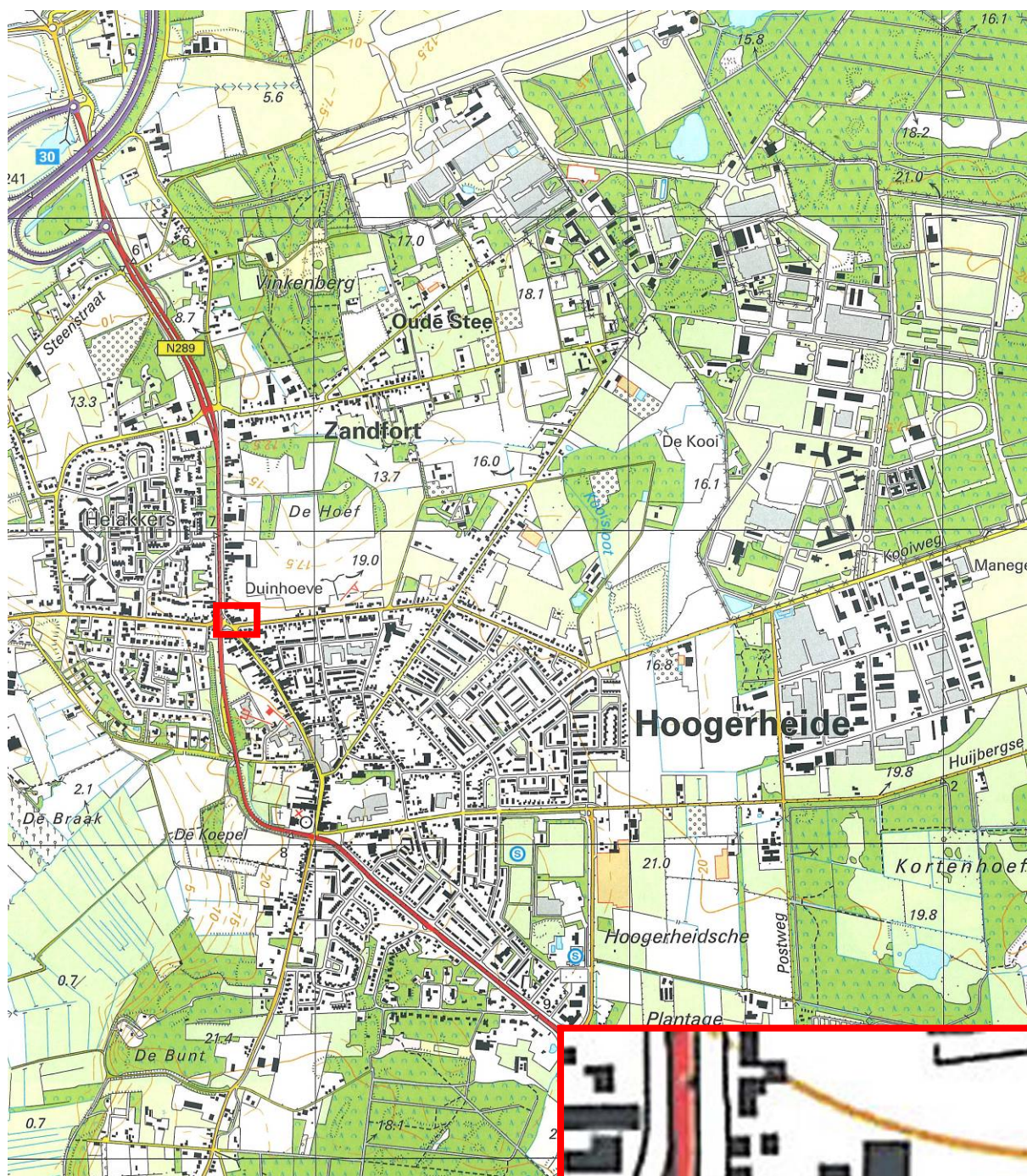
**“Bebouwde kom Hoogerheide - Woensdrecht, 3e herziening:
Antwerpsestraatweg 2”**

Id = NL.IMRO.0873.HOWOxBP081xHERZx03-VG01

Fase	Datum besluit	Datum publicatie	Datum ter inzage	Bijzonderheden
Voor-ontwerp	15-01-2013	23-01-2013	24-01-2013	
Ontwerp	26-03-2013	03-04-2013	04-04-2013	
Vastgesteld	26-06-2013			
Van kracht				
Raad van State				
Onherroepelijk				

INHOUD

1	INLEIDING.....	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Leeswijzer	7
2	Beschrijving bestaande en nieuwe situatie	9
2.1	Algemeen.....	9
2.2	Beschrijving plangebied en omgeving	9
2.3	Uitgangspunten voor het nieuwe gebruik	10
3	Beleidskader	12
3.1	Algemeen.....	12
3.2	Rijksbeleid	12
3.3	Provinciaal beleid.....	15
3.4	Gemeentelijk beleid	17
4	Randvoorwaarden	20
4.1	Algemeen.....	20
4.2	Toetsing Besluit m.e.r.	20
4.3	Bodem.....	21
4.4	Kabels en leidingen	22
4.5	Wegverkeerslawaaï	22
4.6	Cultuurhistorie en archeologie	23
4.7	Flora en fauna.....	25
4.8	Luchtkwaliteit	26
4.9	Bedrijven en milieuzonering	27
4.10	Externe veiligheid	29
4.11	Watertoets	32
5	Juridische aspecten	35
5.1	Algemene opzet.....	35
5.2	Toelichting op de verbeelding.....	35
5.3	Toelichting op de bestemmingsplanregels	35
6	Economische uitvoerbaarheid	38
6.1	Inleiding	38
6.2	Exploitatie	38
6.3	Economische uitvoerbaarheid	38
6.4	Handhaving.....	38
7	Overleg en inspraak	40
7.1	Inleiding	40
7.2	Vooroverleg	40
7.3	Inspraak	40
8	Zienswijzen.....	41
8.1	Inleiding	41
8.2	Ingekomen zienswijzen.....	41



Ligging van het plangebied op de topografische kaart



1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemers, de heer J. Adam en mevrouw C. Suijkerbuijk, zijn voornemens een maatschappelijke functie genaamd 'De Rotonde' te realiseren aan de Antwerpsestraatweg 2 te Hoogerheide. Hiervoor is een voormalig bedrijfspand aangekocht dat in het kader van onderhavig plan verbouwd zal worden. Het is de bedoeling om een multifunctioneel zorgcentrum te realiseren dat op de zorg van kinderen is gericht. Verschillende disciplines in de persoonlijke zorg (waaronder een logopediepraktijk, een osteopathiepraktijk en een thuisbegeleiding voor kinderen met een ontwikkelingsstoornis) zullen een ruimte gaan huren in het zorgcentrum. Naast de zorgfunctie wenst men één appartement te realiseren op de verdieping (mede in verband met de sociale controle).

De betreffende ontwikkeling is niet passend binnen het vigerende bestemmingsplan aangezien het plangebied bestemd is met een woonbestemming waar bedrijfsmatig gebruik is toegestaan. Het gewenste maatschappelijke gebruik is niet toegestaan binnen de geldende planregels van deze vigerende bestemming. Derhalve is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk, waarmee de juridische basis gecreëerd kan worden om de gewenste ontwikkeling te kunnen realiseren.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in deze juridische basis.

1.2 Leeswijzer

- Het hierop volgende hoofdstuk bevat de beschrijving van de bestaande situatie, waarbij ingegaan wordt op zowel de omgeving locatie zelf. Tevens wordt aangegeven wat de ontwikkeling inhoud en welke uitgangspunten gelden voor de realisatie van het plan.
- 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.
- De toelichting van dit bestemmingsplan wordt afgesloten met een beschrijving van de economische uitvoerbaarheid in het zesde hoofdstuk en het aspect overleg, inspraak en zienswijzen in de laatste twee hoofdstukken.



Foto's en ligging van het plangebied

2 BESCHRIJVING BESTAANDE EN NIEUWE SITUATIE

2.1 Algemeen

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

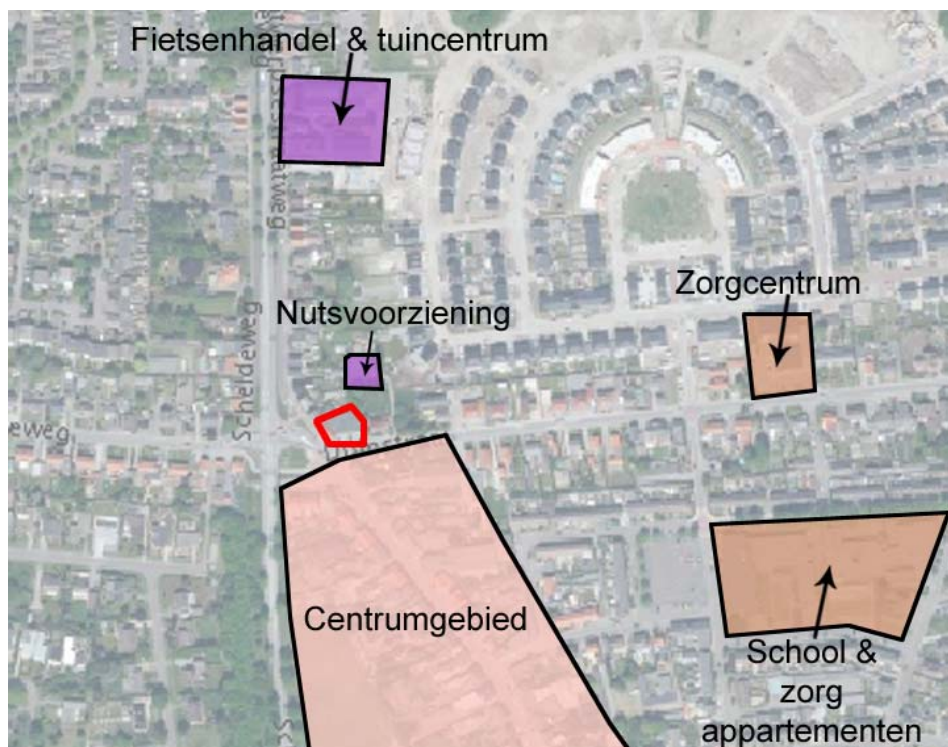
2.2 Beschrijving plangebied en omgeving

Het plangebied

Het plangebied is gelegen in de dorpskern van Hoogerheide. De locatie is gesitueerd op de hoek van de Antwerpsestraatweg en de Duinstraat en staat kadastraal bekend als gemeente Woensdrecht, sectie B, nummers 2612 en 2613. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 550 m².

