

**Compositie 5 stedenbouw bv**

Boschstraat 35  
4811 GB Breda

telefoon 076 – 5225262

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

## **Gemeente Woensdrecht**

### *Bestemmingsplan*

### “Scheldeweg-noord Hoogerheide”



Projectnummer: 152512

Datum: 29 juni 2017



# Gemeente Woensdrecht

## Bestemmingsplan

### “Scheldeweg-noord Hoogerheide”

id = NL.IMRO.0873.HOWOxBP137xMOEDx17-VG01

Fase	Datum besluit	Datum publicatie	Datum ter inzage	Bijzonderheden
Voorontwerp				
Ontwerp		19-04-2017	20-04-2017	
Vastgesteld	29-06-2017	19-07-2017	20-07-2017	
Van kracht				
Raad van State				
Onherroepelijk				



**Toelichting**



## INHOUD

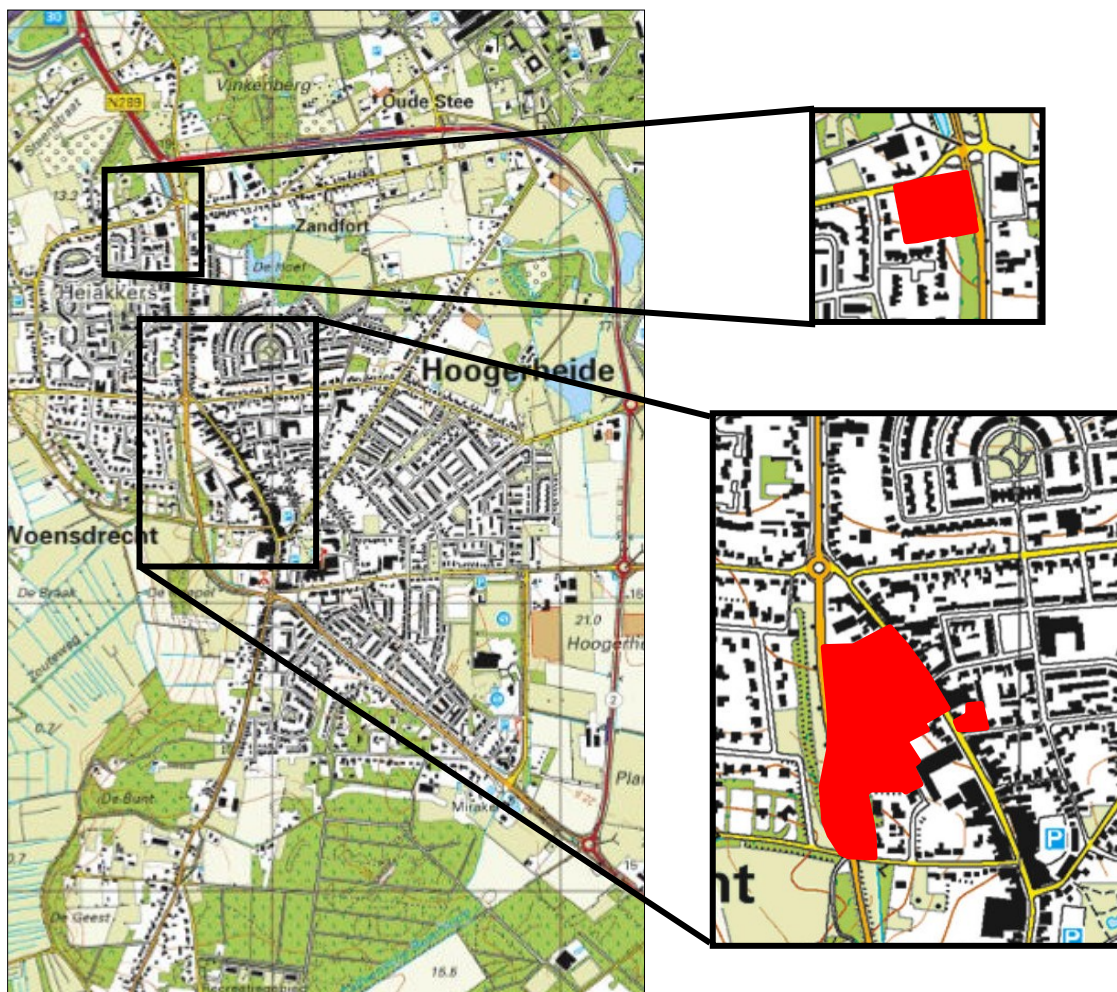
<b>1</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>1</b>
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3	Leeswijzer	4
<b>2</b>	<b>BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE</b>	<b>5</b>
2.1	Ontstaansgeschiedenis	5
2.2	Vigerende bestemmingsplan	6
2.3	Ruimtelijke structuur	7
2.4	Functionele structuur	10
2.5	Overige relevante aspecten	11
<b>3</b>	<b>BELEIDSKADER</b>	<b>13</b>
3.1	Algemeen	13
3.2	Nationaal beleid	13
3.3	Provinciaal beleid	20
3.4	Gemeentelijke beleid	27
<b>4</b>	<b>PLANOLOGISCHE- EN MILIEUASPECTEN</b>	<b>35</b>
4.1	Inleiding	35
4.2	Bodem	36
4.3	Waterhuishouding	37
4.4	Cultuurhistorie	41
4.5	Archeologie	42
4.6	Natuur	44
4.7	Flora en fauna	48
4.8	Akoestiek wegverkeerslawaaï	49
4.9	Bedrijven en milieuzonering	51
4.10	Externe veiligheid	56
4.11	Luchtkwaliteit	58
4.12	Kabels en leidingen	60
4.13	Toetsing Besluit m.e.r.	61
<b>5</b>	<b>PLANBESCHRIJVING</b>	<b>63</b>
5.1	Algemeen	63
5.2	Masterplan	63
5.3	Beeldkwaliteit	68
5.4	Verkeer en parkeren	71
5.5	Groen en landschap	73
5.6	Juridisch-planologische doorvertaling	74

<b>6</b>	<b>JURIDISCHE ASPECTEN</b>	<b>77</b>
6.1	Inleiding	77
6.2	Opbouw van het bestemmingsplan	77
6.3	Opzet van de regels	78
<b>7</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b>	<b>83</b>
7.1	Inleiding	83
7.2	Exploitatie	83
7.3	Economische uitvoerbaarheid	83
7.4	Handhaving	84
<b>8</b>	<b>OVERLEG EN INSPRAAK</b>	<b>87</b>
8.1	Inleiding	87
8.2	Vooroverleg	87
8.3	Zienswijzen	87
8.4	Vaststelling	87

## BIJLAGEN

- Bijlage 1 - Distributieplanologisch onderzoek (maart 2015 - september 2016)
- Bijlage 2 - Verkennend bodemonderzoek deelgebied Doelstraat (oktober 2015)
- Bijlage 3 - (Actualiserend) verkennend bodemonderzoek (september 2016)
- Bijlage 4 - Archeologisch onderzoek (oktober 2016)
- Bijlage 5 - Voortoets NB-wet (november 2016)
- Bijlage 6 - Quickscan flora en fauna (augustus 2016)
- Bijlage 7 - Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai (oktober 2016)
- Bijlage 8 - Akoestisch onderzoek industrielawaai deelgebied Doelstraat (december 2016)
- Bijlage 9 - Akoestisch onderzoek industrielawaai deelgebied Raadhuisstraat (november 2016)
- Bijlage 10 - Notitie luchtkwaliteit (november 2016)
- Bijlage 11 - Onderzoek luchtkwaliteit (november 2016)
- Bijlage 12 - Beeldkwaliteitplan (november 2016)
- Bijlage 13 - Onderzoek verkeer en parkeren (oktober 2016)
- Bijlage 14 - Nota beantwoording zienswijzen
- Bijlage 15 - Staat van wijzigingen





Topografische kaart Hoogerheide met uitsneden ter plaatse van de beide deelgebieden die het plangebied vormen



## 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding en doel

#### 1.1.1 Aanleiding

De gemeente Woensdrecht is voornemens om het gebied Scheldeweg-noord in Hoogerheide te herontwikkelen. Dit voornemen vindt zijn oorsprong in de ambitie om het centrumgebied van Hoogerheide verder te versterken. Eerder is in dit verband ondermeer het Ouwe Raedthuysplein tot stand gekomen, waarmee de centrumfunctie van de Raadhuisstraat reeds een aanzienlijke impuls heeft gekregen. Daarnaast heeft in het kader van het herstellen van de Brabantse Wal een herstructurering van de Scheldeweg plaatsgevonden.

De opgave die er nu ligt is om het deels braakliggende en in onbruik geraakte gebied tussen de Raadhuisstraat en de Scheldeweg te voorzien van een passende nieuwe invulling. Daarmee vindt een afronding plaats van het centrumdeel dat ten noorden van de Onderstal is gelegen. In een later stadium zal ook nog het ten zuiden van de Onderstal gelegen gedeelte een nieuwe invulling krijgen.

Ten behoeve van de beoogde ontwikkelingen in het centrumgebied als geheel is d.d. 9 november 2017 de structuurvisie "Centrum Hoogerheide, kansen voor wonen, winkelen en landschap" vastgesteld. Deze structuurvisie vormt de basis voor de ontwikkelingen die het onderhavige bestemmingsplan mogelijk maakt, in hoofdlijnen bestaande uit:

- de verplaatsing van de Albert Heijn binnen het plangebied en de verplaatsing van de Aldi vanuit een andere locatie in Hoogerheide naar het plangebied;
- de realisatie van in totaal 42 appartementen, verdeeld over:
  - 32 luxe appartementen in twee appartementengebouwen (Allure 1 en 2) op het voormalige talud van de Scheldeweg, met daarbij een horecagelegenheid (categorie 1) op de begane grond van Allure 1;
  - 10 appartementen boven de Albert Heijn;
- het planologisch vastleggen van de door middel van een projectafwijkingbesluit mogelijk gemaakte:
  - 9 appartementen ter plaatse van de te slopen panden aan de Raadhuisstraat 34 tot en met 38;
  - 15 appartementen ter plaatse van de te slopen panden aan de Raadhuisstraat 44 tot en met 50;
  - 1 vrijstaande woning aan de Prins Bernhardstraat (op het achterterrein van de panden aan de Raadhuisstraat 57-59);
- het verplaatsen van de gemeentewerf en brandweerkazerne vanuit het centrum en de zoutopslag vanaf de Antwerpsestraat naar de huidige locatie van de Albert Heijn;
- het wegbestemmen van de detailhandelsfunctie bij een aantal bestaande panden met een centrumbestemming;
- de aanleg van parkeerterreinen ten behoeve van de nieuwe voorzieningen;
- de herinrichting van de openbare ruimte op een wijze die recht doet aan de ligging op de Brabantse Wal.

### 1.1.2 Doel

De voorgenomen ontwikkelingen zijn niet passend binnen het vigerende bestemmingsplan “Bebouwde Kom Hoogerheide - Woensdrecht” uit 2013. Derhalve is het noodzakelijk een nieuw bestemmingsplan op te stellen, dat in een actuele en adequate juridisch-planologische regeling voorziet, op basis waarvan de plannen tot uitvoer kunnen worden gebracht. Het onderhavige bestemmingsplan “Scheldeweg-noord Hoogerheide” betreft dit nieuwe bestemmingsplan. De onderbouwingen van de twee binnen het plangebied gelegen locaties waarvoor een projectafwijkingbesluit is genomen worden integraal opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan draagt voor een belangrijk deel bij aan de verwezenlijking van de doelstellingen uit de structuurvisie en heeft samengevat de volgende doelen:

- het voorzien in een juridisch-planologische regeling die de realisatie dan wel verplaatsing van de gewenste woningen, winkels en overige voorzieningen mogelijk maakt;
- het wegbestemmen van een deel van de huidige detailhandelsvoorzieningen aan de Raadhuisstraat;
- het naar regels doorvertalen van de door middel van een projectafwijkingbesluit mogelijk gemaakte appartementen aan de Raadhuisstraat 34-50;
- het naar regels doorvertalen van de door middel van een projectafwijkingbesluit mogelijk gemaakte woning aan de Prins Bernhardstraat;
- het actualiserend en conserverend bestemmen van de overige tot het plangebied behorende gebieden.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan bestaat uit twee deelgebieden, die beiden in de kern Hoogerheide zijn gelegen. Het grootste deelgebied betreft de tussen de Scheldeweg en de Raadhuisstraat gelegen zone (hierna: deelgebied Raadhuisstraat). Hier staan momenteel onder andere nog de gemeentewerf en de brandweerkazerne, alsmede de panden aan de Raadhuisstraat. Voor het overige is dit gebied thans overwegend braakliggend. Een drietal percelen aan de oostzijde van Raadhuisstraat behoort tevens tot het deelgebied Raadhuisstraat.

Het andere deelgebied bestaat uit de locatie aan de Doelstraat waar momenteel de Albert Heijn nog is gevestigd (hierna: deelgebied Doelstraat). Dit deelgebied ligt ter hoogte van de noordelijke entree van Hoogerheide en betreft de locatie waar de gemeentewerf en de brandweerkazerne naar toe zullen verhuizen. In verband met een voorgenomen grondruil behoort een aangrenzend woonperceel tevens tot dit deelgebied.

Het is vanwege de verplaatsing van de Albert Heijn van deelgebied Doelstraat naar deelgebied Raadhuisstraat en de verplaatsing van de gemeentewerf en de brandweerkazerne in tegengestelde richting dat de beide deelgebieden in planologisch opzicht onderling zijn verweven. Op de volgende pagina zijn beide deelgebieden met de plangrens aangegeven op een satellietfoto van Hoogerheide.



Satellietfoto Hoogerheide met de begrenzing van de beide deelgebieden aangegeven. Bron: GeoWeb, 2016

De totale herontwikkeling van het gebied Scheldeweg omvat tevens de ten zuiden van de Onderstal gelegen gronden en nog enkele andere locaties in Hoogerheide. Voor deze locaties zal te zijner tijd een separate ruimtelijke procedure worden doorlopen, tevens op basis van de structuurvisie voor het centrum. Het plangebied van dit bestemmingsplan beperkt zich zagezegd tot de deelgebieden Raadhuisstraat en Doelstraat.

### 1.3 Leeswijzer

- In het onderhavige eerste hoofdstuk is kort het planvoornemen geschetst en is het plangebied geduid.
- Hoofdstuk 2 bevat de beschrijving van de bestaande situatie, waarbij ingegaan wordt op zowel de omgeving als de locatie zelf.
- In hoofdstuk 3 wordt het relevante ruimtelijke beleid behandeld en wordt het initiatief hieraan getoetst.
- In hoofdstuk 4 wordt getoetst aan de relevante milieukundige randvoorwaarden.
- Hoofdstuk 5 geeft een uitgebreide beschrijving van de voorgenomen ontwikkelingen.
- In hoofdstuk 6 wordt de juridische opzet van het bestemmingsplan toegelicht.
- Hoofdstuk 5 gaat in op de economische uitvoerbaarheid.
- In hoofdstuk 7 worden tenslotte de resultaten van de planologische procedure behandeld.

## 2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

### 2.1 Ontstaansgeschiedenis

De kern Hoogerheide is in de 14<sup>e</sup> eeuw ontstaan op de Brabantse Wal, als leengoed nabij de reeds bestaande kern Woensdrecht. Ten gevolge van de ligging van Hoogerheide aan de weg van Antwerpen naar Bergen op Zoom groeide het dorp in de loop der tijd groter dan het eerder gestichte Woensdrecht. De nog steeds herkenbare lintbebouwing getuigt hiervan. Ook tegenwoordig is Hoogerheide nog altijd veruit de grootste kern binnen de gemeente Woensdrecht.

Opvallend aan het centrumgebied van Hoogerheide, waar het deelgebied Raadhuisstraat toe behoort, is dat dit lange tijd direct aan het buitengebied is blijven grenzen ten gevolge van de ligging op de rand van de Brabantse Wal. De vanaf de tweede helft van de vorige eeuw gebouwde uitbreidingswijken zijn allemaal in noordelijke, oostelijke en zuidelijke richting tot stand gebracht. Hierdoor bleef het contact met de veel lager gelegen polder in het westen bestaan. De aanleg van de Scheldeweg, en met de name het viaduct over de Onderstal, heeft ervoor gezorgd dat het directe contact tussen het centrum en de polder minder is geworden. Sinds de reconstructie van de Scheldeweg, waarbij het viaduct is verdwenen, is de barrière tussen het centrum en de polder grotendeels opgeheven. Dit heeft evenwel niet kunnen voorkomen dat in de zone tussen de Raadhuisstraat en de Scheldeweg een onduidelijk restgebied is ontstaan.

De uitgevoerde reconstructie van de Scheldeweg biedt nu, in combinatie met het onderhavige planvoornemen, de mogelijkheid om de relatie tussen het centrumgebied op de wal en de lager gelegen polder te herstellen, om zo recht te kunnen doen aan de historie en de uitgangspunten zoals vastgelegd in de vastgestelde structuurvisie voor het centrum van Hoogerheide.

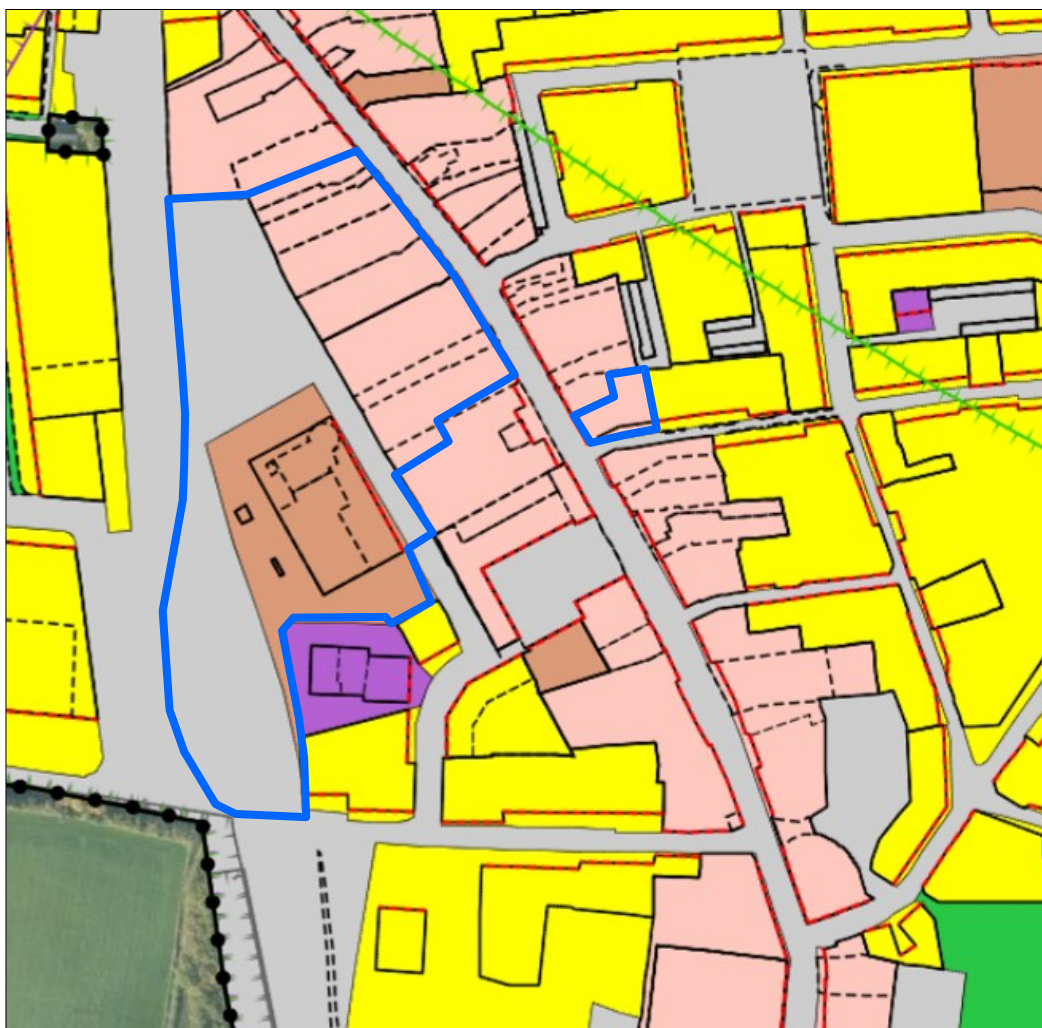


Centrumgebied van Hoogerheide vóór (linkerafbeelding, circa 1960) en na (rechteraafbeelding, circa 1970) de aanleg van de Scheldeweg. Bron: [www.top tijdreis.nl](http://www.top tijdreis.nl)

De locatie Doelstraat was tot in de jaren '60 van de vorige eeuw onbebouwd en in gebruik als agrarische grond. Na de aanleg van de Scheldeweg is op de kruising van die weg met de Doelstraat het pand opgericht waar thans de Albert Heijn is gevestigd, dat in de loop der jaren nog is vergroot. Op het moment van de bouw lag dit gebouw nog op enige afstand van de kern. Sinds in de jaren '80 en '90 van de vorige eeuw de wijk Heiakkers tot stand is gekomen, is het plangebied opgenomen in het stedelijke weefsel van de kern Hoogerheide. Sindsdien vormt de locatie mede de noordelijke entree van het dorp.

## 2.2 Vigerende bestemmingsplan

Ter plaatse van de beide deelgebieden vigeert momenteel het bestemmingsplan "Bebouwde kom Hoogerheide - Woensdrecht", zoals vastgesteld d.d. 26 juni 2013. Dit betreft een bestemmingsplan met een beheersmatig karakter, waarin slechts beperkte mogelijkheden bestaan om nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken. Binnen deelgebied Raadhuisstraat zijn de bestemmingen 'Centrum - 1', 'Centrum - 2', 'Maatschappelijk' en 'Verkeer' van toepassing. De bouw- en gebruiksmogelijkheden die deze bestemmingen bieden, maken het niet mogelijk de gewenste plannen tot uitvoer te brengen.



*Uitsnede vigerende bestemmingsplan "Bebouwde kom Hoogerheide - Woensdrecht" ter plaatse van deelgebied Raadhuisstraat. Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)*



Binnen deelgebied Doelstraat zijn de bestemmingen ‘Detailhandel’ en ‘Wonen’ van toepassing. Op basis van deze bestemmingen is het niet mogelijk op deze locatie de gemeentewerf en de brandweerkazerne te hervestigen.



*Uitsnede vigerende bestemmingsplan “Bebouwde kom Hoogerheide - Woensdrecht” ter plaatse van deelgebied Doelstraat.  
Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)*

Teneinde het planvoornemen te kunnen realiseren is het noodzakelijk om een nieuw bestemmingsplan op te stellen, met een flexibele en op ontwikkeling gerichte bestemmingsregeling. Het onderhavige bestemmingsplan “Scheldeweg-noord Hoogerheide” betreft dit nieuwe bestemmingsplan.

### 2.3 Ruimtelijke structuur

#### 2.3.1 Bebouwing

De bebouwingstructuur van het deelgebied Raadhuisstraat wordt in de huidige situatie enerzijds bepaald door de lintbebouwing aan de Raadhuisstraat (inclusief de achterliggende bijgebouwen) en anderzijds door de bebouwing van de gemeentewerf en de brandweer. De lintbebouwing aan de Raadhuisstraat is veelal kleinschalig, besloten van opzet en gelegen op smalle en diepe percelen. De panden zijn overwegend opgebouwd uit 1 tot 2 bouwlagen en afgedekt met een kap. Deze bebouwingstructuur zet zich voort aan de rest van de Raadhuisstraat.



*Impressie van de bestaande bebouwing aan de Raadhuisstraat. Bron: Google streetview 2016*

De bebouwing van de gemeentewerf en de brandweer is grootschaliger en staat als zelfstandig element vrij in de open ruimte. Het betreft een in één bouwlaag en met plat dak afgedekt aaneengebouwd complex.



*Huidige bebouwing van de gemeentewerf en de brandweer*

In deelgebied Poelstraat bestaat de bebouwing uit het huidige pand van de Albert Heijn en de woning aan de Doelstraat 1. De woning is opgebouwd uit 1 bouwlaag en afgedekt met een



*Gebouw van de Albert Heijn aan de rechterzijde, woning aan de Doelstraat 1 aan de linkerzijde, monumentale boom op de voorgrond*

### 2.3.2 Groen en water

Op dit moment is geen samenhangende groenstructuur aanwijsbaar binnen deelgebied Raadhuisstraat. Ten behoeve van de herstructurering van de Scheldeweg is het talud ontdaan van bomen, waardoor slechts nog in een aantal tuinen en rondom de gemeentewerf groen aanwezig is. Er bevindt zich één monumentale boom op de rand van het plangebied, ten zuiden van de gemeentewerf. Voor het overige is het plangebied braakliggend.



*Het van beplanting ontdane talud*

Ook binnen het deelgebied Doelstraat bevindt zich een monumentale boom. Voor het overige omvat deze locatie geen relevante groenelementen. De beplanting in de tuin van de woning betreft sierbeplanting en blijft grotendeels gehandhaafd na de grondruil.

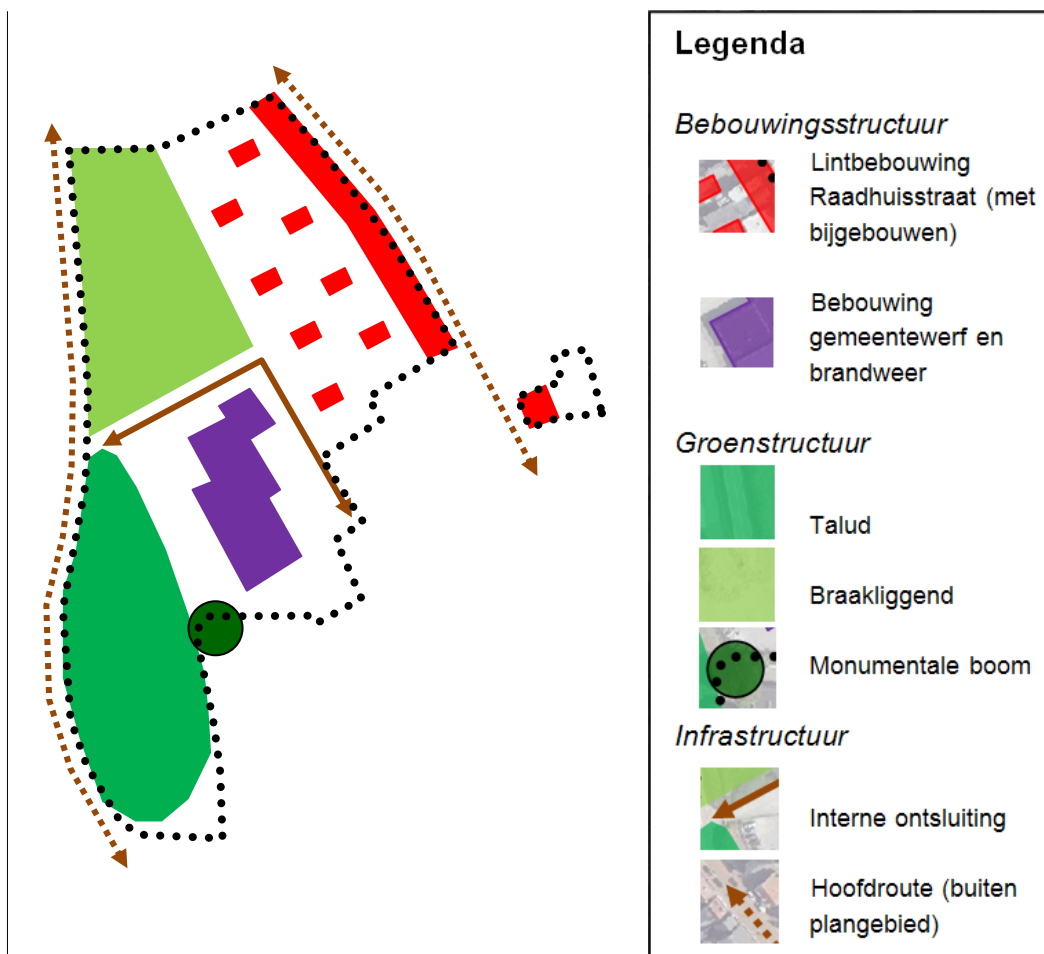
### 2.3.3 Infrastructuur

De verkeersstructuur in de bestaande situatie van deelgebied Raadhuisstraat wordt bepaald door de noord-zuid gerichte Raadhuisstraat en Scheldeweg, die globaal de oostelijke en westelijke grens vormen van het deelgebied. De Jan van der Heijdenstraat is de enige weg die op dit moment binnen het plangebied zelf ligt en dient ter ontsluiting van de gemeentewerf en brandweerkazerne enerzijds en de achterterreinen van de percelen aan de Raadhuisstraat anderzijds. Door het ontbreken van een directe verbindingsweg tussen de Raadhuisstraat en de Scheldeweg is van een samenhangende interne verkeerstructuur geen sprake.

Ter plaatse van deelgebied Doelstraat is het rondom de supermarkt gelegen parkeerterrein het meeste bepalende infrastructurele element. Het parkeerterrein takt aan op de Doelstraat, die samen met de Scheldeweg respectievelijk de noordelijke en oostelijke grens vormen van dit deelgebied.

### 2.3.4 Structuurbeeld

Op de volgende pagina is het totale structuurbeeld weergegeven van deelgebied Raadhuisstraat. Dit laat de samenhang zien tussen de bebouwingsstructuur, de groenstructuur en de infrastructuur op deze locatie. Aangezien voor deelgebied Doelstraat de ruimtelijke structuur grotendeels bepaald wordt door de bebouwing, is daarvoor geen separaat structuurbeeld afgebeeld.



Schematische weergave ruimtelijke structuur deelgebied Raadhuisstraat

## 2.4 Functionele structuur

### 2.4.1 Wonen

De woonfunctie komt zowel voor in deelgebied Raadhuisstraat als in deelgebied Doelstraat. In het laatstgenoemde deelgebied betreft dit de woning op het adres Doelstraat 1. In het deelgebied Raadhuisstraat vindt bewoning zowel als hoofdfunctie als in de vorm van bewoning op de verdieping plaats. Door de aanwezige centrumbestemming is de woonbestemming vrij uitwisselbaar, mits dit niet leidt tot woningvermeerdering.

### 2.4.2 Voorzieningen

Het pand van de Albert Heijn vormt de enige (detailhandels)voorziening binnen het deelgebied Doelstraat. Het aantal voorzieningen in deelgebied Raadhuisstraat is daarentegen meer divers, maar grotendeels op te delen in maatschappelijke voorzieningen en winkelvoorzieningen. De maatschappelijke voorzieningen bestaan uit de gemeentewerf en de brandweerkazerne. De winkelvoorzieningen betreffen overwegend detailhandels- en horecazaken. Tevens is dienstverlening aanwezig.

### 2.4.3 Verkeer

De verkeersfunctie binnen het plangebied staat ten dienste van de overige functies en is gericht op het ontsluiten van de aanwezige woningen en voorzieningen en het voorzien in parkeergelegenheid ten behoeve van die functies.

## 2.5 Overige relevante aspecten

In relatie tot de ruimtelijke en functionele structuur binnen het plangebied is het tevens relevant om te kijken naar de leegstaande en verwaarloosde panden aan de Raadhuisstraat. Deze panden hebben een negatief effect op de ruimtelijke uitstraling van de Raadhuisstraat en tonen aan dat in functioneel opzicht behoefte bestaat aan een andere invulling.

Ook de panden van de gemeentewerf, de brandweerkazerne en de Albert Heijn zijn, alhoewel nog in gebruik, niet geheel representatief meer voor de ruimtelijke kwaliteit die de gemeente wenst uit te stralen binnen het plangebied. De braakliggende terreinen aan de achterzijde van de percelen aan de Raadhuisstraat dragen verder bij aan dat beeld.

Uit het voorgaande is gebleken dat de bestaande situatie binnen het plangebied aanleiding geeft tot het geven van een nieuwe ruimtelijke en functionele impuls. De gemeentelijke structuurvisie voor het centrumgebied biedt de beleidsmatige basis voor de noodzakelijke herontwikkeling. Teneinde ook een goed juridisch-planologisch kader hiervoor te scheppen, is het onderhavige bestemmingsplan opgesteld.



### **3 BELEIDSKADER**

#### **3.1 Algemeen**

De gemeente Woensdrecht heeft te maken met de vigerende beleidskaders van de landelijke en provinciale overheid; ontwikkelingen dienen te voldoen aan dit beleid. Daarnaast dient de voorgenomen ontwikkeling zich eveneens te voegen binnen de marges van het gemeentelijke beleid. Het ruimtelijk beleid van de drie voornoemde overheden is per overheidslaag neergelegd in één of meerdere zogenoemde structuurvisies. Voor de realisatie van het beleid zetten de verschillende overheden een mix van instrumenten in; één van die instrumenten betreft het vertalen van het beleid uit de structuurvisie naar een juridisch bindende verordening. Hieronder zijn de voor dit bestemmingsplan relevante structuurvisies, verordeningen en overige beleidsdocumenten per overheidslaag weergegeven en wordt getoetst of de onderhavige ontwikkeling passend is binnen het beleid.

#### **3.2 Nationaal beleid**

##### *3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012*

###### Toetsingskader

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. Deze structuurvisie vormt de uitwerking van de ambities van het Rijk, op basis van haar verantwoordelijkheden, in Rijksdoelen en daarmee samenhangende nationale belangen op het gebied van een samenhangend ruimtelijk en mobiliteitsbeleid. Het Rijk heeft tot doel Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te maken in een periode van economische conjunctuurschommelingen, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Aanleiding voor het vaststellen van de visie is de constatering dat het voorheen geldende ruimtelijke Rijksbeleid onvoldoende bijdroeg aan het behalen van deze doelen, onder meer door het veroorzaken van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving en een te sectorale blik op vraagstukken. Om dit te keren brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies.