Ter plaatse is een bedrijfspand aanwezig dat deels is opgebouwd uit één bouwlaag met een kap. Het overige deel van het pand (aan de zijde van de Duinweg) betreft een werkplaats/garage welke is opgebouwd uit één bouwlaag met een plat dak.

Functioneel bestaat het pand uit een bedrijfsruimte van circa 285 m² en een kantoorruimte van circa 115 m² op de begane grond en een kantoorruimte van circa 100 m² op de verdieping. Het pand is in gebruik geweest ten behoeve van een installatiebedrijf en wordt niet gebruikt ten behoeve van wonen, ondanks dat dit op basis van het vigerende bestemmingsplan wel is toegestaan (zie ook paragraaf 3.4.3).



Niet-woonfuncties in de nabije omgeving van het plangebied (rood omkaderd)

Omgeving

Het plangebied is zoals reeds eerder gesteld gelegen aan de Antwerpsestraatweg, deze straat maakt onderdeel uit van de hoofdontsluiting van Hoogerheide en omvat een diversiteit aan functies. In de naaste omgeving van het plangebied is sprake van een gemengd gebied met een verscheidenheid aan functies. De functies ten noorden van de Duinweg bestaan uit een combinatie van woonfuncties met woonfuncties waar specifiek gebruik ten behoeve van bijvoorbeeld detailhandel, dienstverlening en bedrijven. Op circa 20 meter ten noordoosten van het plangebied is een nutsvoorziening gelegen welke afgesloten is van de openbare ruimte. Op circa 150 m ten noorden van het plangebied is een fietsenhandel en een tuincentrum gelegen. Op circa 250 m ten oosten van het plangebied is aan het Duinhoefplein 1 t/m 24 een zorgcentrum gesitueerd.

Het gebied ten zuiden van de Duinweg bevat een grotere diversiteit aan functies. Hier is onder andere het centrale winkelgebied van Hoogerheide gelegen, bestaande uit een combinatie van centrumfuncties en wonen. In dit gebied is tevens een maatschappelijke functie in de vorm van een school aanwezig.

Op basis van de bovenstaande omschrijving kan worden geconcludeerd dat het plangebied gelegen is een gemengd gebied met een diversiteit aan functies.

2.3 Uitgangspunten voor het nieuwe gebruik

Algemeen

Zoals reeds gesteld in paragraaf 1.1 omvat onderhavig plan de verbouwing van het bestaande pand tot een multifunctioneel zorgcentrum waarbij de zorg op kinderen is gericht. De verbouwing van het pand vindt volledig inpandig, plaats waardoor van een fysieke uitbreiding geen sprake is. Tevens omvat het plan de realisatie van een appartement op de verdieping.

Het zorgcentrum

De Rotonde wordt een zorgcentrum voor kinderen waar alle denkbare zorg onder één dak gevestigd is. Ter plaatse zal een multidisciplinair team functioneren dat een volledig zorgtraject voor een kind (en zijn gezin) kan uitstippelen. De disciplines omvatten onder andere;

- een organisatie die individuele thuisbegeleiding biedt aan kinderen met een ontwikkelingsstoornis (ADHD/Autisme/Gedragsproblemen);
- logopediepraktijk. Deze logopediste is gespecialiseerd in spraak- taal problemen bij kinderen en is tevens SI-therapeute;
- osteopathiepraktijk. Deze osteopaat is gespecialiseerd in osteopathie bij kinderen. In deze setting worden osteopatische behandelingen uitgevoerd (vergelijkbaar met fysiotherapie) en vinden veelal plaats op een behandeltafel.

In totaal omvat het zorgcentrum een vijftal kantoorruimtes c.q. behandelkamers voor de behandelde artsen en/of therapeuten uit de verschillende zorgdisciplines. Tevens wordt er naast deze kantoorruimtes ook een groepsaccommodatie gerealiseerd waar verschillende activiteiten met de kinderen ondernomen kunnen worden. Noemenswaardig is dat deze groepsaccommodatie niet bedoeld is voor dagelijkse opvangdoeleinden zoals deze gebruikelijk zijn voor kinderdagverblijven en andere soortgelijke opvanginstellingen. Deze

groepsaccommodatie is bedoeld om kinderen in het kader van de behandeling (mede ter observatie) bezig te kunnen houden. Hierbij kan gedacht worden aan:

- dagbesteding (groepen kinderen die een zinvolle daginvulling krijgen middels beweging, spel, educatie en ontspanning);
- voorlichtingsavonden (voor ouders);
- groepstraining (creatieve therapie, sociale vaardigheidstraining, weerbaarheidstraining);
- vergaderingen deelnemers De Rotonde;
- 'sport' en ontspanning (bijv. (kinder-)Yoga);
- hobby/verenigings activiteiten.

Het is ook niet de bedoeling dat kinderen overnachten in het zorgcentrum.

Het appartement

Op de verdieping van het pand wordt een appartement gerealiseerd. Dit appartement bevindt zich op de volledige verdieping en heeft hiermee een bruto oppervlak van circa 100 m². Het appartement krijgt een eigen ingang waardoor deze niet direct in verbinding staat met het zorgcentrum.

Verkeer en parkeren

In het plangebied is aan de zijde van de Duinweg ruimte voor 9 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen zijn zowel voor het zorgcentrum als het appartement bedoeld.

De gemeente Woensdrecht heeft haar verkeer- en parkeerbeleid vertaald in het gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan 2011 (GVVP). In dit plan is voor maatschappelijke functies in de vorm van zorgvoorzieningen een parkeernorm van minimaal 1,5 en maximaal 2 parkeerplaatsen per behandelkamer van toepassing. Uitgaande van maximaal 5 behandelkamers zijn er voor het zorgcentrum minimaal 7,5 parkeerplaatsen noodzakelijk.

Voor woningen in de vorm van appartementen geldt een parkeernorm van minimaal 1,3 en maximaal 1,5 parkeerplaats per woning. Ten behoeve van het appartement in onderhavig plan is dan ook minimaal 1,3 parkeerplaats noodzakelijk.

In totaal betekend dit een onafgeronde parkeerbehoefte van 8,8 parkeerplaatsen voor onderhavig plan. Afgerond komt deze parkeerbehoefte op 9 parkeerplaatsen.

In het kader van onderhavig plan is ook dubbelgebruik van toepassing daar waar het zorgcentrum enkel overdag geopend is. In de praktijk zullen de 9 beschikbare parkeerplaatsen derhalve ruim voldoende zijn.

3 BELEIDSKADER

3.1 Algemeen

Om te kunnen verantwoorden dat de beoogde ontwikkeling ter plaatse niet alleen ruimtelijke inpasbaar is, maar ook aan het vigerende ruimtelijke beleid voldoet, is een toetsing aan diverse beleidsdocumenten vereist. Dit hoofdstuk betreft een toetsing aan de relevante beleidsdocumenten van zowel de rijksoverheid, de provincie Noord-Brabant, als de gemeente Woensdrecht.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. De aanleiding voor het opstellen van deze structuurvisie is gelegen in het feit dat er nieuwe politieke accenten zijn gelegd door veranderende omstandigheden, zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Dit laatste onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Deze structuurvisie geeft een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de visie worden ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden. De structuurvisie vervangt alle voorgaande rijksnota's ten aanzien van ruimte en mobiliteit (waaronder de Nota Ruimte), behalve de Structuurvisie Nationaal Waterplan.

De hoofdlijn van de SVIR is dat het Rijk op het gebied van de ruimtelijke ordening terugtreedt en dat gemeenten en provincies op dit taakveld een meer prominente rol krijgen. In het SVIR staat centraal dat alleen nog een taak voor het Rijk is weggelegd wanneer sprake is van:

1. een onderwerp dat nationale baten en / of lasten heeft en de doorzettingsmacht van gemeenten overstijgt (bv. mainports);
2. een onderwerp waarvoor internationale verplichtingen zijn aangegaan (bv. werelderfgoederen);
3. een onderwerp dat (provincie-) of landsgrens overschrijdend is, of een hoog afwentelingsrisico kent of reeds in beheer bij het rijk is (bv. infrastructuur).

Het Rijk heeft 13 onderwerpen benoemd waar het, aan de hand van de bovenstaande criteria, een taak voor zichzelf ziet weggelegd. Door het nemen van verantwoordelijkheid ten aanzien van deze onderwerpen stelt het Rijk zich voor de middellange termijn (2028) en lange termijn (2040) tot doel Nederland concurrerend, veilig en leefbaar te houden. De onderwerpen die een nationaal belang betreffen, zijn het creëren van een internationaal bereikbaar vestigingsklimaat, ruimte bieden voor het hoofdnetwerk van (duurzame) energievoorziening en het vervoer van stoffen via buisleidingen en een efficiënt gebruik van de ondergrond. Daarnaast zijn ook het creëren van een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen, het beter benutten en in stand houden van het bestaande mobiliteitssysteem met bijbehorende hoofdinfrastructuur, het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid en klimaatbestendige ontwikkeling, ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationaal unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten van

nationaal belang. Tenslotte vindt het Rijk zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij ruimtelijke plannen belangrijk.

De onderhavige ontwikkeling raakt geen van deze onderwerpen. Het beleid van het Rijk wordt geëffectueerd door het Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro en Rarro).

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

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, eerste tranche (Barro) is vastgesteld op 22 augustus 2011 en is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro vloeit voort uit de ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen. Deze algemene regels, vastgelegd in het Barro, werken zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind.

In het wetsvoorstel tot wijziging van de Wro (Spoedwet Wro; TK 32 821) wordt, naar aanleiding van het Raad van State-advies over het Barro, eerste tranche, de wettelijke grondslag voor het provinciaal medebewind en ontheffingen verbeterd. Naar aanleiding van het advies van de Raad van State voorziet het Barro thans ook in een bij dit besluit behorende ministeriële regeling (Rarro). In deze regeling is de begrenzing opgenomen van de gebieden uit een aantal titels uit het Barro waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro.

Ten aanzien van het onderhavige plangebied zijn er geen regels uit het Barro van toepassing, aangezien er bij de onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen zijn gemoeid.

Het plangebied is gelegen in een obstakelbeheersgebied van de vliegbasis Woensdrecht. In artikel 2.6.4 van het Barro wordt gesteld dat de maximaal toelaatbare hoogte van objecten in, op of boven de grond in een obstakelbeheergebied in overeenstemming moet zijn met artikel 16 van het Besluit militaire luchthavens. In dit betreffende artikel wordt verwezen naar het NATO Standardization Agreement nr. 3759.

Onderhavig plan betreft een bestaand gebouw met maximale bouwhoogte van 9 meter. Dergelijke bouwhoogtes passen ruimschoots binnen de gestelde maximale bouwhoogtes uit het bovengenoemde NATO besluit.

Ten aanzien van het onderhavige plangebied zijn er verder geen regels uit het Barro van toepassing.



Ligging van het plangebied op de Structurenkaart van de SVRO



3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO), 2010

De SVRO is vastgesteld door Provinciale Staten op 1 oktober 2010 en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Een deel van het provinciale beleid uit de vroegere beleidsstukken (Interimstructuurvisie / Paraplunota / Uitwerkingsplannen) is ongewijzigd gebleven. Voorbeelden hiervan zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschakelde natuurgebieden en de concentratiegebieden voor glastuinbouw en intensieve veehouderijen. De provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren. Twee rollen zijn met name van belang voor onderhavig plan: de ordenende en de beschermende rol.

De ordenende rol gaat uit van het behartigen van ruimtelijke belangen en keuzes. Deze zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt.

Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier onderscheidende structuren zijn: de groenblauwe structuur, de agrarische structuur, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

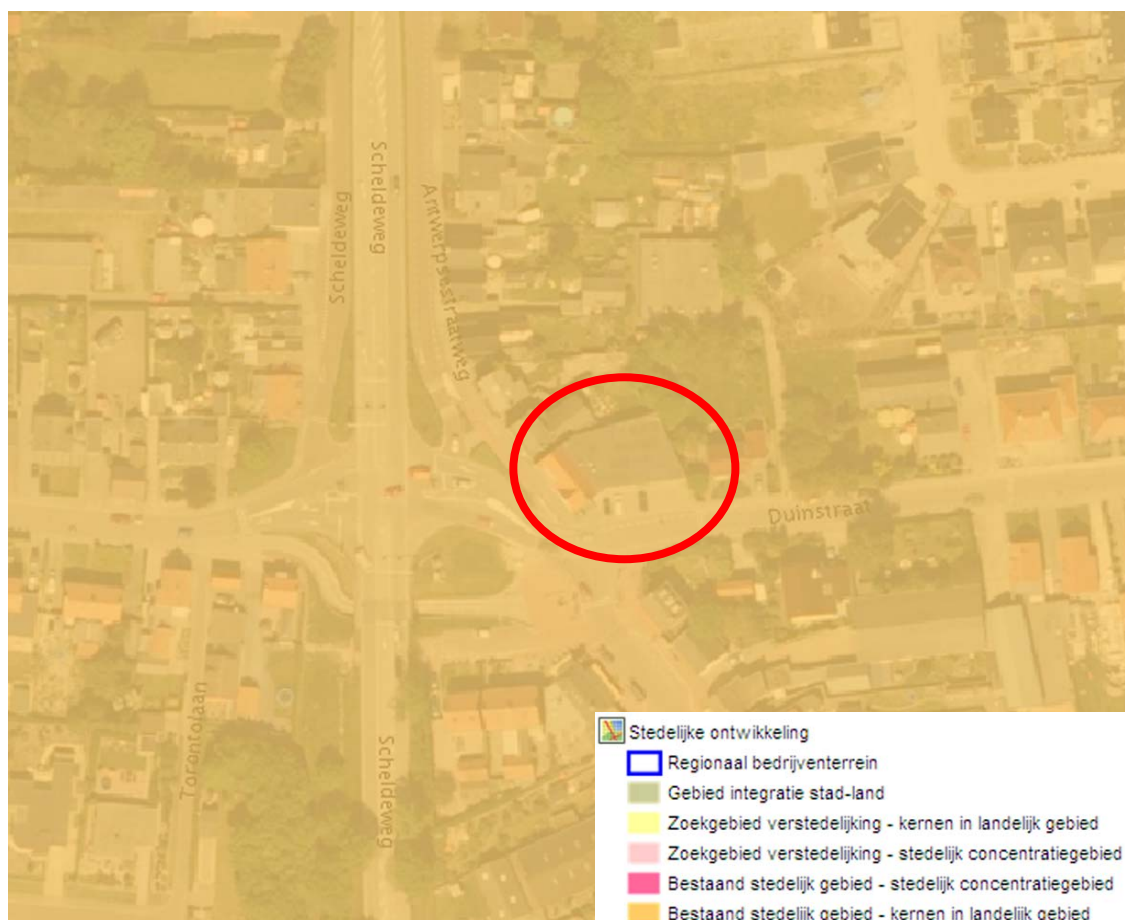
Het uitgangspunt van de beschermende rol is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen. Bij ontwikkelingen buiten bestaand bebouwd gebied wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een investering in het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken.

Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied en meer specifiek in 'kernen in het landelijk gebied'. Voor deze gebieden geldt met name het accent dat de provincie in het ruimtelijk beleid legt op zorgvuldig ruimtegebruik; de provincie wil de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag afremmen. Dit betekent dat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal staat. Dit houdt in dat het accent op inbreiden en herstructureren ligt. Het aansnijden van nieuwe ruimte voor verstedelijking is pas aan de orde, als gebleken is dat de bouwopgave voor wonen en werken niet binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd, ook niet in andere kernen of op andere bedrijventerreinen binnen de betreffende gemeente, wat betreft wonen, en binnen de betreffende landelijke regio, wat betreft werken.

Als toch nieuw ruimtebeslag nodig is, kan dit alleen daar waar, gelet op de ruimtelijke kwaliteiten binnen dat gebied, verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen. Ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten worden dus meer bepalend voor de wijze waarop de (economische) dynamiek in de landelijke regio's haar plek krijgt. Dit heeft tot gevolg dat de bouw mogelijkheden per kern verschillen en dat niet iedere gemeente een nieuw bedrijventerrein of iedere kern een nieuwe woonwijk kan ontwikkelen.

Het onderhavige plan zorgt niet voor nieuw ruimtebeslag omdat de ontwikkeling het hergebruik van een bestaand pand betreft. Hiermee voldoet het plan aan het beleid uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. Tevens is, door de meerdere functies in het pand sprake van meervoudig ruimtegebruik.

Ten slotte is het noemenswaardig dat de woonfunctie reeds toegestaan is en daarmee dus past binnen de gemeentelijke woningbouwcontingenten. Van een woningtoename is derhalve geen sprake.



Ligging van het plangebied op kaart 'Stedelijke Ontwikkeling' van de VR 2012

3.3.2 Verordening ruimte 2012

In de SVRO zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode aangegeven. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. In een aantal gevallen is gekozen voor het instrument 'planologische verordening', bekend als Verordening ruimte.

De door Provinciale Staten op 11 mei 2012 vastgestelde Verordening ruimte 2012, verder te noemen VR 2012, stelt regels aan onder meer de bundeling van stedelijke ontwikkeling, natuurontwikkeling, de ontwikkeling van intensieve veehouderijen (reconstructie van het buitengebied), waterberging, cultuurhistorie en het agrarisch gebied.