Het Rijk onderscheidt thans nog dertien nationale belangen; uitsluitend op basis van deze belangen intervenueert het Rijk in de ruimtelijke ordening. Een groot deel van deze belangen leidt tot het reserveren van ruimte voor functies. Dit betreft dan bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor waterberging, militaire activiteiten en de uitbreiding van het hoofdwegenet. Deze belangen zijn vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

Eén van de belangen die niet leidt tot een ruimtereservering is het belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. In het kader van dit belang heeft het Rijk besloten om, ten behoeve van het verminderen van de bestuurlijke drukte en het neerleggen van verantwoordelijkheden bij decentrale overheden, de verstedelijkingsstrategie te wijzigen. Dit houdt in dat het bundelingsbeleid, verdichtingsbeleid, locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen, beleid voor basiskwaliteit, stedelijke netwerken, nationale landschappen en rijksbufferzones is afgeschaft en dat daar slechts één beleidslijn voor terug komt: de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze 'ladder' heeft tot doel het principe van vraaggericht programmeren en het principe van zorgvuldig ruimtegebruik bindend voor te schrijven bij de afwegingen van gemeenten en provincies. Dit belang is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Grondgedachte van de 'ladder' is dat een activiteit op meerdere locaties zou kunnen plaatsvinden en dat vervolgens de planologisch meest juiste locatie gekozen moet worden. Dat gaat uit van de activiteit. Hiermee wordt beoogd om de voorheen bestaande praktijk, waarbij in veel gevallen een bestemming wordt gezocht voor een bepaalde locatie (bv. herbesteden van een voormalige vuilstortplaats), om te vormen.

#### Beoordeling

Het voorliggende plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor van rijkswege een ruimtereservering geldt. Uitsluitend het nationale belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten', als vervat in de 'ladder voor duurzame verstedelijking', is van toepassing op het onderhavige bestemmingsplan. Aan dit belang wordt navolgend getoetst.

#### Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het onderhavige plangebied niet gelegen is in een gebied waarvoor van Rijkswege een ruimtereservering geldt. Aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt navolgend getoetst.

### 3.2.2 *Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2012*

#### Toetsingskader

Het Rijk heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal en gemeentelijk niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmings- en wijzigingsplannen.

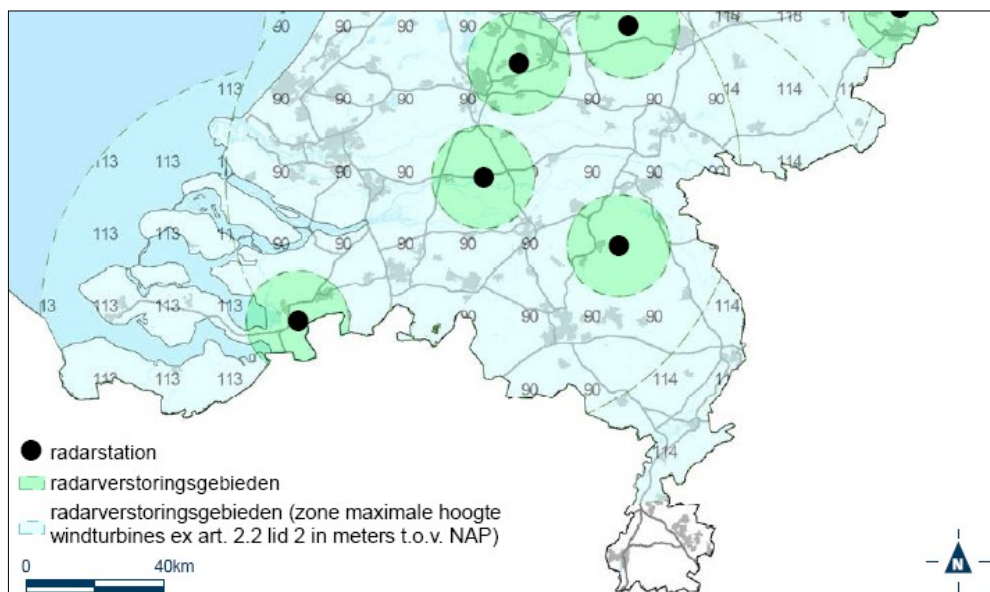


Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden met daarin een regeling voor een beperkt aantal onderwerpen. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders uit de SVIR en tevens uit het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

### Beoordeling

In het Barro zijn verschillende regels opgenomen voor de bescherming van de nationale belangen. Voor het plangebied zijn de volgende regels van belang:

- Radarverstoringsgebied radarstation Woensdrecht: bouwwerken binnen deze zone kunnen onaanvaardbare gevolgen hebben voor de werking van de radar. Daarbinnen zijn geen objecten hoger dan 60 meter (ter plaatse van deelgebied Doelstraat) dan wel 65 meter (deelgebied Raadhuisstraat) boven NAP toegestaan.
- Radarverstoringsgebied windturbines radarstation Herwijnen: binnen deze zone mogen ter bescherming van het radarstation Herwijnen geen windturbines worden opgericht hoger dan 90 meter boven NAP.
- Obstakelbeheergebied vliegbasis Woensdrecht: dit gebied rond het luchtvaartterrein is een samenstelling van verschillende obstakelvlakken. De funnel en het Inner Horizontal and Conical Surface (IHCS) zijn beiden gekoppeld aan de ligging van de start- en landingsbaan ter waarborging van veilige vliegprocedures. Daarnaast zijn er vlakken die verband houden met het goed functioneren van het Instrument Landing System (ILS) en andere navigatiehulpmiddelen. Het plangebied is gelegen in de IHCS, een vlak rond de luchthaven waarvan de hoogte oploopt met het toenemen van de afstand tot het luchtvaartterrein. Voor het plangebied geldt een maximale bouwhoogte voor bouwwerken van 56 meter boven NAP in verband met deze IHCS. Deelgebied Doelstraat ligt tevens in de ILS, waar een maximale bouwhoogte geldt van 10 meter boven NAP met een hellingshoek van circa  $0,7^\circ$  (857,5 meter horizontaal en 10 meter verticaal).



Situering radarverstoringsgebieden radarstations Woensdrecht en Herwijnen



Ligging obstakelbeheergebied van vliegbasis Woensdrecht met in blauw de IHCS en rood omcirkeld de ligging van het plangebied

### Conclusie

De maximaal toegestane bouwhoogtes vanuit het radarverstoringgebied en het obstakelbeheergebied vormen geen belemmering voor de ontwikkeling in het plangebied. Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling passend is binnen de regels zoals gesteld in het Barro en de Rarro.

### 3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

#### Toetsingskader

Met de inwerkingtreding op 1 oktober 2012 van art. 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) – de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ – geldt voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van decentrale overheden die (planologisch) nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken een bijzonder procesvereiste. Dit procesvereiste is gebaseerd op één van de nationale belangen als opgenomen in de SVIR, opgesteld door het Rijk. Dit nationale belang houdt in dat, ten behoeve van een goed systeem van ruimtelijke ordening, een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten plaats dient te vinden. Deze zorgvuldige afweging heeft tot doel om, vanuit een oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering en een onaanvaardbare leegstand te voorkomen. Het Rijk heeft er voor gekozen om, gedeeltelijk gebaseerd op de al langer geldende SER-ladder uit 1999, het procesvereiste vorm te geven als een determinerend-cumulatief werkende motivatieverplichting. De motivatieverplichting voor ruimtelijke besluiten, welke geldt voor de maximale planologische mogelijkheden inclusief flexibiliteitsinstrumenten (waarbij planologische saldering niet per definitie is toegestaan), bestaat uit drie eisen (treden):

1. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;

2. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
3. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

### Beoordeling

#### *Nieuwe stedelijke ontwikkeling*

Ten aanzien van de eerste trede dient primair te worden beoordeeld of het planvoornemen een stedelijke ontwikkeling betreft. Een stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) als volgt gedefinieerd: *'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*.

Het onderhavige planvoornemen maakt in planologisch opzicht 42 nieuwe woningen mogelijk en omvat verder 25 woningen die reeds door middel van een separate planologische procedure mogelijk zijn gemaakt. Dit dient als een woningbouwlocatie te worden beschouwd. Ook wordt nieuwe detailhandel ingepast in de vorm van een tweetal supermarkten (totaal 3.859 m<sup>2</sup>), die vanuit elders in Hoogerheide naar deelgebied Raadhuisstraat worden verplaatst. Daarnaast vindt binnen het plangebied een verplaatsing plaats van de reeds aanwezige brandweerkazerne en gemeentewerf. Tenslotte omvat het planvoornemen de aanleg van de noodzakelijk infrastructurele voorzieningen (waaronder een parkeerterrein) en de herinrichting van de openbare ruimte. Dit kan worden beschouwd als een 'andere stedelijke voorziening'.

Tegenover de inpassing van de nieuwe woningen, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen staat het wegbestemmen van een aantal (circa 7) bestaande (boven)woningen en circa 6.465 m<sup>2</sup> aan bestaand detailhandelsoppervlak. Dit neemt echter niet weg dat het planvoornemen als een stedelijke ontwikkeling beschouwd dient te worden (zoals bedoeld in het Bro) en dat de regionale behoefte aan de geplande functies moet worden aangetoond. Navolgend worden de plannen dan ook getoetst aan de treden van de ladder voor duurzame verstedelijking.

#### *Trede 1*

Bij de toetsing aan de eerste trede dient te worden beschreven dat de stedelijke ontwikkeling voorziet in een regionale behoefte. Ten aanzien van het begrip 'regio' geldt dat de regio per functie dient te worden bepaald, voor iedere functie kan de regio immers anders zijn. In onderhavig geval kan worden gesteld dat ten aanzien van de woonfunctie Hoogerheide onderdeel uitmaakt van de regio West-Brabant. Voor de functie detailhandel betreft de gemeente Woensdrecht de regio. Hoogerheide is de hoofdkern binnen de gemeente Woensdrecht en heeft een voorzieningenaanbod dat behalve op de kern Hoogerheide ook is gericht op de kernen Woensdrecht, Ossendrecht, Huijbergen en

Putte. De buiten de gemeente gelegen nabije kernen (in zowel Nederland als België) zullen primair gericht zijn op Bergen op Zoom, Roosendaal en Antwerpen.

Bij het aantonen van de behoefte wordt op de eerste plaats ingegaan op de woningbouw. Het aantal van 42 nieuwe woningen en het woningtype (appartementen) zijn afgestemd op de actuele woningbouwcijfers van de gemeente Woensdrecht (voortkomend uit het regionaal ruimtelijk overleg (RRO)) en het gemeentelijke woonbeleid. In de woningbouwplanning 2015-2016 is bepaald dat tussen 2015 en 2026 behoefte is aan 255 tot 365 woningen. Specifiek voor de kern Hoogerheide betreft het 187 woningen, waarvan 110 woningen zijn opgenomen in de plannen voor het gebied waar de structuurvisie voor het centrum op toeziet, waaronder het onderhavige plangebied. De 42 appartementen passen, samen met de woningen die reeds door middel van een separate planologische procedure zijn verantwoord, binnen de geschetste aantallen. Tevens geldt dat de momenteel in het plangebied aanwezige dan wel planologisch toegestane (boven)woningen verdwijnen, zodat de netto toename aan woningen in feite kleiner is.

Voor wat betref het woningtype bestaat in de kern Hoogerheide een groeiende behoefte aan kleinere woningen, gelet op de toename van het aantal (kleine) huishoudens. Zowel in de koop- als in de huursector is er ruimte voor toevoeging van appartementen. Het planvoornemen draagt bij aan het invullen van de behoefte aan die woningen. In de navolgende paragrafen wordt nader stilgestaan bij het woonbeleid van de gemeente Woensdrecht en de lokale en regionale woningbouwcijfers.

De behoefte aan de detailhandel gaat concreet om het aantonen van de noodzaak voor het verplaatsen (en uitbreiden) van de Albert Heijn en de Aldi naar het deelgebied Raadhuisstraat. Hiertoe is door adviesbureau Seinpost de 'Distributieve verkenning Hoogerheide-centrum' (projectnummer 34115, maart 2015) opgesteld, welke door middel van de 'Oplegnotitie DPO Hoogerheide-centrum' (projectnummer 36010, maart 2016) is geactualiseerd. Naar aanleiding van enkele inspraakreacties op de nieuwe structuurvisie voor het centrum is tenslotte nog een nadere 'Toelichting DPO en oplegnotitie' (projectnummer 36010, september 2016) opgesteld. Deze drie notities vormen samen het voor het plan uitgevoerde distributieplanologisch onderzoek, dat in zijn volledigheid als Bijlage 1 bij de onderhavige toelichting is gevoegd.

Uit het distributieplanologisch onderzoek blijkt dat met het plan Scheldeweg geen detailhandelscapaciteit wordt toegevoegd. Per saldo wordt de capaciteit met 1.765 m<sup>2</sup> bvo terug gebracht. Er wordt totaal 5.615 m<sup>2</sup> bvo detailhandelscapaciteit gesaneerd: aan de Doelstraat en een aantal panden aan de Raadhuisstraat-Noord: op de eerste locatie is detailhandel gevestigd (Albert Heijn) en op de tweede locatie is recent detailhandel gevestigd geweest. Voor die 5.615 m<sup>2</sup> bvo komt 3.850 m<sup>2</sup> bvo nieuwe detailhandel terug, een afname van 1.765 m<sup>2</sup> bvo.

Binnen de nog resterende m<sup>2</sup> bvo detailhandel in de gemeente Woensdrecht vindt wel een verschuiving plaats van 1.150 m<sup>2</sup> vwo dagelijkse boodschappen door de vergroting van de bestaande supermarkten van de ALDI en de Albert Heijn op de nieuwe locatie. De marktruimte bedraagt op dit moment circa 850 m<sup>2</sup> vwo.

Het komt erop neer dat het plan met 1.150 m<sup>2</sup> wvo goed in lijn is met de geactualiseerde marktruimte. Dat komt omdat Aldi een ruim niet-dagelijks assortiment voert van circa 150 m<sup>2</sup> wvo zodat er netto circa 1.000 m<sup>2</sup> wvo dagelijks aanbod bijkomt. Het verschil tussen het toe te voegen metrage en de marktruimte is heel gering. In kwalitatieve zin willen supermarkten steeds meer service bieden aan de klant, Dat betekent dat zij in een aantrekkelijke winkelruimte hun assortiment willen presenteren, met brede gangpaden, voldoende opstelruimte bij de kassa's e.d. Hierbij wordt rekening gehouden met minder mobiele klanten die gebruik maken van rollators en scootmobielen en die bijvoorbeeld een koffiezithoekje op prijs stellen, dit vraagt om extra ruimte.

Het is gunstig dat in het centrumgebied het totale aanbod aan detailhandelsruimtes voor de niet-dagelijkse winkels afneemt. Er treedt een daling op van de capaciteit voor overige detailhandel van 3.215 m<sup>2</sup> bvo. De verhuurbaarheid van de bestaande panden neemt daardoor toe.

Ten aanzien van de behoefte aan de overige stedelijke voorzieningen, zoals het parkeerterrein, kan worden gesteld dat deze behoefte samenhangt met de behoefte aan de woningen en de detailhandelsvoorzieningen. De concentratie van deze functies in deelgebied Raadhuisstraat betekent logischerwijs dat ter plaatse ruimte voor parkeervoorzieningen aanwezig dient te zijn. De aanleg van de parkeerplaats geeft invulling aan deze behoefte.

Wat betreft de brandweerkazerne en de gemeentewerf is sprake van een verplaatsing binnen het plangebied, het gaat niet om nieuwe functies. Het betreft essentiële gemeentelijke voorzieningen, die door de verplaatsing naar deelgebied Doelstraat beter ontsloten zullen zijn dan in de huidige situatie.

#### *Trede 2*

Het 'bestaand stedelijk gebied' wordt gedefinieerd als: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Het onderhavige plangebied kan worden gekenmerkt als een dergelijk bestaand stedenbouwkundig samenstel, aangezien het plangebied is gelegen in de kern Hoogerheide (omringd door bebouwing en samenhangende openbare ruimtes) en het feit dat het plangebied op dit moment gebruikt wordt ten behoeve van (centrum)voorzieningen en wonen.

De behoefte aan detailhandel, woningbouw en bijbehorende stedelijke voorzieningen wordt zodoende opgevangen door benutting van beschikbare gronden door middel van herstructurering en transformatie. Het plan past daarmee binnen de tweede trede van de ladder voor duurzame verstedelijking. Het toevoegen van woningbouw in en nabij het centrum zal de kracht van het centrum ondersteunen. De locaties zijn zeer geschikt voor specifieke doelgroepen. Wat betreft de detailhandel is sprake van een herontwikkelingslocatie die aantoonbaar de centrumstructuur als geheel versterkt (zowel ruimtelijk als functioneel), terwijl er elders in het centrum geen panden beschikbaar zijn om geschikt te maken voor nieuwe supermarkten. Leegstand wordt voor zover die zou kunnen optreden concreet aangepakt (zowel organisatorisch via een speciale werkgroep, als instrumenteel via bilaterale afspraken door de gemeente samen met vastgoedpartijen

en het inzetten van beschikbare woningcontingenten). Per saldo is bovendien sprake van een afname van beschikbaar winkelareaal.

#### *Trede 3*

Aan de derde trede hoeft niet te worden getoetst aangezien de beoogde stedelijke ontwikkeling is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied.

#### Conclusie

Het onderhavige planvoornemen voldoet aan de voorwaarden van de ladder voor duurzame verstedelijking, aangezien er sprake is van een actuele regionale behoefte en het een herstructureringslocatie is binnen bestaand stedelijk gebied.