Om duidelijk te kunnen bepalen waar de bundelingsregels voor stedelijke ontwikkeling en de daarvan afgeleide regels van het beleid gelden is in de Verordening ruimte het bestaand stedelijke gebied van alle Brabantse kernen vastgesteld. Het plangebied is, voortvloeiend uit het beleid van de Structuurvisie RO gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied. Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan: een aangewezen gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij – binnen de grenzen van andere wetgeving – om te voorzien in stedelijke ontwikkeling. Het hergebruik van een bestaand bedrijfspand ten behoeve van een maatschappelijke functie is derhalve passend binnen het provinciale beleid uit de VR 2012.

Ten aanzien van de realisatie van woningen bevat de VR 2012 specifieke regels voor nieuwbouw van woningen (artikel 3.5).

In artikel 3.5 worden algemene regels gegeven waaraan de toelichting bij een gemeentelijk planologisch besluit dat nieuwbouw van woningen mogelijk maakt, moet voldoen. Er dient gekeken te worden naar de bestaande harde plancapaciteit en tevens moet een relatie gelegd worden met de afspraken die in het regionaal planningsoverleg zijn gemaakt over de nieuwbouw van woningen. In het vigerende plan is wonen (maximaal één woning) reeds toegestaan en derhalve is van een woningtoename geen sprake. Hiermee is het plan passend binnen de geldende contingenten.

De kern Hoogerheide waarbinnen het plangebied gelegen is, is zoals reeds aangegeven aangeduid als 'kern in het landelijk gebied'. De kernen in het landelijk gebied zijn ruimtelijk samenhangende, beperkt verstedelijkte gebieden. Binnen deze gebieden vindt verstedelijking op een andere wijze plaats dan in een stedelijk concentratiegebied. Er liggen tal van mogelijkheden het bestaand stedelijk gebied beter te benutten door inbreiden en herstructureren en intensief en meervoudig ruimtegebruik. Met het onderhavige bouwplan vindt er zowel hergebruik als meervoudig ruimtegebruik plaats.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Woonvisie, september 2005

Op 22 september 2005 is de Woonvisie 2005+ vastgesteld. Hierin worden de gemeentelijke ambities geschetst voor de komende jaren op het gebied van wonen. Kwaliteit is hierin een sleutelwoord. Dit betekent aansluiten bij de kwaliteiten die de gemeente en de kernen die daarvan deel uitmaken, van oudsher hebben. De ambities zijn vertaald in een Rode Draad bestaande uit de volgende punten:

1. keuzemogelijkheden voor de burgers vergroten;
2. voldoende mogelijkheden bieden voor starters en jonge gezinnen;
3. realiseren van voldoende en betaalbare zorgwoningen;
4. werken aan een evenwichtige opbouw van de bevolking;
5. bouwen voor eigen behoefte en gedifferentieerd bouwen in de kernen;
6. samenwerken met marktpartijen, maatschappelijke organisaties en burgers.

In kwantitatieve zin liggen de ambities van de gemeente Woensdrecht (zij het minimaal) hoger dan de provinciale prognose. Door de plannen echter ambitieus op te pakken, zullen meerdere

doelen zowel in ruimtelijke als in volkshuisvestelijke zin bereikt kunnen worden. Door een goede balans tussen harde en zachte plancapaciteiten behoudt de gemeente voldoende flexibiliteit om in te spelen op bouwplannen en veranderingen in de woningbehoefte. In de gemeente Woensdrecht bestaat 51% van de woningprognose uit harde plancapaciteit. Dit biedt de gemeente de nodige flexibiliteit. Nieuwbouw biedt bij uitstek mogelijkheden voor de gemeente om hier sturend op te treden. Voorzien in de woonbehoefte vergt meer differentiatie in woonvormen, woningtypen, combinaties van wonen met diensten, inspelen op de concrete wensen van de woonconsument. Een zorgvuldige regie van de woningbouwplanning door de gemeente is belangrijk.

Onderhavig plan betreft onder andere de realisatie van een appartement. Zoals reeds diverse malen aangegeven is in het vigerende plan wonen (maximaal één woning) reeds toegestaan. Er is derhalve geen sprake van een woningtoename.

3.4.2 StructuurvisiePlus Gemeente Woensdrecht 2001 en actualisatie 2009

De gemeenteraad van Woensdrecht heeft op 20 december 2001 de StructuurvisiePlus vastgesteld. De visie schetst een beeld van de ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente tot 2015. Het betreft een strategisch document waarin wordt gestreefd naar versterking van de sociaal-economische vitaliteit en de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente. De kern van de methodiek van de StructuurvisiePlus betreft het opstellen van enerzijds het structuurbeeld (duurzame component) en anderzijds het programma (tijdelijke component).

De StructuurvisiePlus uit 2001 heeft niet dezelfde juridische status als de structuurvisie zoals bedoeld in de Wro. Om deze reden is de StructuurvisiePlus in 2009 geactualiseerd conform de eisen van de Wro.

Ten aanzien van de ontwikkeling van woningen wordt gesteld dat er door de reeds aanwezige intensieve bebouwing weinig ruimte is voor verdere verdichting. Derhalve dienen de mogelijkheden voor nieuwbouw gezocht te worden in inbreidings- herstructureringsplannen.

Onderhavig plan betreft het hergebruik van een bestaand pand, hiermee sluit het plan aan op de beleidsvisie van de gemeente om bestaande ruimte in stedelijk gebied zo veel als mogelijk te benutten.

Ten aanzien van sociaal-maatschappelijke voorzieningen wordt gesteld dat Hoogerheide reeds beschikt over diverse voorzieningen van dergelijke aard. Daar waar gewenst en nodig kan voorzien worden in de versterking van deze functies. De ontwikkeling van de rotonde speelt hier op in en draagt hierdoor bij aan de versterking van het voorzieningenpakket in Hoogerheide.

3.4.3 Vigerende bestemmingsplan

Onderhavig plangebied is gelegen in het bestemmingsplan "Woongebieden Woensdrecht en Hoogerheide". Dit bestemmingsplan is bij Raadsbesluit d.d. 25 mei 2000 vastgesteld en is onherroepelijk per 28 november 2011.

In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming "Woondoeleinden" toegewezen gekregen met een specifieke aanduiding voor bedrijven. Binnen deze gronden zijn naast het gebruik ten behoeve van wonen ook de onderstaande functies toegestaan:

1. detailhandeldienstverlening;
2. horeca;
3. medische voorzieningen;
4. religieuze voorzieningen;
5. kantoren;
6. bedrijven;
7. groenvoorziening;
8. openbare nutsvoorzieningen.

Voor de functies 1 t/m 6 geldt dat deze enkel toegestaan zijn als deze op de plankaart zijn aangeduid en reeds ter plaatse aanwezig zijn. Ter plaatse van het plangebied is enkel de functie voor bedrijven specifiek aangeduid en dus toegestaan.

Onderhavig plan betreft de ontwikkeling van een maatschappelijke functie en een woonfunctie. De maatschappelijke functie is op basis van de geldende voorschriften niet toegestaan en derhalve is het plan strijdig met het vigerende bestemmingsplan.

4 RANDVOORWAARDEN

4.1 Algemeen

Naast het feit dat het plan zowel ruimtelijk als binnen het vigerende beleid inpasbaar dient te zijn, dient de ontwikkeling ook voor wat betreft diverse planologische aspecten geen belemmeringen op te leveren. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op deze aspecten, waarbij middels een aantal onderzoeken aangetoond wordt welke zaken voor de betreffende aspecten spelen en in hoeverre deze van invloed zijn op de beoogde ontwikkeling.

4.2 Toetsing Besluit m.e.r.

Toetsingskader

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland) Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling 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. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-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.

Doormiddel van dit bestemmingsplan wordt een maatschappelijke functie in combinatie met een woning 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. 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. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling ver beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r..

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 het onderhavige hoofdstuk, waaraan de resultaten van de toetsing juncto art. 3.1.6 Bro worden weergegeven, blijkt dat het plangebied niet gelegen is in of nabij een gebied dat beschermd wordt ten gevolge van de natuurwaarden. Het plangebied 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 tevens niet tot een waterwinlocatie of een waterwingebied.

Het plangebied is wel gelegen in een gebied dat onderdeel uitmaakt van een Bèlvéderegebied. Dit gebied, de Brabantse Wal is een cultuurhistorisch waardevol gebied dat beschermd is. Onderhavig plan betreft het hergebruik van een bestaand pand in bestaand stedelijk gebied en derhalve kan worden gesteld dat de ontwikkeling dusdanig beperkt zijn dat deze geen nadelige invloed hebben de waarde van het Bèlvéderegebied. In onderhavig geval is geen sprake van overige landschappelijke waardevolle gebieden. Tot slot omvat het plangebied geen rijks- of gemeentelijke monumenten.

In dit hoofdstuk zijn navolgend de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling inderdaad geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Zoals beschreven in de voorafgaande alinea's zijn er geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten en is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

4.3 Bodem

Toetsingskader

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient de bodemkwaliteit door middel van een bodemonderzoek in beeld te worden gebracht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten kan vervolgens worden nagegaan of er vervolmaatregelen getroffen moeten worden, zoals een nader onderzoek of eventueel een (functiegerichte) sanering.

Beoordeling

Door Wematech is in oktober 2012 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. In deze paragraaf worden de bevindingen samengevat.

Wet bodembescherming

Geconcludeerd kan worden dat de bovengrond licht verontreinigd is met minerale olie. De ondergrond is niet verontreinigd. Het grondwater is licht verontreinigd met molybdeen.