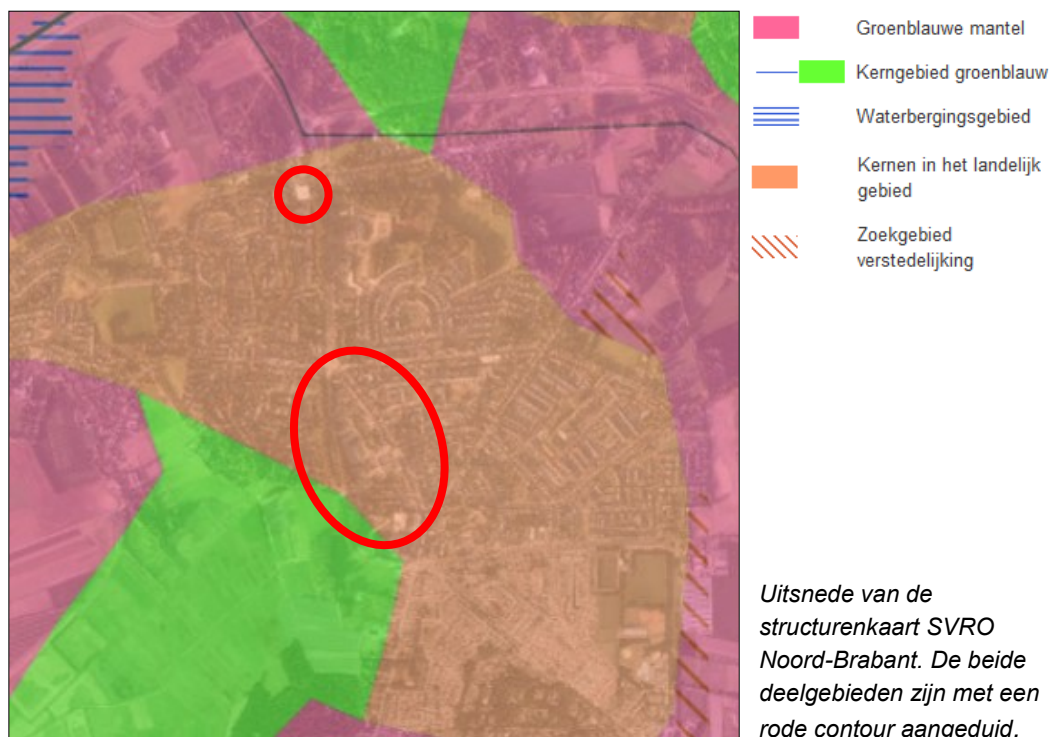
### **3.3 Provinciaal beleid**

#### *3.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO), 2010, partiële herziening 2014*

##### Toetsingskader

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (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). Belangrijke beleidslijnen in de SVRO zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis en het streven naar robuuste en aaneengeschakelde natuurgebieden. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de partiële herziening van de structuurvisie in 2014, vastgesteld op 7 februari 2014 en in werking getreden op 19 maart 2014. Op onder andere de volgende onderdelen vindt bijsturing van het beleid plaats: transitie van stad en platteland, intrekken reconstructie- en gebiedsplannen, groenbeleid, samenhangend beleid voor de ondergrond en de transitie naar een zorgvuldige veehouderij.

De, met de partiële herziening ongewijzigde, provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren. Twee rollen zijn relevant 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, het landelijk gebied, 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 stedelijk ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen.



### Beoordeling

Voor het plangebied binnen de kern Hoogerheide 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. Voor de 'kernen in het landelijke gebied' waartoe het plangebied behoort, 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 of iedere kern een nieuwe locatie kan ontwikkelen.

Met de realisatie van het planvoornemen binnen het bestaand stedelijk gebied van Hoogerheide wordt op verschillende wijzen bijgedragen aan het leidende principe van 'zorgvuldig ruimtegebruik'. Zo vindt er ten eerste inbreiding plaats op een 'open locatie' binnen het dorp. Ten tweede wordt het gebruik van de gronden, onder meer door herstructurering, geïntensiveerd. Hierdoor blijft het open buitengebied rondom Hoogerheide gevrijwaard van verstedelijking. Ten aanzien van de 'kernen in het landelijke gebied' hanteert de Provincie als uitgangspunt dat er alleen voorzieningen worden gevestigd die qua aard, schaal en functie passen. Dit zijn voorzieningen met een lokaal

verzorgingsgebied. Het voorliggende plan maakt de verplaatsing van twee supermarkten naar het centrum mogelijk. Dit betreft voorzieningen met een lokaal verzorgingsgebied.

Conclusie

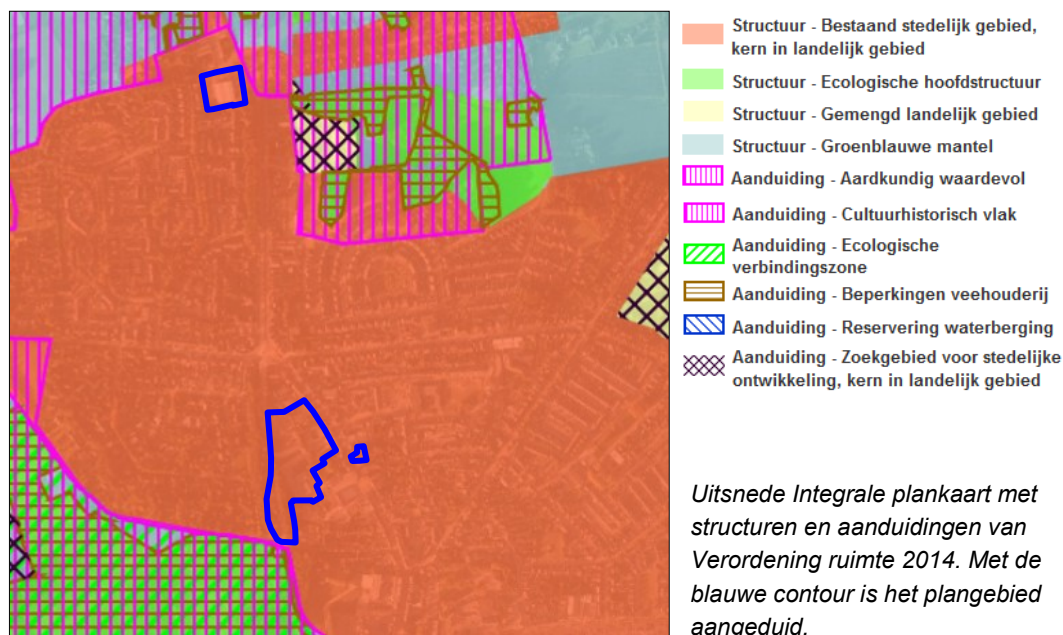
De beoogde plannen in het plangebied zijn passend binnen de provinciale structuurvisie.

3.3.2 Verordening ruimte 2014, 2014

Inleiding

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. Op 7 februari 2014 is de Verordening ruimte 2014 (Vr 2014) vastgesteld door Provinciale Staten. Deze stelt regels aan onder meer de bundeling van stedelijke ontwikkeling, natuurontwikkeling, de ontwikkeling van intensieve veehouderijen, waterberging, cultuurhistorie en het agrarisch gebied. De geactualiseerde Verordening ruimte 2014 is in werking getreden op 15 juli 2015 (geconsolideerd per 1 januari 2016).

De Verordening ruimte 2014 is opgebouwd volgens het principe van een bestemmingsplan. Dit houdt in dat er zowel 'gebiedsgerichte regels' zijn gesteld als 'algemene regels'. Bij de gebiedsgerichte regels is vervolgens een onderscheid gemaakt naar 'structuren' (basisregels) en 'aanduidingen' (aanvullende of afwijkende regels ten opzichte van de basisregels of andere aanduidingen). Tenslotte zijn er ook een aantal 'procedurele bepalingen'. Aan de hand van deze systematiek wordt onderstaand het plan voor de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de relevante onderdelen uit de Verordening ruimte 2014.





### Hoofdstuk 3: Structuren

#### Artikel 4.2: Stedelijke ontwikkeling

##### *Toetsingskader*

Artikel 4.2 bepaalt dat bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling uitsluitend zijn gelegen in bestaand stedelijk gebied.

##### *Beoordeling en conclusie*

Het voorliggende plangebied, waarbinnen wordt voorzien in een stedelijke ontwikkeling, is geheel gelegen in het bestaand stedelijk gebied van de kern Hoogerheide.

#### Artikel 4.3: Nieuwbouw van woningen

##### *Toetsingskader*

In artikel 4.3 is bepaald dat de toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied 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. Ook dient inzichtelijk te worden gemaakt op welke wijze de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot deze afspraken bedoeld en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

##### *Beoordeling*

De gemeente Woensdrecht maakt in regionaal verband afspraken over woningbouw binnen de Regio West-Brabant. In het Regionaal Ruimtelijk Overleg van 9 december 2015 zijn, op basis van de provinciale woningbouwprognoses 2014 en de Regionale Agenda Wonen, de meest recente woningbouwafspraken gemaakt. De gemeente Woensdrecht mag op basis van deze afspraken 365 woningen bouwen voor de periode 2015 t/m 2024. Inmiddels is in 2016 een aantal van deze woningen reeds gebouwd. Voor de periode 2016 t/m 2025 bestaat daarom nog een opgave van 320 woningen voor de gemeente Woensdrecht, hetgeen de input zal zijn voor de nieuwe regionale afspraken van december 2016.

De woningbehoefte is op de verschillende niveaus op dit moment als volgt opgebouwd:

	Behoefte 2016 t/m 2025	Aantal plannen (opgenomen in matrixen)
<b>Regio West-Brabant</b>	<b>27.075</b>	<b>27.332</b>
Subregio Breda e.o.	14.265	15.095
Subregio Land van Heusden en Altena	2.600	2.483
<b>Subregio West</b>	<b>10.210</b>	<b>9.754</b>
Gem Bergen op Zoom	2.975	3.131
Gem Halderberge	890	788
Gem Moerdijk	1.565	1.020
Gem Rosendaal	3.115	3.034
Gem Rucphen	515	663
Gem Steenbergen	830	641
<b>Gem Woensdrecht</b>	<b>320</b>	<b>477</b>

Het aantal plannen dat iedere gemeente in de matrix heeft staan, is niet automatisch het aantal woningen dat een gemeente mag bouwen. De woningbouwafspraken die gaan over de aantallen luiden namelijk als volgt:

1. De regionale woningbehoefte op basis van de BAG die volgt uit de meest actuele provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose (2014) is richtinggevend voor de gemeentelijke woningbouwplanning en -programming
2. De woningbouwopgave betreft de maximale toename van de bestaande woningvoorraad op 1 januari 2026 voor de regio, uitgesplitst per gemeente
3. Gemeenten gaan voor hun woningbouwprogramming en -planning uit van de maximale woningbouwopgave voor de komende 10-jaarsperiode

De gemeente Woensdrecht heeft op dit moment slechts 34% van de behoefte in harde plannen zitten. Er is daarom nog voldoende ruimte om nieuwe plannen hard te maken, waaronder de 42 nieuwe appartementen die het planvoornemen mogelijk maakt (bovenop de reeds door middel van een separate procedure vergunde woningbouw binnen het plangebied). De appartementen zijn derhalve passend binnen de genoemde aantallen en tevens opgenomen in de gemeentelijke woningbouwplanning 2015-2016. De feitelijke toevoeging van woningen is feitelijk nog minder, aangezien de bestaande (boven)woningen (circa 7) in het plangebied zullen verdwijnen.

#### *Conclusie*

De realisatie van de appartementen in deelgebied Raadhuisstraat is passend binnen de regionale woningbouwafspraken.

#### Artikel 4.8: Detailhandelslocaties

##### *Toetsingskader*

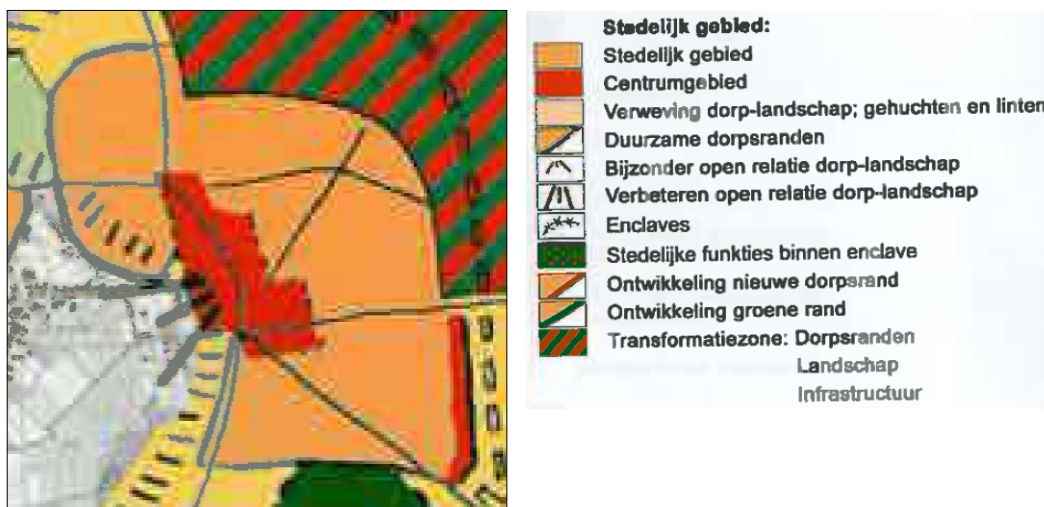
Een bestemmingsplan dat is gelegen in bestaand stedelijk gebied kan voorzien in een ontwikkeling of een uitbreiding van een detailhandelslocatie tenzij deze ontwikkeling of uitbreiding leidt tot een bovenregionale detailhandelslocatie. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ontwikkeling of een uitbreiding van een detailhandelslocatie bevat een verantwoording over de wijze waarop de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg worden nagekomen.

##### *Beoordeling*

Een 'detailhandelslocatie' wordt in de Verordening ruimte 2014 gedefinieerd als: 'gebied waar een concentratie van detailhandelsvestigingen, dan wel een detailhandelsvestiging met een bovenlokaal verzorgingsgebied, aanwezig is of waaraan bij de gemeentelijke structuurvisie een concentratie van detailhandelsvestigingen is toegedacht'. Het begrip 'ontwikkeling' is niet nader gedefinieerd. Het begrip 'uitbreiding' wordt gedefinieerd als 'vergroting van een bestaand bouwperceel of bestaand bestemmingsvlak'. Geconstateerd kan worden dat er géén nieuw gebied met een concentratie aan detailhandelsvestigingen wordt ontwikkeld. Immers, een dergelijk 'gebied' is in Hoogerheide, met inbegrip van het plangebied (gelet op het grotendeels bestemd zijn van de gronden met de bestemming 'Centrum'), reeds aanwezig. Gesteld kan worden dat het begrip 'uitbreiding', gelet op de redactie van het begrip 'detailhandelslocatie' (welke uitgaat van gebieden in plaats van bestemmingsvlakken), niet van toepassing is. Beschouwd moet worden of er sprake is van de uitbreiding van een 'gebied waar een

concentratie van detailhandelsvestigingen aanwezig is of waaraan in de structuurvisie een concentratie aan detailhandelsvestigingen is toegedacht’.

Reeds in de “StructuurvisiePlus Woensdrecht” uit 2001 is het deelgebied Raadhuisstraat, waar de supermarkten zijn voorzien, aangewezen als centrumgebied. Deelgebied Doelstraat is aangeduid als stedelijk gebied. Door de verplaatsing van de Albert Heijn van deelgebied Doelstraat naar deelgebied Raadhuisstraat wordt een verdere concentratie van winkels voor eerste levensbehoeften bewerkstelligd. Ook in de vastgestelde structuurvisie “Centrum Hoogerheide, kansen voor wonen, winkelen en landschap” en de “Economische visie gemeente Woensdrecht 2014-2020” staat het centreren en clusteren van het winkelcentrum in het deelgebied Raadhuisstraat centraal (zie voorts paragraaf 3.4).



*Uitsnede rode kanskaart van de StructuurvisiePlus uit 2001. Zichtbaar is dat het gehele deelgebied Raadhuisstraat is gelegen in het centrumgebied.*

Geconcludeerd kan worden dat het ‘centrumgebied’ reeds als een ‘detailhandelslocatie’ wordt aangemerkt. Zodoende vindt géén uitbreiding van een detailhandelslocatie plaats.

#### *Conclusie*

Geconcludeerd kan worden dat zich geen ontwikkeling van een detailhandelslocatie voordoet, omdat binnen het plangebied (deelgebied Raadhuisstraat) reeds een dergelijke locatie aanwezig is. Op basis van het beleid van de gemeente Woensdrecht wordt het onderhavige gebied eveneens beschouwd als een detailhandelslocatie, zodoende heeft geen uitbreiding plaats. De onderhavige ontwikkeling is passend binnen het provinciale beleid.

### Hoofdstuk 2: Algemene regels

#### Artikel 3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

##### *Toetsingskader*

In de algemene regels voor de bevordering van ruimtelijke kwaliteit (artikel 3.1). is opgenomen dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling een verantwoording bevat dat:

1. toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.
2. het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid.

Ad 1. Het principe zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:

- a. een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in deze verordening uitdrukkelijk anders is bepaald;
- b. uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden;
- c. ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
- d. een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd.

Ad 2. Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit dient het bestemmingsplan een verantwoording te bevatten waaruit blijkt dat:

- a. in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;
- b. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid;
- c. een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer is verzekerd, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, inclusief openbaar vervoer, een en ander onverminderd hetgeen in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en elders in deze verordening is bepaald.

### **Beoordeling**

Voorwaarden ad 1:

- a. onderhavig plan maakt gebruik van bestaande percelen die gelegen zijn binnen het bestaand stedelijk gebied. Derhalve is dit artikellid niet van toepassing.
- b. in onderhavig geval is geen sprake van een uitbreiding van het ruimtebeslag, maar wordt gebruik gemaakt van reeds binnen het bestaand stedelijk gebied gelegen percelen.
- c. in paragraaf 3.2.3 is het planvoornemen getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.
- d. het bestemmingsplan is niet gelegen buiten bestaand stedelijk gebied. Derhalve is dit artikellid niet van toepassing.

Voorwaarden ad 2:

- a. in hoofdstuk 4 van onderhavige toelichting wordt beargumenteerd waarom er geen belemmeringen zijn ten aanzien van deze aspecten;
- b. in hoofdstuk 5 van onderhavige toelichting is beschreven dat de beoogde ruimtelijke ontwikkeling wat betreft omvang van de bebouwing en de beoogde functie passend is in de omgeving.;
- c. ten behoeve van de ontwikkelingen in het plangebied wordt de ontsluitingsstructuur aangepaste, waarbij wordt aangetakt op de thans aanwezige wegenstructuur. Deze structuur is na de beoogde ingrepen voldoende op orde om de toekomstige verkeersbewegingen op te vangen. Nabij deelgebied Doelstraat alsmede ten noorden en zuiden van deelgebied Raadhuisstraat zijn op loopafstand bushaltes gelegen. Ten behoeve van het verkeer en parkeren is een notitie opgesteld, welke in paragraaf 5.4 nader wordt beschreven. Er wordt voorzien in voldoende parkeer capaciteit binnen het plangebied. De effecten van het planvoornemen ten aanzien van het milieu worden besproken in hoofdstuk 4. Tevens is afgewogen of een milieueffectrapportage noodzakelijk wordt geacht.

*Conclusie*

Het onderhavige planvoornemen voldoet aan de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.

### 3.4 Gemeentelijke beleid

#### 3.4.1 Structuurvisie Centrum Hoogerheide, 2016

##### Toetsingskader

Op 9 november 2016 is de structuurvisie “Centrum Hoogerheide, kansen voor wonen, winkelen en landschap” vastgesteld, voortkomend uit de ambitie om het centrum verder te versterken. Met de realisatie van de randweg in 2009 veranderde de positie van de Scheldeweg. In 2009 heeft de Raad daarom een besluit genomen het viaduct achter de Raadhuisstraat af te breken en de Brabantse Wal te herstellen. Onderscheid is gemaakt in vijf verschillende deelgebieden, waarvan deelgebieden 2 en 3 het deelgebied Raadhuisstraat vormen en deelgebied 5 het deelgebied Doelstraat. Op de onderstaande afbeelding zijn de verschillende deelgebieden aangeduid.



De deelgebieden 2 en 3 bieden een unieke kans om het terrein tussen de Raadhuisstraat en de Noordpolder als geheel te herontwikkelen, waarbij zowel het centrum versterkt kan worden voor winkelen en wonen als ook de relatie tussen het dorp en omliggende natuur van de Noordpolder hersteld en versterkt kan worden.

De hoofdkeuze voor de herontwikkeling van dit deel van het centrum kan vervat worden in 8 hoofdlijnen:

- De Brabantse Wal beleefbaar maken;
- Contact tussen omliggende natte natuur van de (Noord)Polder en dorp herstellen;
- De Scheldeweg voor bestemmingsverkeer van en naar het centrum van Hoogerheide;
- Een dorpsrand met heldere beelden;
- Het winkelcentrum verder centreren en clusteren;
- Centrumparkeren / bevoorrading van de buitenzijde en drie nieuwe doorsteken;
- Het centrum als aantrekkelijk gebied om te wonen;
- Het centrum als start voor toeristisch/recreatieve activiteiten.



*Uitsnede tekening structuurvisie deelgebied Raadhuisstraat, met als inzet deelgebied Doelstraat.*

Deelgebied 5 biedt de mogelijkheid om de gemeentewerf en de brandweerpost naar een plek buiten het centrum te verplaatsen. Ook is daar ruimte voor de zoutopslag, die vanaf de huidige locatie aan de Antwerpsestraat naar dit deel kan worden verplaatst. Zodoende hoopt de gemeente de voorzieningen ook op lange termijn te behouden. Deze locatie ligt gunstig door de nabijheid van zowel het dorp Hoogerheide als Woensdrecht en de randweg. Door de bestaande loodsen te behouden en te renoveren en de verkeersontsluiting te richten op de Doelstraat en de Scheldeweg ontstaan er geen grote wijzigingen in bouwvolume of hinder voor de woningen in de omgeving. Er zijn bovendien ook veel minder verkeersbewegingen dan nu het geval is met de supermarkt.

#### Beoordeling

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische doorvertaling van het beleid uit de structuurvisie, zoals dat is beoogd voor de deelgebieden 2, 3 en 5. Het planvoornemen scheidt derhalve de kaders voor de verwezenlijking van het ruimtelijke beleid uit de structuurvisie in de nabije toekomst.

#### Conclusie

Het planvoornemen past binnen de uitgangspunten van de structuurvisie en draagt bij aan het verwezenlijken van de daarin gestelde doelen.

### 3.4.2 Woonvisie 2015, juni 2015

#### Toetsingskader

Op 9 juli 2015 is de Woonvisie 2015 vastgesteld. In deze Woonvisie worden ontwikkelingen en trends op het gebied van wonen in beeld gebracht en worden de opgaven voor de toekomst benoemd. De Woonvisie helpt de gemeente om regie te voeren over de woningbouwontwikkeling en de ontwikkelingen in de bestaande woningvoorraad. Drie uitgangspunten bepalen de visie:

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

Indien er sprake is van gemeenteverstijgende onderwerpen dan worden deze gezamenlijk met de gemeenten van de subregio opgepakt. Twee maal per jaar is er een regionaal ruimtelijk overleg (RRO). In dit overleg worden afspraken tussen gemeenten vastgelegd en wordt de agenda voor de subregionale werkgroepen bepaald.

#### Beoordeling

Voor Hoogerheide is in de woonvisie de prognose gesteld dat het totale aantal huishoudens tussen 2015 en 2026 nog met ongeveer 126 huishoudens groeit. Vanwege deze groei van het aantal huishoudens, is er in de kern Hoogerheide nog ruimte voor de toevoeging van nieuwe woningen. Daarbij is er enerzijds behoefte aan nultredenwoningen, zoals appartementen (met een lift) of patiowoningen tot circa 80 m<sup>2</sup> bvo en anderzijds aan grotere woningen. Deze zijn er op dit moment te weinig, terwijl aan andere woningtypes minder behoefte bestaat. Dit geldt bijvoorbeeld voor woningen voor de middenklasse (tussen circa 80 m<sup>2</sup> en 120 m<sup>2</sup> bvo). Dit leidt tot een aantal herstructureringsopgaven.

Zeker bij de realisatie van appartementen geldt dus dat er zowel behoefte is aan wat kleinere appartementen, maar daarnaast ook een kleine behoefte aan ruim opgezette appartementen. Uit de woonvisie komt evenwel tevens naar voren dat er mogelijk een groeiende vraag is naar middeldure huurwoningen voor huishoudens die niet langer in aanmerking kunnen komen voor een sociale huurwoning en ook niet willen of kunnen kopen (starters met een goede baan, senioren die van koop terug over willen stappen naar huur).

Het voorliggende initiatief omvat ondermeer het realiseren van 42 appartementen (nultredenwoningen) in alle segmenten. Deze gaan deels ten koste van verouderde grondgebonden woningen in het plangebied, welke veelal ongeschikt zijn voor aanpassing tot nultredenwoning. Dit bevordert tevens de doorstroming, aangezien het ontwikkelen van nultredenwoningen bijzonder aantrekkelijk is voor senioren. Daardoor komen er weer bestaande woningen vrij voor gezinnen en starters. Het planvoornemen is daarmee een voorbeeld van een herstructureringsopgave zoals de visie deze voor ogen heeft in Hoogerheide.

#### Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende initiatief past binnen de woonvisie van de gemeente Woensdrecht.

### 3.4.3 Woningbouwplanning 2015-2016

#### Toetsingskader

Het woningbouwprogramma van de gemeente Woensdrecht wordt ieder jaar opnieuw beoordeeld en indien nodig aangepast en opnieuw vastgesteld door de gemeenteraad. De beoordeling en aanpassing vindt plaats op basis van het regionaal ruimtelijk overleg. De actuele woningbouwplanning is opgesteld voor de periode 2015-2016 en voorziet in de periode 2015-2026 in een behoefte van 255 tot 365 woningen in de gemeente.

#### Beoordeling

Voor de kern Hoogerheide zijn 187 nieuwe woningen voorzien, waarvan 110 ten behoeve van de omgeving van de Scheldeweg en de Semmelweissstraat. De 42 appartementen waarop het onderhavige planvoornemen toeziet, maken deel uit van de 110 woningen waaraan behoefte is en dragen daarmee bij aan het invullen van die behoefte.

#### Conclusie

Het aantal woningen dat door middel van het planvoornemen mogelijk wordt gemaakt past binnen de gemeentelijke woningbouwplanning.

### 3.4.4 Welstandsnota, 2013

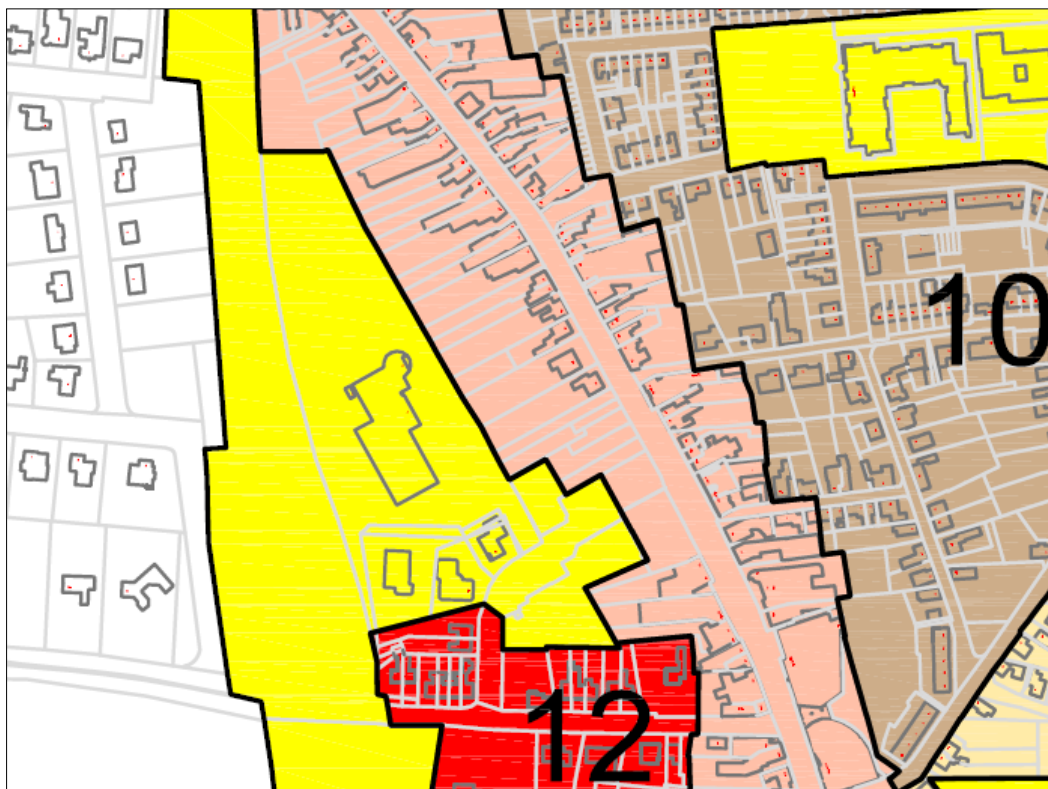
#### Toetsingskader

De welstandsnota van de gemeente Woensdrecht is door de gemeenteraad vastgesteld op 7 februari 2013. Het doel van het welstandstoezicht is om, in alle openheid, een bijdrage te leveren aan die dagelijkse leefomgeving, de schoonheid en de aantrekkelijkheid van onze gemeente. Door het ontwikkelen van een zowel intern als extern samenhangend stelsel van beleidsregels voor de welstandsadvisering, zet de



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

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



*Ligging van deelgebied in het gebied 'Raadhuisstraat' (roze, deelgebied 1) en 'Overige gebieden' (geel)*

#### Beoordeling

Deelgebied Doelstraat valt buiten de in de Welstandsnota aangegeven gebieden. Deelgebied Raadhuisstraat is op de kaart met daarop weergegeven de 'Indeling in welstandsgebieden' deels gelegen in de gebiedscategorie 'Raadhuisstraat' en deels in de gebiedscategorie 'Overige gebieden'. Dit betreft het terrein van de gemeentewerf en de brandweer, die zullen worden verplaatst. Gebiedscategorie 'Raadhuisstraat' ziet toe op

ruimtelijke ontwikkelingen aan de Raadhuisstraat zelf en directe omgeving. Het onderhavige project is daarom getoetst aan de criteria zoals genoemd in de gebiedscategorie 'Raadhuisstraat'.

De bebouwing aan de Raadhuisstraat staat aan de straat in één rooilijn, waardoor de gebouwen (op een enkele uitzondering na) geen voortuinen hebben; in het centrum van het gebied worden de gebouwen aaneengesloten gebouwd. Er komen relatief weinig bijgebouwen voor; deze zijn achter de hoofdbouwmassa los daarvan gesitueerd. De vele aanbouwen zijn ook achter de hoofdbouwmassa gesitueerd en hebben vaak platte daken. Door de situering van de aan- en bijgebouwen blijft het straatbeeld aan de voorzijde gehandhaafd.

Het gemeentelijke beleid is gericht op handhaving van de gebiedskarakteristiek qua schaal, vormtaal, korrelmaat, dorpsrandfunctie en materiaalgebruik. Aan de Raadhuisstraat worden de centrumfuncties van Hoogerheide geconcentreerd, met de bijbehorende bebouwingsmassa. Er is sprake van een gevarieerd bebouwingsbeeld. Elk pand kent binnen beperkte marges zijn eigen situering, uitstraling en kleurgebruik. In het onderhavige plan wordt aangesloten op de karakteristiek van het gebied, namelijk door de realisatie van nieuwe centrumvoorzieningen en appartementen. De goot- en bouwhoogte van de nieuwe bebouwing zal aansluiten bij de omliggende bebouwing en door de gevelindeling komt ook de korrelgrootte overeen met de omliggende panden. Ook wat betreft het materiaalgebruik wordt met het onderhavige plan aangesloten bij de overige bebouwing aan de Raadhuisstraat. Ten behoeve van de nieuwe bebouwing (zowel voor het in deelgebied 1 gelegen gedeelte als het terrein tussen de Raadhuisstraat en de Scheldeweg en de locatie aan de Doelstraat is een beeldkwaliteitplan opgesteld, dat in paragraaf 5.3 wordt toegelicht. Het beeldkwaliteitplan biedt samen met de Welstandsnota de basis voor de planvorming in het plangebied.

#### Conclusie

Het voorliggende plan is passend binnen de gebiedscriteria van het gebied 'Raadhuisstraat'. Voor de nieuwe ontwikkelingen is voorts een beeldkwaliteitplan opgesteld.

### 3.4.5 Economische visie Gemeente Woensdrecht 2014-2020

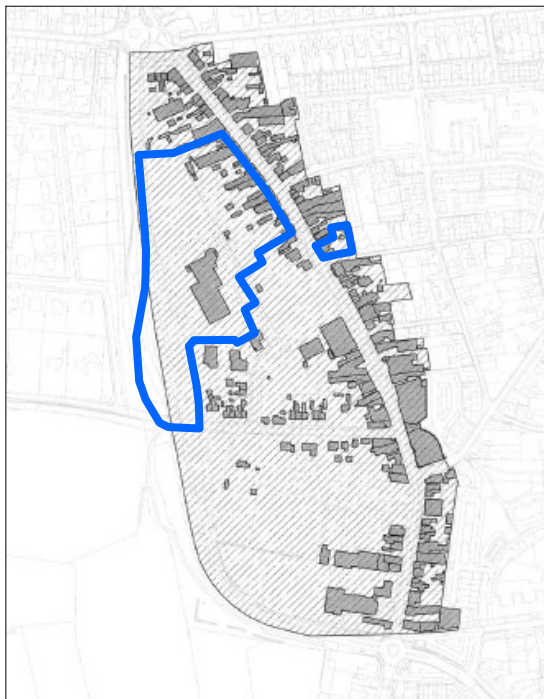
#### Toetsingskader

De economische visie is door de gemeente Woensdrecht opgesteld teneinde een basis te scheppen aan de hand waarvan economische initiatieven en ontwikkelingen kunnen worden ontplooid. De komende jaren wordt vanuit economisch perspectief de nadruk gelegd op de volgende 6 hoofdthema's:

- a. Toerisme, recreatie en horeca
- b. Detailhandel
- c. Aviolanda
- d. Samenhang onderwijs, arbeidsmarkt (overheid) en bedrijfsleven
- e. Behoud sterke werklocaties
- f. Agrarische sector

Met betrekking tot detailhandel moet de focus liggen op vitale dorpskernen waarbij horeca en detailhandel een belangrijke rol spelen. De middenstand moet worden versterkt in relatie tot de leefbaarheid en de toeristische sector lift mee op de extra inspanningen die gedaan worden voor de middenstand. De bouwsector verdient ook focus maar zal meeliften op de aanpak van enkele hoofdthema's, waaronder behoud sterke werklocaties en middenstand.