Besluit bodemkwaliteit

Geconcludeerd kan worden dat de zowel de bovengrond mogelijk zal voldoen aan de klasse industriegrond. De bodem voldoet aan de achtergrondwaarden grond.

Gezien de verkregen resultaten van het onderzoek dient de gestelde hypothese "niet verdachte locatie" formeel gezien verworpen te worden. Gezien de geringe overschrijdingen in de

bovengrond en het van nature voorkomen van verhoogde achtergrondgehalten in het grondwater is het echter gerechtvaardigd de gestelde hypothese te accepteren.

Op basis van het historisch onderzoek, de zintuiglijke beoordeling van de grond- en grondwatermonsters en de resultaten van het chemisch-analytisch onderzoek kan gesteld worden dat binnen de huidige functieklassen geen gebruiksbeperkingen hoeven te worden gesteld aan de onderzoekslocatie. De verkregen resultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

Advies

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

De eventueel tijdens de bouwactiviteiten vrijkomende bovengrond is geschikt voor hergebruik ter plaatse. Mogelijk kan de bovengrond voldoen aan de eisen voor achtergrondwaarden grond. 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). Vooral nog 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.

Conclusie

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van het aspect bodem.

4.4 Kabels en leidingen

Ter plaatse van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die voor een belemmering zouden kunnen zorgen in het kader van onderhavig plan. In een later stadium wordt indien noodzakelijk een KLIC-melding uitgevoerd.

4.5 Wegverkeerslawaaï

Toetsingskader

Ingevolge artikel 74 Wgh (Wet geluidhinder) zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt en woonerven. Voor gezoneerde wegen geldt een grenswaarde van 48 dB. Om te bepalen of er een ontheffing met betrekking tot wegverkeerslawaaï nodig is moet er gekeken worden naar een tweetal mogelijke bronnen van verkeerslawaaï;

1. de wegen rondom het plangebied;
2. de aan te leggen wegen binnen het plangebied.

Op grond van artikel 74 eerste lid van de Wet geluidhinder bevindt zich aan weerszijden van wegen een zone, waarbinnen een akoestisch onderzoek noodzakelijk is naar de geluidsbelasting op gevels van gevoelige functies vanwege de weg.

De wet geluidhinder onderscheidt twee verschillende soorten gezondheidszorggebouwen die als geluidsgevoelige functies gezien worden:

1. Ziekenhuizen en verpleeghuizen
2. Overige gezondheidszorggebouwen: verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken, en medische kleuterdagverblijven.

Beoordeling

Ten opzichte van de bestaande situatie omvat onderhavig plan de toevoeging van een maatschappelijke functie welke in het kader van de Wet geluidhinder vergelijkbaar is met een huisartsenpraktijk of een fysiotherapiepraktijk. Dergelijke functies worden in het kader van Wet geluidhinder niet als een medisch centrum gezien en derhalve dus ook niet geluidsgevoelige functies beschouwd. In het kader van onderhavig plan wordt een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï dan ook niet noodzakelijk geacht.

Gezien het feit dat wonen ter plaatse reeds toegestaan is, wordt een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï niet noodzakelijk geacht voor het appartement. Wel zal in het kader van de omgevingsvergunning aangetoond worden dat voldaan kan worden aan de geldende maximale binnenwaarde van 33 dB(A).

Conclusie

In het kader van onderhavig plan zijn er geen belemmeringen ten aanzien van het aspect wegverkeerslawaaï.

4.6 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Wettelijk toetsingskader

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo wijzigt de Bro (artikel 3.1.6, lid 2). Wat eerst voor alleen archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed.

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 Noord-Brabant

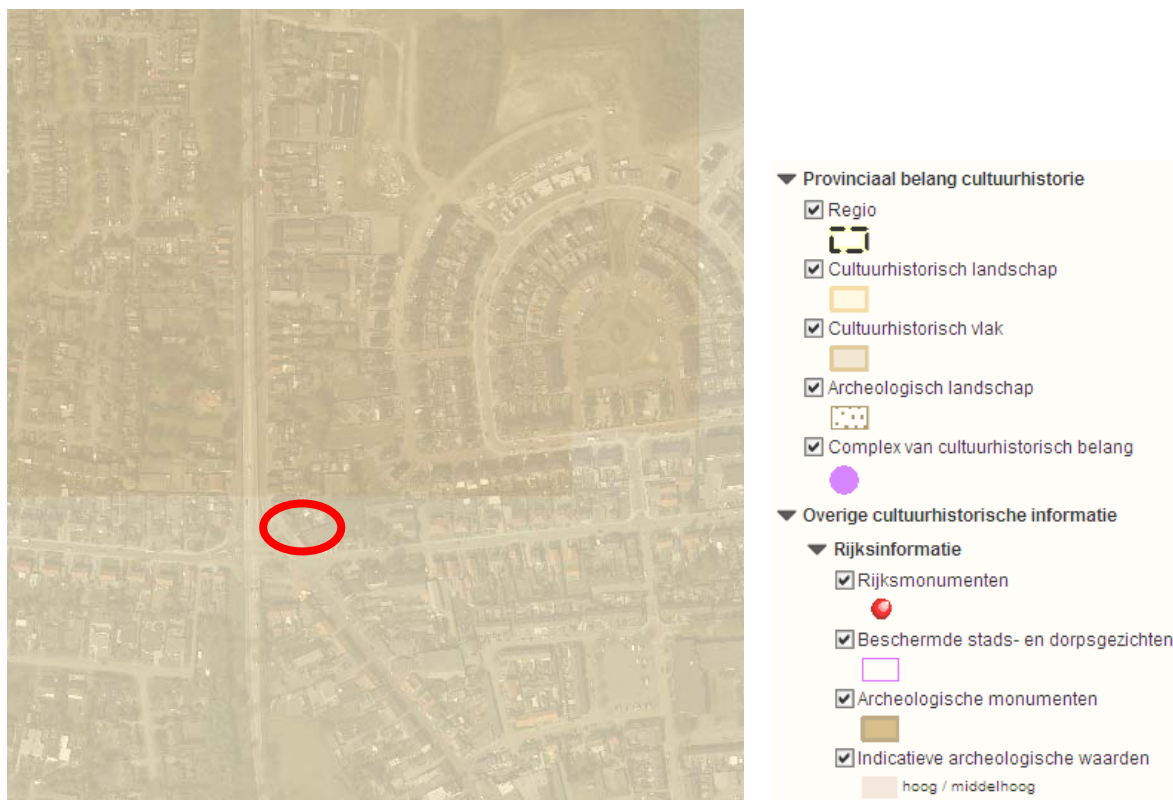
In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart. Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.

Beoordeling

Uit de toetsing van het plangebied aan de Cultuurhistorische Waardenkaart blijkt dat in het plangebied geen waardevolle objecten en structuren aanwezig zijn. Ook is in de omgeving van het plangebied geen bijzondere cultuurhistorische waarden en/of elementen aanwezig die door toedoen van de ontwikkelingen uit onderhavig plan aangetast zouden kunnen worden.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.



Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart, provincie Noord-Brabant

Archeologie

Wettelijk toetsingskader

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). 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. Verder stelt de Wamz 2007 dat gemeenten archeologieparagrafen moeten 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.

Beleid gemeente Woensdrecht

Op basis van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) is de gemeente het bevoegd gezag ten aanzien van archeologie. Het archeologiebeleid van de gemeente Woensdrecht sluit aan op de beleidsvisie van de provincie Noord-Brabant. In de gemeente wordt de cultuurhistorische waardenkaart met daarop de indicatieve archeologische verwachtingswaarde als uitgangspunt genomen om te bepalen of ter plaatse sprake zou kunnen zijn van archeologische waarden.

In het plangebied is geen sprake van een middelhoge of hoge verwachtingswaarde ten aanzien van archeologie. Daarnaast omvat onderhavig plan de in pandige verbouwing van een bestaand pand, derhalve worden de gronden niet zodanig geroerd dat dit voor een aantasting van eventuele archeologische waarden zou kunnen zorgen.

Op basis van deze constatering is door de gemeente Woensdrecht besloten dat een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

Conclusie

Ten aanzien van het aspect archeologie zijn geen belemmeringen.

4.7 Flora en fauna

Toetsingskader

De Nederlandse natuurwetgeving valt uiteen in gebiedsbescherming en soortbescherming. De gebiedsbescherming is geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet 1998 en omvat de beschermde natuurmonumenten alsmede de gebieden met de status Vogel- en/of de Habitatrichtlijngebied. Globaal kan gesteld worden dat de gebiedsbescherming gericht is op de bescherming van de waarden waarvoor een gebied is aangewezen. Deze bescherming is gebiedsspecifiek, maar kent wel de zogenaamde externe werking. Dat wil zeggen dat ook handelingen buiten het beschermde gebied niet mogen leiden tot verlies aan kwaliteit in het beschermde gebied.

Op 1 april 2002 is daarnaast de Flora- en faunawet in werking getreden. De soortbescherming is opgenomen in de Flora- en faunawet. Deze bescherming geldt overal in Nederland, ook in de beschermde gebieden. De soortbescherming kent geen externe werking. Projecten worden getoetst aan de directe invloed op beschermde waarden binnen de grenzen van het projectgebied. De wet regelt de bescherming van wilde dier- en plantsoorten. Ook omvat de wet de bescherming van Habitatrichtlijnsoorten buiten de aangewezen Natura 2000 gebieden welke zijn beschermd in bijlage IV. In de wet zijn de voormalige Jacht- en Vogelwet opgenomen.