Het beleid voor detailhandel is ervoor gekozen om de clustering van winkels verder door te zetten. Uitbreiding van bestaande winkels buiten het centrum moet mogelijk blijven maar er moet door ondernemers en ondernemersverenigingen wel actief gekeken worden naar andere geschikte locaties in het centrumgebied. De gemeente zal in principe niet meewerken aan bestemmingsplanwijzigingen waar het gaat om vestiging buiten het centrum. Bij een verplaatsing van buiten het centrum naar de kern van het centrum moet het streven zijn om de detailhandelsbestemming op de te verlaten locatie op te geven.



*Het gebied waar binnen Hoogerheide clustering van winkels dient plaats te vinden, met deelgebied Raadhuisstraat aangeduid*

### Beoordeling

De plannen voor deelgebied Raadhuisstraat zijn expliciet gericht op het clusteren van detailhandelsvoorzieningen in het daartoe aangewezen gebied. Hiertoe wordt de Albert Heijn vanuit een locatie buiten het clusteringsgebied naar het centrum gebracht en wordt de Aldi binnen het clusteringsgebied zelf verplaatst naar een meer geschikte locatie. Overbodige geraakte detailhandelsbestemmingen worden wegbestemd, waardoor leegstand wordt voorkomen.

### Conclusie

Het planvoornemen sluit aan bij de beginselen uit de economische visie.

### 3.4.6 GVVP 2016-2020

#### Toetsingskader

In het Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan (GVVP 2016-2020) wordt de toekomstvisie beschreven voor het verkeer en vervoer in de gemeente Woensdrecht voor de komende jaren. De algemene doelstelling van het GVVP 2016-2020 is: *“Het GVVP 2016-2020 is een visie en uitvoeringsplan, erop gericht om de bereikbaarheid, verkeersveiligheid en leefbaarheid in de gemeente Woensdrecht te vergroten”*. Bij deze doelstelling hoort een aantal uitgangspunten die de gemeente nastreeft.

1. *Het verder doorvoeren van het ‘duurzaam veilig’ principe.*  
Het vergroten van de herkenbaarheid van de wegenstructuur. Waardoor het duidelijk is wat er van de weggebruiker verwacht mag worden. De kans op ongevallen neemt hierdoor af en de onderlinge bereikbaarheid tussen de kernen verbetert. - Er wordt bij de (her)inrichting van wegen een duidelijke keuze gemaakt tussen verkeers- of verblijfsgebieden.
2. *Stimuleren van fietsverkeer.*  
Het verbeteren van de fietsvoorzieningen en fietspaden en het uitbreiden van de bestaande routes zorgen ervoor dat de gemeente Woensdrecht zich verder profileert als wielergemeente.
3. *Stimuleren en op peil houden van het openbaar vervoer*  
De gemeente ziet in de toekomst graag een toename van het gebruik van het openbaar vervoer en/of alternatieve vormen. Daarnaast moeten de belangrijkste voorzieningen voorzien blijven van openbaar vervoer.
4. *Samen, met elkaar, de (verkeers-)veiligheid vergroten. Specifieke inzet gaat hier naar verkeersveiligheidsacties en campagnes.*

#### Beoordeling

Het GVVP bepaalt de richting voor het verkeer en vervoer in de gemeente Woensdrecht voor de komende jaren. Aangezien de ontwikkelingen in het plangebied een aanzienlijk effect hebben op de parkeer- en verkeerssituatie in Hoogerheide, is daarbij nadrukkelijk rekening gehouden met de uitgangspunten uit het GVVP. De openbare ruimte is ingericht als verblijfsgebied, maar wel met een afdoende ontsluiting naar de aangrenzende ontsluitingswegen (Scheldeweg, Raadhuisstraat en Doelstraat). Ten behoeve van het inzichtelijk maken van het effect van de plannen op het verkeer en het parkeren in het plangebied, is een notitie verkeer en parkeren opgesteld. Deze wordt in paragraaf 5.4 nader uiteengezet.

#### Conclusie

Bij de herstructurering van het centrumgebied zijn de uitgangspunten uit het GVVP in acht genomen.

## 4 PLANOLOGISCHE- EN MILIEUASPECTEN

### 4.1 Inleiding

#### 4.1.1 Toetsing juncto art. 3.1.6 Bro

Met betrekking tot een (ontwerp-)bestemmingsplan staat in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht vermeld: 'bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen'. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek. Daarnaast moet ook worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. De onderzoeksrapporten zijn als (separate) bijlagen gevoegd bij dit bestemmingsplan. Achtereenvolgens worden behandeld:

- bodem;
- waterhuishouding;
- cultuurhistorie;
- archeologie;
- natuur;
- flora & fauna;
- akoestiek wegverkeerslawaaï;
- bedrijven en milieuhinder;
- externe veiligheid;
- kabels en leidingen;
- luchtkwaliteit;
- vormvrije m.e.r.-beoordeling.

In geval dat voor zowel voor deelgebied Doelstraat als voor deelgebied Raadhuisstraat onderzoeken zijn uitgevoerd, wordt in de betreffende paragraaf een onderscheid gemaakt tussen de beide deelgebieden. Waar het maken van een onderscheid niet nodig is, dan wel waar een aspect slechts op één deelgebied betrekking heeft, wordt geen uitsplitsing gemaakt.

#### 4.1.2 Toetsing Wet milieubeheer

In Hoofdstuk 5, titel 5.1 van de Wet milieubeheer (Wm) zijn algemene bepalingen ten aanzien van milieukwaliteitseisen opgenomen. In artikel 5.1, lid 1 Wm is bepaald dat in het belang van de bescherming van het milieu, voor zover dit van meer dan provinciaal belang is, bij algemene maatregel van bestuur eisen worden gesteld ten aanzien van de kwaliteit van onderdelen van het milieu vanaf een daarbij te bepalen tijdstip. Deze omstandigheid doet zich bij dit project niet voor. Hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer handelt over luchtkwaliteitseisen. Op deze aspecten wordt in de paragraaf over luchtkwaliteit uitgebreid ingegaan.

#### 4.1.3 Toetsing m.e.r.-plicht

Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Er zijn drie onafhankelijke aanvliegroutes die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht en die in het kader van het onderhavige besluit getoetst dienen te worden. Dit betreft een toetsing aan het Besluit m.e.r., een toetsing in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 óf een toetsing aan de Provinciale Milieuverordening. Het onderhavige plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor de Provinciale Milieuverordening geldt. Derhalve wordt in dit hoofdstuk enkel getoetst aan het Besluit m.e.r. en de Natuurbeschermingswet 1998.

## 4.2 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 vervolgmaatregelen getroffen moeten worden, zoals een nader onderzoek of eventueel een (functiegerichte) sanering.

### Beoordeling

In het verleden zijn binnen het plangebied diverse bodemonderzoeken uitgevoerd, zowel binnen deelgebied Doelstraat als binnen deelgebied Raadhuisstraat.

### *Deelgebied Doelstraat*

Voor de locatie aan de Doelstraat is in oktober 2015 door Tritium Advies een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (rapportnummer 1507/036/CJ-02, 12 oktober 2015). Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat aangezien op de locatie bijmengingen met matig tot uiterst puin zijn aangetroffen in de bodem en gelet op de aanwezigheid van een funderingslaag met onbekende herkomst en kwaliteit, de locatie verdacht is op het voorkomen van asbest. Op basis van de bekende onderzoeksresultaten zijn er geen beperkingen ten aanzien van het huidige gebruik van de locatie. Het wordt echter wel noodzakelijk geacht een verkennend asbestonderzoek op de locatie uit te voeren. In verband met het ontbreken van contactmogelijkheden met de puinhoudende grond wordt aanbevolen het verkennend asbestonderzoek op een natuurlijk moment uit te voeren (bijvoorbeeld bij herinrichting van het terrein of vervanging van de verharding).

Het volledige onderzoek is als Bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen.

Het aanvullende asbestonderzoek zal plaatsvinden op het moment dat het terrein wordt heringericht ten behoeve van de voorgenomen functies.

#### *Deelgebied Raadhuisstraat*

Ten behoeve van de ontwikkelingen in het deelgebied Raadhuisstraat is door Econsultancy bv een (actualiserend) verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (projectnummer 15083967.001, 30 september 2016).

De resultaten van het bodemonderzoek laten zien dat op één locatie binnen het plangebied sprake is van een verontreiniging waarvoor de noodzaak tot sanering bestaat. Het gaat om de achterzijde van het perceel aan de Raadhuisstraat 38. Aangezien de verontreiniging zich niet bevindt op de plaats waar de appartementen worden opgericht, maar ter hoogte van de parkeervoorzieningen, zal de sanering pas plaatsvinden op het moment dat de parkeervoorzieningen worden aangelegd. De verontreiniging is derhalve niet van invloed op de bouw van de appartementen, zodat in het kader van de bestemmingsplanprocedure geen nader onderzoek is vereist.

Voor de overige deellocales geldt dat zeer beperkte verontreinigingen aanwezig zijn. Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er geen reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen voor de herontwikkeling van deze delen van het plangebied, alsmede de bestemmingsplanwijziging.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

Het volledige bodemonderzoek is als Bijlage 3 bij deze toelichting opgenomen.

#### Conclusie

De bodemkwaliteit van de gronden in het plangebied vormt geen belemmering voor de voorgenomen functies. Het uitvoeren van nader onderzoek naar asbest op de locatie Doelstraat en het saneren van grond aan de achterzijde van het perceel Raadhuisstraat 38 zal plaatsvinden op het moment dat de plannen tot uitvoer worden gebracht.

### **4.3 Waterhuishouding**

#### Toetsingskader

Ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten staan, naast een duurzaam waterbeheer, de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen wordt landelijk ondersteund. In de Startovereenkomst Waterbeleid 21<sup>e</sup> eeuw tussen rijk, provincies, Waterschappen en gemeenten (d.d. 14 februari 2001) is overeengekomen dat vanaf de ondertekening van deze overeenkomst op alle voor de waterhuishouding relevante nieuwe ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets uitgevoerd dient te worden. Concreet betekent de invoering van de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies

van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.6 lid 1, sub b Bro.

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

#### Beleid provincie Noord-Brabant en Waterschap Brabantse Delta

Op regionaal niveau is de provincie verantwoordelijk voor het beleidsveld water. Vigerend is het Provinciale Milieu- en Waterplan 2016-2021 (PMWP). Het PMWP is de structuurvisie voor het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening en hanteert een integrale benadering van de fysieke leefomgeving, vooruitlopend op de komst van de Omgevingswet. Het plan concentreert zich op de nieuwe uitdagingen in de toekomst, de uitgangspunten daarbij zijn:

- balans tussen efficiënt beschermen en duurzaam benutten van de fysieke leefomgeving;
- uitnodigend voor partijen die verantwoordelijkheid nemen; streng voor achterblijvers;
- opgaven integraal en gebiedsgericht oplossen;
- een dynamische en uitnodigende uitvoeringsagenda, samen met de partners uit te voeren.

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente. Het gaat dan om het waterkwantiteits en - kwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer. Het waterschap heeft de grondslag van haar beleid opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021 'Grenzeloos verbindend', wat is afgestemd op Europees, nationaal en provinciaal beleid. Speerpunten uit het waterbeheerplan zijn klimaatadaptatie, innovaties, ruimtelijke ontwikkelingen, toekomstig medegebruik en het tegengaan van verdroging.

Deze ontwikkelingen geven aanleiding tot nieuwe accenten:

- het nationale Deltaprogramma voor waterveiligheid en de versterking van de dijken langs de Rijkswateren en de regionale rivieren;



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

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de legger. De Keur waterschap Brabantse Delta 2015 bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. De Keur is onder andere te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

#### Keur Waterschap Brabantse Delta

De waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben in de Noord-Brabantse Waterschapsbond (NBWB) besloten om de keuren te uniformeren en tegelijkertijd te dereguleren. Hierbij is aangehaakt bij het landelijke uniformeringsproces van de Unie van Waterschappen. Er is conform het nieuwe landelijke model een sterk gedereguleerde keur opgesteld, met bijbehorende algemene regels en beleidsregels. Deze zijn voor de drie waterschappen gelijklopend. De nieuwe uniforme keuren zijn gezamenlijk in werking getreden op 1 maart 2015. In de nieuwe keur is opgenomen dat het is in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

- a. het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m<sup>2</sup> is, of;
- b. de toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m<sup>2</sup> is, of;
- c. de toename van verhard oppervlak bestaat uit een sedum dak.
- d. de toename van verhard oppervlak tussen 2.000 m<sup>2</sup> en 10.000 m<sup>2</sup> is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel: Benodigde retentiecapaciteit (in m<sup>3</sup>) = toename verhard oppervlak (in m<sup>2</sup>) x Gevoeligheidsfactor x 0,06

Daarbij dient de voorziening te voldoen aan de volgende voorschriften:

- a. de bodem van de voorziening dient boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te liggen;
- b. de afvoer uit de voorziening via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater plaatsvindt.

- Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
- c. daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om uitspoeling naar de sloot te voorkomen.

Bij ontwikkelingen waarbij de toename van het verhard oppervlak 2.000 m<sup>2</sup> of groter is wordt er door het waterschap retentie geëist. Uitbreidingen van verhard oppervlak tussen de 2000 m<sup>2</sup> en 10.000 m<sup>2</sup> dienen te voldoen aan de Algemene Regels waterschap Brabantse Delta. Voor uitbreidingen groter dan 10.000 m<sup>2</sup> geldt sowieso een vergunningplicht. Voor het afkoppelen van verhard oppervlak < 10.000 m<sup>2</sup> wordt er vanuit het waterschap geen retentie geëist.

### Beoordeling

#### *Deelgebied Doelstraat*

Ter plaatse van deelgebied Doelstraat vinden slechts zeer geringe wijzigingen plaats in de hoeveelheid verhard oppervlak. De bestaande bebouwing wordt niet vergroot ten behoeve van de inpassing van de gemeentewerf en de brandweerkazerne. Ook de woning aan de Doelstraat 1 blijft ongewijzigd. Enkel de inrichting van de ruimte rondom de bebouwing wordt aangepast, waarbij sprake is van een netto afname aan verhard oppervlak door de inpassing van nieuwe groenelementen ten koste van bestrating. Conform het beleid van het waterschap is er daardoor geen verplichting tot aanleg van een retentievoorziening vanuit het waterschap Brabantse Delta.

#### *Deelgebied Raadhuisstraat*

In deelgebied Raadhuisstraat vindt ten opzichte van de huidige situatie een toename plaats aan verhard oppervlak. Het gebied wordt geherstructureerd en intensiever gebruikt, waarbij bestaande onverharde ruimte (zoals tuinen, braakliggende delen en het talud) bebouwd dan wel bestraat zullen worden. Er worden tevens nieuwe groenvoorzieningen ingepast, echter deze zijn in oppervlakte kleiner dan de op dit moment onverharde delen samen. Op basis van het beleid van het waterschap is het daardoor in principe noodzakelijk om het binnen het plangebied vallend hemelwater af te koppelen en te bergen en/of infiltreren. Gelet op de lokale omstandigheden, zoals de Brabantse Wal en de aanwezige slecht doorlatende lemlagen is vasthouden door middel van infiltratie dan wel berging binnen het plangebied lastig. Het regenwater wordt derhalve via de riolering afgevoerd naar de door het waterschap ingerichte natte natuurparel 'Noordpolder'. In het plan is rekening gehouden met regenwater afkomstig van de verharding uit de kern Hoogerheide. Tijdens de aanleg van de Scheldeweg is reeds een aantal rioleringsbuizen vergroot. Hierbij is rekening gehouden met het extra verhard oppervlak van de nieuwe ontwikkeling.

Gelet op de bovenstaande afweging heeft het waterschap Brabantse Delta aangegeven dat het niet noodzakelijk wordt geacht om een retentievoorziening aan te leggen binnen het plangebied. Het hemelwater zal derhalve worden afgevoerd naar de polder.

### Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering om over te gaan tot verdere planvorming.

#### 4.4 Cultuurhistorie

##### Toetsingskader

Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011 zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz) aangepast. Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. De wetgever wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald.

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.

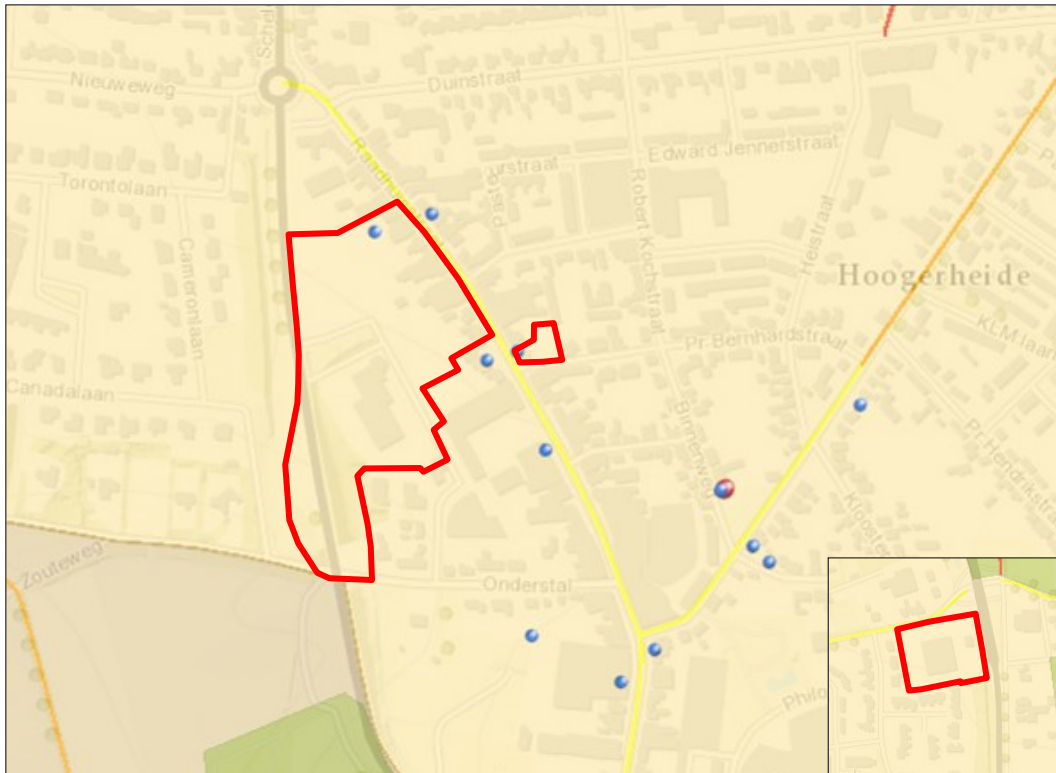
##### Beleid provincie Noord-Brabant

In het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, dient in de ruimtelijke onderbouwing van een omgevingsvergunning gemotiveerd te worden op welke wijze in het plan rekening wordt gehouden met cultuurhistorische waardevolle elementen. Binnen de provincie Noord-Brabant dient het plan te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop zijn de bepalende cultuurhistorische elementen aangegeven.

##### Beoordeling

Binnen het plangebied is volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant een MIP-object aanwezig. Het betreft het pand aan de Raadhuisstraat 26. Dit pand blijft zowel in ruimtelijk en functioneel opzicht ongewijzigd ten gevolge van het planvoornemen. Alleen een deel van het (niet cultuurhistorisch waardevolle) achterterrein zal te zijner tijd worden betrokken bij de herontwikkeling van het plangebied. Ook het pand aan de Raadhuisstraat 57-59 betreft een MIP-object. Ook hiervoor geldt dat het planvoornemen geen fysieke wijzigingen aan de bebouwing mogelijk maakt. Enkele de mogelijk tot het uitoefenen van detailhandel wordt wegbestemd. Voorts zijn binnen het plangebied geen monumenten of waardevolle objecten aanwezig. De Raadhuisstraat en de Doelstraat zijn aangewezen als historische lijn met een redelijk hoge cultuurhistorische waarde. Het planvoornemen voorziet niet in een wijziging van de structuur van deze wegen. Tenslotte is het plangebied volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart gelegen binnen het cultuurhistorisch landschap de 'Brabantse Wal'. De ligging binnen dit vlak leidt

niet tot stellen van voorwaarden of beperkingen ten aanzien van onderhavig plan. Wel kan worden opgemerkt dat de uitgevoerde reconstructie van de Scheldeweg en de onderhavige plannen voor de herontwikkeling van deelgebied Raadhuisstraat leiden tot een hernieuwd contact tussen het centrum van Hoogerheide en de polder. De (herkenbaarheid van de) Wal wordt weer hersteld en zichtrelaties tussen binnen en buiten worden gerealiseerd.



<b>Legenda</b>		
<b>Historische Bouwkunst</b>	<b>Historische Geografie (lijn)</b>	<b>Archeologische Monumenten</b>
• MIP	— Zeer hoog	■
• Rijksmonument	— Hoog	
	— Redelijk hoog	
<b>Historische Stedenbouw</b>	<b>Historisch Groen</b>	<b>Indicatieve Archeologische Waarden</b>
□ Rijksbeschermd stads/dorps-gezicht	▲ Monumentale Bomen	■ Hoog of middelhoog
□ Zeer hoog	■ Historisch Groen	■ Laag
□ Hoog		■ Geen gegevens
□ Redelijk hoog	<b>Historische Zichtrelaties</b>	<b>Topografie</b>
<b>Historische Geografie (vlak)</b>	—	
— Zeer hoog	—	
— Hoog	—	
— Redelijk hoog	↔	

*Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart. Het plangebied is aangeduid met een rode contour (deelgebied Doelstraat als inzet).  
Bron: provincie Noord-Brabant, 2010*

**Conclusie**

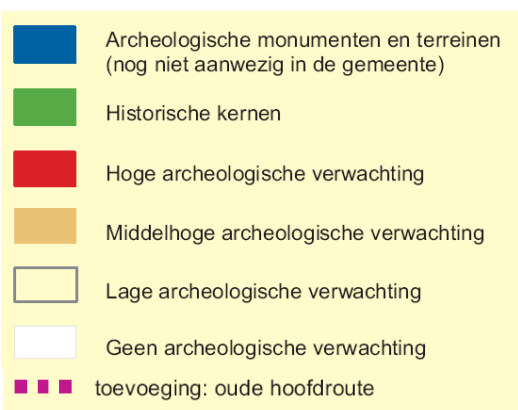
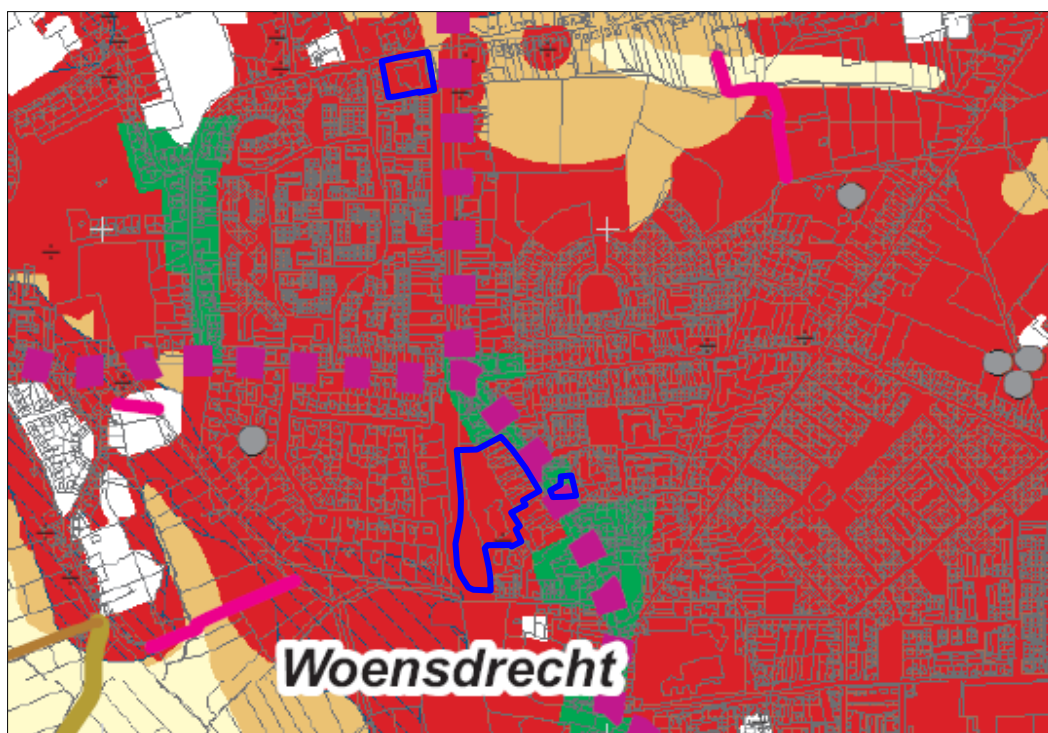
Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plan rekening houdt met cultuurhistorische waarden in het plangebied en in de naaste omgeving.

**4.5 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 ruimtelijke plannen. 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.



*Uitsnede Archeologische waarden- en verwachtingenkaart gemeente Woensdrecht.*

**Beoordeling**

De gemeente Woensdrecht heeft een eigen archeologische waarden- en verwachtingenkaart opgesteld. Op deze kaart is te zien dat aan het gehele plangebied een hoge archeologische verwachting is toegekend. Hier geldt een onderzoeksplicht indien sprake is van bodemingrepen over een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup> en dieper

dan 50 cm. In onderhavig vinden ter plaatse van deelgebied Doelstraat geen grondroerende werkzaamheden plaats, zodat daarvoor geen archeologische onderzoeksplicht bestaat. Ter plaatse van deelgebied Raadhuisstraat worden de normen op diverse locaties overschreden, zodat aldaar wel archeologisch onderzoek noodzakelijk is ter bescherming van de waarschijnlijk aanwezige waarden.

Door Econsultancy is in deelgebied Raadhuisstraat om die reden een archeologisch onderzoek uitgevoerd (projectnummer 15083967.002, 27 oktober 2016). Naar aanleiding van de resultaten van het archeologisch bureauonderzoek en het verkennend booronderzoek kan een aanbeveling worden gegeven of vervolgonderzoek nodig is, of dat de onderzoekslocatie kan worden vrijgegeven voor de voorgenomen ontwikkeling.

De resultaten van het archeologisch onderzoek laten zien dat de bodemopbouw binnen het plangebied zwaar verstoord is tot op grote diepte. Op basis van de verstoorde bodemopbouw wordt de kans klein geacht dat er binnen het plangebied nog behoudenswaardige archeologische resten aanwezig zijn. Op grond van de resultaten van het booronderzoek luidt het advies om binnen het plangebied geen verder archeologisch onderzoek uit te voeren en het terrein vrij te geven voor verdere ontwikkeling.

Het advies is ter goedkeuring voorgelegd aan het bevoegd gezag (gemeente Woensdrecht). Het rapport is beoordeeld door de gemeentearcheoloog van Bergen op Zoom namens het bevoegd gezag. Deze heeft de interpretatie in het conceptrapport van de boorgegevens zoals die door de auteur is opgesteld als incorrect bestempeld. Het rapport hoeft echter niet te worden herschreven, zolang het advies door de gemeente niet blindelings wordt opgevolgd. De conclusie van de gemeentearcheoloog luidt dat het plangebied wel archeologische waarden bevat (met name ter hoogte van de huidige gemeentewerf), maar dat deze archeologische resten ruim twee meter onder het huidige maaiveld liggen. Bij een bodemverstoring die niet dieper gaat dan 2 meter is er dus niets aan de hand en hoeft er verder geen onderzoek meer plaats te vinden. Bij dieper graafwerk is wel nader onderzoek nodig.

Aangezien het planvoornemen ter hoogte van de huidige gemeentewerf niet uitgaat van graafwerkzaamheden dieper dan 2 meter (hier komt het parkeerterrein), bestaat in onderhavig geval geen noodzaak tot het uitvoeren van nader archeologisch onderzoek.

Het volledige archeologische onderzoek is als Bijlage 4 bij deze toelichting opgenomen.

#### Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

## **4.6 Natuur**

### Toetsingskader

#### *Natuurbeschermingswet 1998 en het Programma Aanpak Stikstof*

De Natuurbeschermingswet 1998 is een wet van 25 mei 1998, houdende regels ter bescherming van natuur en landschap. De Natuurbeschermingswet 1998 is in werking getreden op 1 oktober 2005 en laatst gewijzigd in werking getreden op 1 juli 2015 in het

kader van het Programma Aanpak Stikstof 2015 – 2021 (PAS). Deze wet regelt aanwijzing, beheer en bescherming van gebieden die vanwege bijzondere natuurwaarden zijn aangewezen als Natura 2000-gebied of Beschermd Natuurmonument. De bescherming van de Natura 2000-gebieden is een doorvertaling van de Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG, 2 april 1979) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992). Beide Europese richtlijnen hebben tot doel de leefgebieden van in het wild levende dieren en planten in stand te houden. De Beschermden Natuurmonumenten zijn natuurgebieden die vanwege nationale belangen als beschermd natuurgebied zijn aanwezen.

Per 1 juli 2015 is het Programma Aanpak Stikstof 2015 - 2021 (PAS) in werking getreden. Tevens heeft reeds een partiële herziening van het programma plaatsgevonden, welke in werking is getreden op 15 december 2015. Het PAS betreft een programma op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 en heeft als doel om de depositie van stikstof op de Natura 2000-gebieden te verminderen, de natuur te versterken en ruimte te bieden voor economische ontwikkelingen.

Met het PAS zijn ook grenswaarden geïntroduceerd, waardoor projecten van minder dan 0,05 mol N/ha/jaar depositie zelfs volledig vergunningsvrij zijn. Het PAS biedt tevens de kaders om ontwikkelingsruimte te claimen voor projecten (en dus niet voor plannen). Het is daarbij nog onduidelijk of en hoe het PAS ingezet kan worden bij het opstellen van bestemmingsplannen en hoe de Raad van State hiermee om zal gaan. Het toetsingskader is voor plannen middels de inwerkingtreding van het PAS ongewijzigd gebleven.

#### *Stikstofproblematiek in Nederland*

In Nederland zijn er 117 Natura 2000-gebieden met stikstofgevoelige habitats waarvan de kritische depositiewaarde (KDW) reeds wordt overschreden. De KDW geeft, kort samengevat, aan bij welke mate van stikstofdepositie wordt aangenomen dat niet langer op voorhand kan worden uitgesloten dat er een risico is dat de kwaliteit van het habitattype wordt aangetast als gevolg van de verzurende en/of vermestende invloed van de stikstofdepositie. Uit vaste jurisprudentie volgt dat in die gevallen niet op voorhand kan worden uitgesloten dat een toename van de stikstofdepositie door functies of ontwikkelingen die in plannen mogelijk worden gemaakt tot significante gevolgen leidt. De Natuurbeschermingswet 1998 eist middels artikel 19j – overeenkomstig de Europese Habitatrichtlijn – dat ingeval een plan mogelijk significante gevolgen voor een Natura 2000-gebied heeft, een passende beoordeling van het bestemmingsplan wordt opgesteld. Hieruit moet de zekerheid worden verkregen dat de natuurlijke kenmerken van het betreffende gebied niet worden aangetast. In deze gevallen moet bovendien ook een milieueffectrapport (planMER) worden opgesteld op grond van artikel 7.2a Wet milieubeheer.

#### *Plantoets Natuurbeschermingswet 1998*

Bij de plantoets in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 betreft de uitgangssituatie op grond van vaste jurisprudentie de feitelijke, bestaande en legale situatie ten tijde van de vaststelling van het plan.

Er is sprake van drie mogelijke stappen in het kader van de plantoets:

1. Voortoets:

Indien o.g.v. objectieve gegevens significante gevolgen voor de Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten kan het plan worden vastgesteld. Er gelden dan geen restricties of procedurevereisten vanuit de Natuurbeschermingswet 1998.

2. Passende beoordeling:

Indien niet direct o.g.v. objectieve gegevens significante gevolgen voor de Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten, moet een passende beoordeling worden opgesteld. In deze passende beoordeling worden de effecten van het plan op de Natura 2000-gebieden beoordeeld aan de hand van de voor deze gebieden geldende instandhoudingsdoelstellingen. Tevens kunnen eventuele mitigerende maatregelen bij deze toetsing worden betrokken. Uit vaste jurisprudentie volgt dat een toetsing vrij snel kwalificeert als zijnde een passende beoordeling (en dus niet als een voortoets). De verplichting tot het opstellen van een passende beoordeling leidt bovendien direct tot de wettelijke verlichting op basis van artikel 7.2a Wet milieubeheer tot het opstellen van een milieueffectrapport. Als uit de passende beoordeling volgt dat met zekerheid significante gevolgen voor de Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten, kan het plan worden vastgesteld. Anders moet de navolgende stap worden doorlopen.

3. Toetsing ADC-criteria:

Indien significante gevolgen blijken de passende beoordeling niet zijn uitgesloten, dan kan het plan enkel worden vastgesteld indien aan de ADC-toets wordt voldaan. Deze criteria betreffen:

A: Er geen alternatieve oplossingen zijn; en

D: Er dwingende redenen van groot openbaar belang zijn voor het plan; en

C: De schade wordt gecompenseerd.

De ADC-toets leidt zelden tot een positief resultaat bij ruimtelijke ontwikkelingen.