Volgende de Flora- en faunawet 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. Er zijn vrijstellingsbepalingen, onder andere in verband met de jacht en de schadebestrijding. Afwijkingen van de verbodsbepalingen

zijn mogelijk indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Sinds 23 februari 2005 is het Vrijstellingsbesluit van kracht. Met dit besluit is geregeld dat voor algemeen voorkomende soorten een vrijstelling geldt bij ruimtelijke ingrepen en geen ontheffing mee aangevraagd hoeft te worden. Wel blijft de algemene zorgplicht van kracht.

Conform de Flora- en faunawet is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde natuurwaarden binnen het projectgebied. Vanuit de kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid van de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet.

Beoordeling

Het gebied bevindt zich niet in of nabij Speciale Beschermingszones (SBZ), aangewezen in het kader van de Vogel en/of Habitatrichtlijn of binnen de Ecologische Hoofdstructuur. In de bestaande situatie is het perceel voor overgrote deel reeds verhard en omvat het perceel geen noemenswaardige groenvoorzieningen. De kans op de aanwezigheid van beschermde dieren- en/of plantensoorten is dan ook nihil.

Onderhavig plan betreft de inpandige verbouwing van een bestaand bedrijfspand in het bestaand stedelijk gebied. In het kader van onderhavig plan vinden dan ook geen werkzaamheden plaats waarvoor het noodzakelijk is om groenvoorzieningen te kappen of te rooien of die voor een aantasting van het leefklimaat van beschermde dier- of plantensoorten zouden kunnen zorgen.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van het aspect flora en fauna.

4.8 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de Wet luchtkwaliteit in beeld te worden gebracht.

De Wet luchtkwaliteit maakt onderdeel uit van de Wet milieubeheer en bevat grenswaarden voor luchtkwaliteit. Conform de richtlijn van de EU gelden de grenswaarden voor de buitenlucht voor het gehele grondgebied van de lidstaten, met uitzondering van de werkplek. De uitvoeringsregels behorend bij de wet zijn vastgelegd in Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen (mr) die gelijktijdig met de Wet luchtkwaliteit in werking treden.

De luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe Wet luchtkwaliteit geen belemmering voor een ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;

- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

In de Algemene Maatregel van Bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd, die betrekking hebben op het begrip NIBM. De EU heeft medio 2009 derogatie verleend waarmee het NSL inwerking is getreden. De NIBM norm is daarbij opgeschoven naar 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, infrastructuur, kantoor- en woningbouwlocaties en activiteiten of handelingen) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook indien aannemelijk gemaakt kan worden dat een gepland project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven. Voor de realisatie van woningen betekent dit dat bij projecten waarbij sprake is van één ontsluitingsweg er 1500 of meer woningen gerealiseerd worden, middels een projectsaldering moet worden aangetoond dat voldaan kan worden aan de luchtkwaliteitseisen. Voor projecten waarbij sprake is van twee of meer ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, is een ondergrens 3000 woningen van toepassing.

Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling betreft de realisatie van een maatschappelijke functie in combinatie met de ontwikkeling van één woning. Gesteld kan worden dat dit plan in verhouding tot de wettelijke ondergrens voor onderzoek, gelegen op de bouw van 1500 woningen, niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan het verslechteren van de luchtkwaliteit.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

4.9 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' (hierna: VNG-brochure) wordt onder milieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie. Sommige functies kunnen zowel milieubelastend als milieugevoelig zijn (bijvoorbeeld ziekenhuizen en scholen).

Beoordeling

Inwaartse zonering

Ten aanzien van de inwaartse zonering kan het volgende worden gesteld:

Onderhavig plan betreft de realisatie van een maatschappelijke (zorg) functie en een woonfuncties. Op basis van deze diversiteit aan functies kan worden gesteld er sprake is van activiteiten die vallen onder een functiemening. Voor de toelaatbaarheid van deze activiteiten moet voldaan worden aan de volgende randvoorwaarden:

1. het gaat om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
2. productie en/of laad- en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats;
3. de activiteiten (inclusief opslag) geschieden hoofdzakelijk inpandig.

De eerste twee voorwaarden zijn gezien de te realiseren functietypes niet direct van toepassing. Gezien de beperkte omvang van de functies kan onderhavig plan voldoen aan de derde voorwaarde. Dit heeft tot gevolg dat de categorie-indeling van de toegestane bedrijfsmatige activiteiten uit bijlage 4 van de VNG uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' kan worden aangehouden. Hierbij wordt onderscheidt gemaakt tussen drie verschillende categorieën (A, B en C).

Artsenpraktijken, klinieken en soortgelijke functies vallen onder categorie A.

"Categorie A"

Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend".

Op basis van de bovenstaande categorie-indeling kan worden geconcludeerd dat de functies binnen onderhavig plangebied goed te combineren zijn zonder dat deze een belemmering vormen voor elkaars functioneren. In het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen zal één en ander nader worden uitgewerkt, zodat de functies bouwkundig van elkaar gescheiden kunnen worden en daar waar nodig de nodige technische maatregelen getroffen kunnen worden.

Uitwaartse zonering

Ten aanzien van de uitwaartse zonering is het noemenswaardig dat in bestaande situatie er bedrijven tot en met milieucategorie 2 toegestaan zijn ter plaatse van onderhavig plangebied. Dergelijke bedrijven hebben een maximale hindercontour van 30 meter. Met de herbestemming naar een combinatie van een maatschappelijke functie met wonen wordt de hindercontour vanuit onderhavig plangebied naar de naaste omgeving teruggebracht naar 10 meter. Dit kan gezien worden als een verbetering van de milieukundige situatie ter plaatse.

In paragraaf 2.3 van onderhavige toelichting is reeds omschreven dat het plangebied gelegen is in gebied dat als omgevingstype 'gemengd gebied' beschouwt kan worden. In de VNG brochure wordt aangegeven dat dit gebieden betreft met een matige tot sterkte functiemening. In dergelijke omgevingen zijn andere functies direct gelegen naast woonfuncties. Een menging van diverse stedelijke functies is derhalve toegestaan in deze gebieden. Dit wordt in de VNG brochure vertaald in het feit dat in gemengde gebieden de hindercontouren met één afstandsstap gereduceerd mogen worden. In onderhavig geval heeft dit tot gevolg dat de hindercontour van 10 meter voor de maatschappelijke functie terug gebracht mag worden naar

0 meter. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat onderhavig plan geen nadelige invloed heeft op de omliggende gevoelige functies.

De bedrijfsbestemming ten noorden van het plangebied vormt geen belemmering aangezien deze specifiek bestemd is voor nutsvoorzieningen. Vanuit een dergelijke functie geldt geen hindercontour die van invloed is op onderhavig plangebied.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

4.10 Externe veiligheid

Toetsingskader

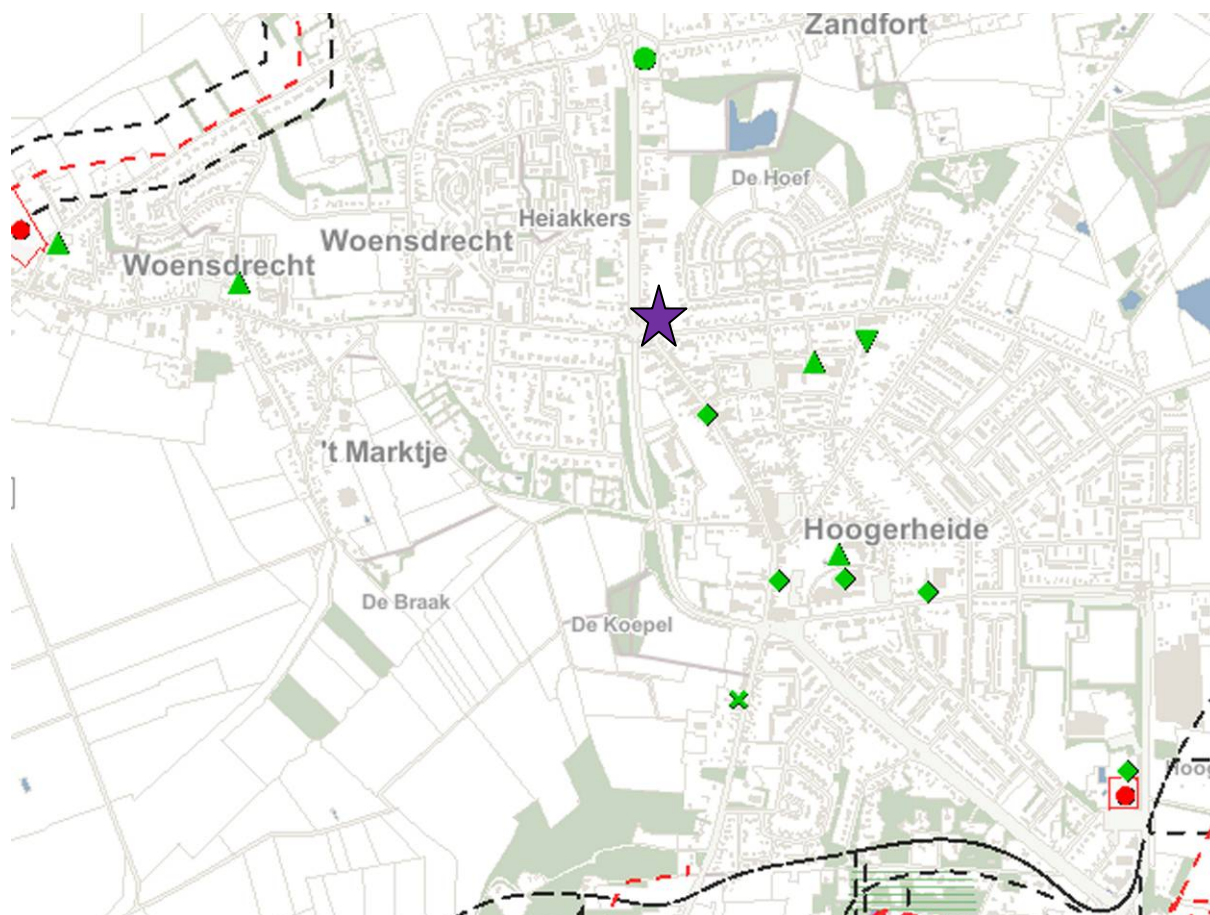
Landelijk beleid

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals bijvoorbeeld omwonenden. Bij ruimtelijke plannen dient aandacht te worden besteed aan de vraag of er risicovolle activiteiten in en/of nabij het plangebied aanwezig zijn c.q. komen en zo ja, of er sprake is van een toelaatbaar risico.

Het veiligheidsbeleid in Nederland is gebaseerd op een tweetal begrippen, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat, één persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute of nabij een inrichting verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer, de opslag en/of de handeling van gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico. De risico's worden weergegeven in PR risicocontouren.

Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van een transportroute of een inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde.

Deze oriëntatiewaarde kan gezien worden als een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag gemotiveerd wordt middels een verantwoordingsverplichting.



Veiligheidsafstanden

☒ [Risicocontour 10-6/jr](#)



☒ [Maatregelzone kerncentrale](#)



Evacuatiezone



Jodiumprofylaxe-zone



Schuilzone

☒ [Veiligheidsafstand vuurwerk](#)



Professioneel vuurwerk



Consumentenvuurwerk

☒ [Zone 1 vliegveld](#)



☒ [Zone defensie](#)



Zone A



Zone B



Zone C

Ongevallen gevaarlijke stoffen

Inrichtingen

☒ [LPG](#)

☒ [Opslag](#)

☒ [Ammoniak](#)

☒ [Emplacement](#)

☒ [Vervoer](#)

☒ [Vuurwerk](#)

☒ [Nucleair](#)

☒ [Defensie](#)

☒ [Overig](#)

☒ [BRZO](#)

☒ [Terreingrens](#)

Transport

☒ [Weg](#)

☒ [Spoorweg](#)

☒ [Waterweg](#)

☒ [Buisleiding](#)

Kwetsbare objecten

☒ [Woonverblijf](#)

☒ [Hotel/ pension](#)

☒ [Onderwijsinstelling](#)

☒ [Ziekenhuis](#)

☒ [Tehuis](#)

☒ [Publieksgebouw](#)

☒ [Kantoor/ bedrijf](#)

☒ [Ander object](#)

Uitsnede risicokaart, provincie Noord-Brabant

Het beleid inzake externe veiligheid is gericht op de beheersing van risico's voor de omgeving met betrekking tot:

1. het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
2. het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen, wegen en spoorwegen);
3. het gebruik van luchthavens.

Ad. 1 Inrichtingen

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Dit besluit heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

Ad. 2 Transport

Het vervoer van gevaarlijke stoffen leidt tot risico's voor de omgeving. Er is daarom beleid opgesteld om te komen tot een afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving.

Dit beleidskader wordt momenteel gevormd door de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (cRvgs van 22 december 2009) en de Nota Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (nota Rnvgs). De circulaire is een operationalisering en verduidelijking van het beleid uit de nota.

In 2006 is de Nota Vervoer Gevaarlijke Stoffen (NVGS) uitgebracht waarin een beleidsvernieuwing op het thema vervoer van gevaarlijke stoffen is gepresenteerd als uitwerking van de Nota Mobiliteit. Het nieuwe beleid is onder andere gericht op het verminderen van de spanning tussen belangen op het gebied van veiligheid, ruimtelijke ontwikkeling en vervoer. Die vermindering moet plaatsvinden door het wettelijk vastleggen van een Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen. Op het Basisnet wordt een gebruikruimte voor het vervoer vastgesteld en langs het Basisnet worden veiligheidszones vastgelegd (ruimtelijke ordening). In het Basisnet worden de rijkswegen opgenomen.

Ad. 3 Luchthavens

Het vervoer van gevaarlijke stoffen door de lucht is geen aspect dat in het kader van externe veiligheid moet worden beschouwd. Wel kunnen op basis van vliegtuigbewegingen plaatsgebonden risicocontouren aanwezig zijn. Het gevaar is dat een vliegtuig of helikopter neerstort. Het meest waarschijnlijk is dat dit gebeurt op of vlakbij een start- of landingsbaan, binnen een gebied van ongeveer 300 meter breed en een kilometer ervoor en erna. Dit gebied wordt Zone-1 genoemd. Het is op de risicokaart als een rechthoekige strook te zien.

Gemeentelijk beleid

Beleidsvisie Externe veiligheid gemeente Woensdrecht 2009

Op 24 december 2009 is de 'Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Woensdrecht 2009' door de gemeenteraad vastgesteld. In de beleidsvisie geeft de gemeente aan hoe zij met haar verantwoordelijkheid inzake externe veiligheid omgaat. In de visie is de gemeente ingedeeld in gebiedstypen. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het gebiedstype woonwijken.

Ambitie woonwijken

Inrichtingen/Objecten	Beleid PR
Bestaande BEVI bedrijven	Toestaan (eventueel met voorwaarden)
Nieuwe BEVI bedrijven	Niet toestaan
Bestaande overige risicovolle bedrijven	Toestaan (eventueel met voorwaarden)
Nieuwe overige risicovolle bedrijven	Niet toestaan
Bestaande kwetsbare objecten	Wettelijk niet toegestaan binnen PR=10 ⁻⁶ -contour
Nieuwe kwetsbare objecten	Wettelijk niet toegestaan binnen PR=10 ⁻⁶ -contour
Bestaande beperkt kwetsbare objecten	Niet van toepassing. Er bevinden zich geen beperkt kwetsbare objecten binnen een PR=10 ⁻⁶ -contour
Nieuwe beperkt kwetsbare objecten	Wettelijk niet toegestaan binnen PR=10 ⁻⁶ -contour, tenzij gewichtige redenen

Beoordeling

Om eventuele belemmeringen op het gebied van externe veiligheid in beeld te brengen is de Brabantse risicokaart geraadpleegd. De kaart wordt door de provincie Noord-Brabant en al haar gemeenten gebruikt om informatie te verschaffen over risico's in Noord-Brabant.

Op basis van de risicokaart is vast te stellen dat het plangebied geen sprake is van bijzondere (BEVI)inrichtingen of vervoer van gevaarlijke stoffen die een belemmering zouden kunnen vormen in het kader van de externe veiligheid.

Gelet op de afstand van het plangebied tot aan de vliegbasis Woensdrecht vormt ten aanzien van het aspect externe veiligheid ook het vliegverkeer rondom deze vliegbasis geen belemmering voor onderhavig plan.

Hiermee kan het plan ook voldoen aan de gemeentelijke beleidsvisie.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

4.11 Watertoets

Toetsingskader

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat in de toelichting op een bestemmingsplan wordt beschreven op welke wijze in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. In onderhavige waterparagraaf wordt ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten van de locatie en wordt beoordeeld of de nieuwe bestemming en ontwikkeling van de locatie effect heeft op de waterhuishouding.

Waterwet

De Waterwet is een wet die de organisatie van het waterbeheer regelt. De Waterwet kent formeel slechts twee waterbeheerders: het rijk, als de beheerder van de rijkswateren, en de waterschappen als 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 waterstaatkundige taken. Zo blijft de provincie voorlopig bevoegd gezag voor drie categorieën grondwateronttrekkingen en infiltraties: de openbare drinkwaterwinning, bodemenergiesystemen en industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m³ per jaar. Gemeenten hebben een zorgplicht voor hemel- en grondwater. Deze zorgplicht is in 2008 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, chemische kwaliteit en ecologische kwaliteit. Waterbeheerders en gemeenten zorgen ervoor dat in 2015 de urgente knelpunten voor wateroverlast zijn opgelost, rekening houdend met klimaatverandering. Ook moet het watersysteem minder kwetsbaar worden voor lange perioden van droogte.

Beleid Waterschap Brabantse Delta

In december 2009 is door het waterschap het “Waterbeheerplan Brabantse Delta 2010-2015” vastgesteld. Het waterbeheerplan is onderdeel van een drieluik. Voor dezelfde periode 2010-2015 heeft het rijk het Nationale Waterplan uitgebracht en de provincie het Provinciale Waterhuishoudingsplan. De drie waterplannen zijn gelijktijdig opgesteld en sluiten inhoudelijk op elkaar aan. De doelen en ingrepen die in het waterbeheerplan van het waterschap staan, dragen bij aan de doelen van het nationale en provinciale plan. Het provinciale waterplan geeft de meest concrete kaders. Hierin staat bijvoorbeeld welke waterhuishoudkundige functies de verschillende waterlopen vervullen en welke ecologische doelen voor de oppervlaktewateren gelden.

Naast het Waterbeheerplan Brabantse Delta 2010-2015 is ook de Keur waterschap Brabantse Delta van het waterschap van toepassing. Hiervoor geldt dat voor elke vorm van wateraanvoer, waterafvoer, lozing of onttrekking een keurvergunning noodzakelijk is.

Voor het opstellen van een waterparagraaf heeft het waterschap Brabantse Delta een ‘checklist Watertoets’ opgesteld. Deze is opgenomen in het door het waterschap opgestelde document ‘Op weg met het waterschap’ (januari 2010). In het geval van Bestemmingsplannen geldt daarnaast de bijlage ‘Aandachtspunten voor de toetsing van plankaart en voorschriften’. Alle in de checklist en bijlage genoemde aspecten zijn beoordeeld en afgewogen en indien relevant beschreven.

Voor nieuwbouw geldt dat het “schone” regenwater van het “vuile” huishoudelijke afvalwater gescheiden opgevangen en verwerkt dient te worden. Het huishoudelijke afvalwater kan direct aangesloten worden op een bestaand rioolstelsel in de omgeving. Het waterschap heeft als beleid dat nieuwe ontwikkelingen waterneutraal moeten worden uitgevoerd, waarbij zoveel mogelijk moet worden gestreefd naar het behoud of herstel van de natuurlijke waterhuishoudkundige situatie. Het toekomstige watersysteem moet hierbij voldoen aan

beleidsregel hydraulische randvoorwaarden van het waterschap (vastgesteld 1 mei 2009). De Beleidsregel hydraulische randvoorwaarden is te raadplegen via de website van het waterschap www.brabantsedelta.nl.

Beleid gemeente Woensdrecht

In het Gemeentelijk Rioleringsplan 2010-2013 van de gemeente Woensdrecht is in hoofdstuk 3 te lezen wat de gemeente wenselijk acht ten aanzien van hemelwater:

“Binnen de kernen Woensdrecht/Hoogerheide en in delen van Ossendrecht en Huijbergen vindt de inzameling van hemelwater gescheiden plaats via een openbaar separaat hemelwaterriool. In de overige delen van Ossendrecht en Huijbergen, alsmede de kern Putte vindt de inzameling plaats middels een gemengd (vuilwater)riool.

Voor de bestaande gebieden wil de gemeente in principe al het afvloeiende hemelwater van particulieren op bovenstaande manier blijven inzamelen. In de rioleringsdistricten met een hemelwaterstelsel wordt dit als de meest doelmatige invulling gezien. Derhalve wordt op korte termijn dan ook geen extra inspanning van de particulieren verwacht. Hetzelfde geldt in principe ook voor de rioleringsdistricten met een gemengd stelsel.”

Het Gemeentelijk Rioleringsplan sluit niet uit dat bedrijven eerst na moeten gaan of zij zich niet op een andere wijze van het hemelwater kunnen ontdoen. Gezien de oppervlakte en inrichting van het plangebied lijkt dit in deze situatie niet realistisch en wordt het afvoeren van het hemelwater via het HWA- of hemelwaterafvoerstelsel als meest doelmatig gezien.

Beoordeling

Onderhavig plan betreft de in pandige verbouwing van een bestaand bedrijfspand. Het perceel van het betreffende pand is reeds voor het overgrote deel verhard. Aan deze verhardingssituatie vinden geen veranderingen plaats. Hierdoor heeft onderhavig plan geen grootschalige invloed op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse. Het totale plangebied heeft een oppervlakte van circa 550 m², hetgeen betekent dat het af te koppelen verhard oppervlak door toedoen van onderhavig plan ruimschoots lager is dan de door het waterschap gestelde grens van 2.000 m². De ontwikkeling beoogt het afkoppelen van verhard oppervlak, maar met minder dan 2000 m². Dit betekent dat conform het beleid van het waterschap er geen aanvullende maatregelen nodig zijn, maar het heeft de voorkeur om het hemelwater te infiltreren of indien dit aantoonbaar onmogelijk is, af te voeren naar oppervlaktewater, of indien dit aantoonbaar onmogelijk is, ten laatste, aan te sluiten op de (hemelwater) riolering. Het lozen van hemelwater van een totaal verhard oppervlak kleiner dan 2000 m² op oppervlaktewater is niet vergunningplichtig.

In het kader van onderhavig plan wordt aansluiting gezocht op een bestaand afvoersysteem. Uitgangspunt is derhalve 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 het bestaande gemengde rioolstelsel. Tenslotte is het van belang dat er geen uitloegende materialen worden toegepast.

Conclusie

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

5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Algemene opzet

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en bestemmingsplanregels die vergezeld gaan van een toelichting. De verbeelding en de regels zijn juridisch bindend. De toelichting maakt geen onderdeel uit van het juridisch plangedeelte. Wel fungeert de toelichting als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

Het bestemmingsplan is een juridisch plan, dat bindend is voor de burgers en voor de overheid.

Uit oogpunt van een zo breed mogelijke belangenbehartiging en rechtszekerheid voor burgers is voorliggend plan opgezet als een plan waarbij, bij het ontbreken van concrete bouwplannen, gewerkt wordt bouwvlakken in combinatie 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 belangenafweging plaatsvinden. Als echter wordt voldaan kan worden aan de gestelde voorwaarden is die afweging marginaal.

5.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding omvat de gronden die onderdeel uitmaken van het plangebied. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken zijn gebaseerd op de reeds vigerende plannen dan wel aangepast aan nieuwe inzichten. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008) en het gemeentelijke handboek.

5.3 Toelichting op de bestemmingsplanregels

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 2008. 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 artikel 3 Maatschappelijk.

Het stramien voor de bestemmingsplanregels is vastgelegd in de SVBP 2008 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.

Regeling van de afzonderlijke bestemmingen

Maatschappelijk

Onderhavig plangebied heeft een maatschappelijke bestemming gekregen. Ter plaatse van deze bestemming zijn functies toegestaan die gericht zijn op gezondheidszorg, openbare dienstverlening, sociale activiteiten en zorgvoorzieningen (inclusief dagactiviteiten voor mensen met een begeleidings- en/of zorgvraag).

Tevens is middels een functieaanduiding het gebied aangegeven dat voor wonen gebruikt mag worden. Hierbij geldt als voorwaarde dat de woning enkel op de verdieping (vanaf de tweede bouwlaag) gerealiseerd mag worden .

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.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk omvat vijf 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 van de luchtvaartverkeerzone – 2 en voor 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 “Bebouwde kom Hoogerheide - Woensdrecht, 3e herziening: Antwerpsestraatweg 2” van de gemeente Woensdrecht”.

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Inleiding

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

6.2 Exploitatie

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan, een projectbesluit of een projectafwijkingbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van een of meer woningen en de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is. Onderhavig plan valt niet binnen deze categorie en derhalve is een exploitatieplan niet nodig.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

Voor de realisatie van het plan hoeft door de gemeente geen investering gedaan te worden. De ontwikkelingskosten worden geheel door de initiatiefnemer gedragen. De gemeente Woensdrecht sluit met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst af, waarin de verantwoordelijkheid voor gemaakte kosten wordt vastgelegd. Middels een planschade overeenkomst wordt de afhandeling van eventuele planschade vastgelegd. Hierbij dient vermeld te worden, dat de gemeente alleen medewerking verleend aan het initiatief, als de exploitatiekosten van het initiatief voor de gemeente niet negatief zijn.

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.

Daarnaast 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 door de wetgever 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 belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven (afhankelijk van de gemeentelijke inspraakverordening). Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

7.2 Vooroverleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de betrokken instanties. Er zijn vooroverlegreacties ingediend door de onderstaande instanties:

- Provincie Noord-Brabant: vanuit de Provincie Noord-Brabant is geen inhoudelijke vooroverlegreactie gegeven. Enkel is kenbaar gemaakt dat er sprake geen is van provinciale belangen.
- Waterschap Brabantse Delta: het waterschap heeft verzocht om enkele tekstuele aanpassingen door te voeren in de toelichting aangaande het beleid van waterschap en de verwerking van het hemelwater. De tekstvoorstellen van het waterschap zijn vertaald in de toelichting van onderhavig plan.
- Dienst Vastgoed Defensie, Directie Zuid: in de reactie van deze overleginstantie is aangegeven dat door toedoen van de werking van het radarverstoringgebied van vliegbasis Woensdrecht de in artikel 06.2.1 opgenomen maximale toegestane hoogtemaat van 63 meter, aangepast dient te worden naar 65 meter. Deze aanpassing is doorgevoerd.

De betreffende overlegreacties zijn als bijlage toegevoegd aan onderhavig bestemmingsplan.

7.3 Inspraak

Op grond van de gemeentelijke inspraakverordening heeft met ingang van 14 januari 2013 het voorontwerp bestemmingsplan "Bebouwde kom Hoogerheide - Woensdrecht, 3e herziening: Antwerpsestraatweg 2", voor de duur van zes weken ter inzage gelegen.

Gedurende de terinzagelegging zijn er geen inspraakreacties binnengekomen tegen onderhavig bestemmingsplan.

8 ZIENSWIJZEN

8.1 Inleiding

Op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerp van het bestemmingsplan “Bebouwde kom Hoogerheide – Woensdrecht, 3e herziening: Antwerpsestraatweg 2”, met ingang van 4 april 2013 voor een ieder ter visie gelegen voor de duur van zes weken.

8.2 Ingekomen zienswijzen

Gedurende de tervisielegging zijn er geen zienswijzen binnengekomen tegen onderhavig bestemmingsplan. Derhalve is het bestemmingsplan ongewijzigd vastgesteld.