De feitelijke, bestaande en legale situatie geldt als referentiesituatie. Dit betekent o.a. dat latente en niet volledig benutte planologische mogelijkheden onder het voorheen geldende plan, niet tot de referentiesituatie mogen worden gerekend. Verder moet voor de beoogde situatie worden uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden. Onder de maximale planologische mogelijkheden wordt tevens verstaan, de mogelijkheden die geboden worden via wijzigingsbevoegdheden en binnenplanse afwijkingsmogelijkheden (zie o.a. AbRvS 21 augustus 2013, zaaknr. 201208004/1/R2).

### Beoordeling

Het plan aan de Scheldeweg-noord te Hoogerheide bestaat in hoofdlijnen uit de verplaatsing van twee bestaande supermarkten (Albert Heijn en Lidl), het oprichten van woningen, het wegbestemmen van de detailhandelsfunctie bij enkele panden aan de Raadhuisstraat en verplaatsing van een gemeentewerf en brandweerkazerne. Ook de benodigde aanleg en aanpassing van de bijbehorende voorzieningen, waaronder een parkeerterrein en een park, maken deel uit van de plannen. Deze activiteiten vinden plaats in het centrum van de kern Hoogerheide, welke aan drie zijdes op korte afstand (circa 1 kilometer) wordt omgeven door het Natura 2000-gebied de "Brabantse Wal". Op korte afstand zijn bovendien o.a. de Natura 2000-gebieden "Markiezaat", "Zoommeer", "Oosterschelde", "Westerschelde & Saeftinghe" en de Belgische Natura 2000-gebieden "Kalmthoutse Heide" en "Schorren en Polders van de Beneden-Schelde" gelegen.





*Natura 2000-gebieden in de omgeving van Hoogerheide (rood omcirkeld).*

Om te bezien of er mogelijke effecten bestaan ten gevolge van het bestemmingsplan Scheldeweg-Noord en zo ja, wat deze effecten zijn, is een voortoets uitgevoerd. Gezien de afstand van het plangebied tot de omliggende Natura 2000-gebieden en de instandhoudingsdoelen zijn de eventuele effecten op de Brabantse Wal maatgevend. Indien uit de voortoets blijkt dat het plan significante gevolgen kan hebben op de Brabantse Wal, dan moet een passende beoordeling worden gemaakt, alsmede een planMER, waarin de effecten nader worden onderzocht. Wanneer binnen het Natura 2000-gebied Brabantse Wal significante negatieve effecten kunnen worden uitgesloten, dan geldt dat ook voor de op grotere afstand gelegen gebieden, waaronder het Markiezaat.

Op basis van de voortoets wordt geconcludeerd dat:

- omdat de beoogde ontwikkelingen buiten Natura 2000 plaatsvinden, deze niet leiden tot areaalverlies of versnippering binnen Natura 2000;
- gezien de aard en omvang van de beoogde ontwikkelingen en de afstand tot Natura 2000 geen sprake is van effecten op de waterhuishouding of verstoring;
- de beoogde ontwikkelingen niet leiden tot een toename van stikstofdepositie binnen Natura 2000 en daarmee niet tot verzuring / vermesting.

Significante negatieve effecten als gevolg van het bestemmingsplan Scheldeweg-noord kunnen derhalve op voorhand worden uitgesloten. Daarmee wordt voldaan aan de eisen uit de Natuurbeschermingswet 1998. Een passende beoordeling is niet noodzakelijk.

De volledige voortoets is als Bijlage 5 bij deze toelichting opgenomen.

### Conclusie

Onderhavig bestemmingsplan voldoet aan de vereisten van de Natuurbeschermingswet 1998.

## **4.7 Flora en fauna**

### Toetsingskader

Op 1 april 2002 is 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.

Volgens 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 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

Gelet op de ligging nabij natuurgebieden en de inrichting van het plangebied kan niet worden uitgesloten dat zich waardevolle flora en fauna bevindt binnen de plangrenzen en de directe omgeving. Derhalve is door Econsultancy bv een quickscan flora en fauna uitgevoerd (projectnummer 15083967.003, 8 augustus 2016), waarbij ook de soorten uit de nieuwe Wet Natuurbescherming in de beoordeling zijn opgenomen. De resultaten van de quickscan kunnen aanleiding geven tot het uitvoeren van nader ecologisch onderzoek.

De aanwezigheid van geschikt habitat op de onderzoekslocatie voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in de tabel op de volgende pagina. In de tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningtrajecten. In de tabel is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Flora- en faunawet voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Soortgroep		Geslacht habitat	Ingrep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	algemeen	ja	mogelijk	nee	nee	het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen uitvoeren
	jaarrond beschermd	nee	nee	nee	nee	-
Vleermuizen	verblijfplaatsen	ja	mogelijk	ja	afhankelijk van nader onderzoek	betreft nader onderzoek naar verblijfplaatsen van vleermuizen.
	foerageergebied	ja	nee	nee	nee	voldoende alternatief foerageergebied in de omgeving.
	vliegroutes	nee	nee	nee	nee	-
Grondgebonden zoogdieren		ja	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van soorten egel, mol, konijn en verschillende muizensoorten.
Amfibieën	algemeen	ja	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van soorten als gewone pad, bruine kikker en kleine watersalamander
	Streng beschermd	nee	nee	nee	nee	-
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Ongewervelden		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-

Gelet op de gevonden en te verwachten ecologische waarden en de beoogde planontwikkeling is de sloop en nieuwbouw uitvoerbaar indien voor aanvang van de werkzaamheden meer duidelijkheid is verschaft ten opzichte van het gebruik en functie van de onderzoekslocatie door vleermuizen. Tevens dient het uitvoeren van de werkzaamheden in het kader van de Flora- en faunawet overtredingen ten aanzien van broedvogels voorkomen te worden door verwijdering van het groen, kap van bomen en de sloop uit te voeren buiten het broedseizoen of voor de werkzaamheden een broedvogelcheck uit te voeren. Daarnaast dient te allen tijde de algemene zorgplicht in acht te worden genomen.

Het volledige onderzoek is als Bijlage 6 bij deze toelichting opgenomen.

### Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor het planvoornemen. Voorafgaand aan de sloop van de bestaande bebouwing wordt nader onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd. Dit geldt niet voor de bebouwing ter plaatse van de te realiseren appartementen aan de Raadhuisstraat. Door middel van nader ecologisch onderzoek in het kader van de separaat voor die appartementen gevoerde procedure is reeds vast komen te staan dat vleermuizen geen belemmering vormen voor de sloop van de daar gelegen panden.

## 4.8 Akoestiek wegverkeerslawaaï

### Toetsingskader

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in art. 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als

bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

De onderzoekszone voor wegen zoals bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh is afhankelijk van de hoeveelheid rijbanen. Onderstaande tabel geeft hier een overzicht van:

	<b>Stedelijk</b>	<b>Buitenstedelijk</b>
Aantal rijstroken	Aantal meter aan weerszijden van de weg	
5 of meer	350 m	600 m
3 of 4	350 m	400 m
1 of 2	200 m	250 m

Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als 'woonerf' aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/h geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Uit een akoestisch onderzoek moet blijken of, indien sprake is van een van de bovengenoemde ontwikkelingen binnen een zone als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh, deze binnen de waarden valt zoals deze voor diverse typen ontwikkelingen is vastgelegd in de Wgh. De grenswaarde voor de toelaatbare etmaalwaarde van de equivalente geluidbelasting van wegen binnen zones langs wegen is voor woningen 48 dB. In bijzondere gevallen is een hogere waarde mogelijk; Burgemeester en Wethouders zijn binnen de grenzen van de gemeente en onder voorwaarden bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting.

#### Beoordeling

Het plangebied valt (deels) binnen de onderzoekszone van de Scheldeweg. Aangezien geluidsgevoelige gebouwen, in de vorm van woningen, mogelijk worden gemaakt door middel van het planvoornemen, dient de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer inzichtelijk gemaakt te worden. Hiertoe is door Econsultancy bv een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd (projectnummer 15083967.005, 28 oktober 2016). In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn daarbij tevens de 30 km/uur wegen (Raadhuisstraat en Flemingstraat) in het onderzoek betrokken, aangezien dit geen rustige woonstraten betreffen. Ook is de aanwezigheid van de vliegbasis Woensdrecht akoestisch beschouwd.

Op basis van de berekende geluidsbelastingen kan geconcludeerd worden dat:

- op de bestaande geluidsgevoelige bestemmingen geen overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting plaatsvindt;

- op de nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen alleen ten gevolge van de Scheldeweg en de Raadhuisstraat de ten hoogste toelaatbare waarde van 48 dB met respectievelijk maximaal 3 en 12 dB wordt overschreden;
- met een maximale geluidsbelasting van 51 en 60 dB geen overschrijding plaatsvindt van de maximaal te ontheffen waarde van 63 dB;
- alle appartementen over één of meerdere geluidsluwe gevels voor wegverkeer beschikken;
- er geen sprake is van een samenloop van verschillende wegen (cumulatie);
- voor de Scheldeweg en de Raadhuisstraat een afweging van geluidsreducerende maatregelen noodzakelijk is.

Zowel bron- (beperking rijsnelheid/intensiteit, of een stiller wegdektype) als overdrachtsmaatregelen (geluidsscherm/-wal) zijn niet doelmatig. Door de overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting ten gevolge van de Scheldeweg en Raadhuisstraat is een nader bouwakoestisch onderzoek noodzakelijk ten behoeve van het woon- en leefklimaat in de woning. Conform het Bouwbesluit 2012 dient de geluidwering van de gevel, met een minimum van 20 dB, zodanig te zijn dat het resulterende geluidniveau in de woning niet meer bedraagt dan 33 dB voor wegverkeerslawaai. Doordat de Raadhuisstraat geen geluidszone heeft, kan voor deze weg conform de Wet geluidhinder formeel geen hogere waarden worden vastgesteld. Alleen voor de Scheldeweg dient een aanvraag voor een hogere waarde van maximaal 51 dB te worden ingediend.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient rekening te houden met de eventuele cumulatie van verschillende geluidsbronnen en het te realiseren binnenniveau. Uit de aangeleverde zone voor grondgebonden activiteiten op de vliegbasis blijkt dat de woonkern Hoogerheide en daarmee het plan buiten de contour ligt. Uit de luchtvaartcontouren van vliegbasis Woensdrecht blijkt dat de geluidsbelasting ter hoogte van het plan ruim lager zal zijn dan de grenswaarde van 35 Ke. Voor het plan geldt ten aanzien van de vliegbasis geen beperkingen.

Het volledige onderzoek is als Bijlage 7 **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** bij deze toelichting opgenomen.

#### Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaai vormt geen belemmering voor de onderhavige bestemmingsplanprocedure. Ten behoeve van de uiteindelijke vergunningverlening voor het bouwen zal nog een nader bouwakoestisch onderzoek worden uitgevoerd voor de woningen. Voor de appartementen aan de Raadhuisstraat is dit onderzoek reeds uitgevoerd in het kader van de gevoerde procedure voor planologisch afwijken.

## **4.9 Bedrijven en milieuzonering**

### Toetsingskader

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals

woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG uit 2009. Bedrijven zijn hierin opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk of bij afwijkende bedrijven. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. De VNG-publicatie onderscheidt twee omgevingstypen:

- *Het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied*  
Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied, (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.
- *Het omgevingstype gemengd gebied*  
Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

In bestaande gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging, of in gebieden waar bewust (beleidsmatig) functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), kan een derde lijst, de (voorbeeld)Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' worden toegepast. Zoals in de VNG-publicatie is aangegeven, kan bij functiemengingsgebieden gedacht worden aan dorpskernen en winkelcentra, horecaconcentratiegebieden en zones met functiemenging in lintbebouwingen.

### Beoordeling

#### *Deelgebied Doelstraat*

De locatie aan de Doelstraat is gelegen in het omgevingstype 'gemengd gebied', aangezien in de directe omgeving diverse andere functies voorkomen naast de woonfunctie. Ten gevolge van de verplaatsing van de brandweerkazerne en de gemeentewerf naar het deelgebied Doelstraat treedt ter plaatse een wijziging op in de milieuzonering. In de huidige situatie is een supermarkt aanwezig. Daar is conform de VNG-publicatie een richtafstand van 10 meter aan verbonden voor het aspect geluid. Gelet op de ligging in 'gemengd gebied' kan deze richtafstand worden teruggebracht tot 0 meter. In de huidige situatie zijn derhalve geen nadere maatregelen vereist tegen geluidshinder die zou kunnen optreden naar de aangrenzende woonpercelen.

In de toekomstige situatie nemen de effecten op de omgeving toe. Aan de brandweerkazerne en gemeentewerf is een richtafstand van 50 meter verbonden, welke gezien de ligging in gemengd gebied kan worden teruggebracht tot 30 meter. Binnen deze afstand zijn geluidsgevoelige objecten in de vorm van woningen aanwezig (tot op 8 meter van de inrichting). Hierdoor dient ten behoeve van de toetsing van de geluidbelasting, die ten gevolge van de inrichtingen ter plaatse van de gevels van de woningen van derden optreedt, het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en het maximale geluidniveau inzichtelijk gemaakt te worden. Derhalve is door Vliex Akoestiek en Lawaai-beheersing een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd (projectnummer 2016059.G1, 6 december 2016).

In het onderzoeksrapport zijn de maatregelen genoemd die (onder andere) ter reductie van de geluidbelasting zijn doorgevoerd:

- het aanleggen van geluidwerende wallen;
- het kritisch heroverwegen van de bedrijfstijden binnen de gemeentewerf;
- op andere posities laden en lossen binnen de gemeentewerf;
- binnen de inrichtingen zal niet geoefend worden met kettingzagen en slijptollen;
- het testen van de sirenes van de brandweerwagens zal op een stille wijze binnen de remise plaats te vinden;
- het naleven van gedragsregels, zoals het rustig rijden en het rustig sluiten van aanschroefdelen op de terreinen van de inrichtingen;
- bij bijvoorbeeld het bestrijden van bevroren wegdekken zal het materieel van de gemeentewerf in de dagperiode geladen worden en vervolgens binnen gestald worden;
- de brandweer zal tijdens oefeningen op de oefenplaat gebruikmaken van mobiele schermen. Met behulp van deze schermen zullen de relevante geluidbronnen afgeschermd worden.

Ondanks deze maatregelen kunnen de richtwaarden, die ingevolge de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" gelden, overschreden worden. Voor de brandweerkazerne en de gemeentewerf is daartoe een afweging gemaakt ten aanzien van de toelaatbaarheid van deze overschrijding:

- Brandweer:  
Tijdens een calamiteit kan in elke etmaalperiode een maximaal geluidniveau van 65 dB(A) optreden. De vorengenoemde maximale geluidniveaus treden op ter plaatse van de woningen aan de Doelstraat. Het treffen van een scherm om de geluidbelasting te reduceren is aan de voorzijde van de inrichting vanwege veiligheidsaspecten, omdat dan het zicht vanuit de brandweerkazerne wordt beperkt, en vanuit stedenbouwkundige redenen niet wenselijk. De geluidwering van de maatgevende woningen aan de Doelstraat zal ten minste 20 dB bedragen, zodat in deze woningen geen groter maximaal geluidniveau zal optreden dan 45 dB(A). Ten gevolge van het uitrukken in de nachtperiode zal de reguliere grenswaarde, die in de woningen geldt, niet overschreden worden. Gezien het feit dat het uitrukken het algemeen belang dient en het uitrukken in de nachtperiode beperkt is, kan gesteld worden dat een overschrijding op de gevels van 5 dB toelaatbaar is.

- Gemeentewerf:
  - *Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau*  
Tijdens de representatieve bedrijfssituatie in de dagperiode wordt voldaan aan de richtwaarden voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau. In de avondperiode kan de richtwaarde tijdens het oefenen van de brandweer met ten hoogste 7 dB overschreden worden. Deze overschrijding wordt met name veroorzaakt door het dan in werking hebben van compressoren en het knip-/snij- en zaagmaterieel. Om de geluidbelasting te reduceren kunnen de maatgevende geluidbronnen afgeschermd worden met zogenoemde mobiele geluidschermen, die over een hoogte van ca. 2,5 m dienen te beschikken. Door het toepassen van dergelijke mobiele schermen kunnen de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus tijdens het oefenen met ten minste 7 dB gereduceerd worden. Dit effect wordt gehaald indien de schermen zeer dicht op de bronnen geplaatst worden. Na het plaatsen van dergelijke schermen zal de richtwaarde tijdens het oefenen niet meer overschreden worden.
  - *Maximaal geluidniveau*  
Tijdens een calamiteit kunnen de richtwaarden voor het maximale geluidniveau in de avond- en nachtperiode overschreden worden. De overschrijding bedraagt ten hoogste 3 dB in de avond- en 8 dB in de nachtperiode. De maximale geluidniveaus worden veroorzaakt door het laden en lossen ten behoeve van een calamiteit en het uit en inrijden van de gemeentewerf. Er zijn feitelijk geen maatregelen te treffen om deze maximale geluidniveaus te reduceren. Omdat gesteld kan worden, dat de geluidwering van de maatgevende woningen ten minste 20 dB zal bedragen, zal in deze woningen tijdens een calamiteit geen groter maximaal geluidniveau zal optreden dan 48 dB(A). Ten gevolge van het uitrukken in de nachtperiode kan de reguliere grenswaarde, die in de woningen geldt, zodoende met 3 dB in de nachtperiode overschreden worden. Gezien het feit dat het uitrukken het algemeen belang dient en het uitrukken in de nachtperiode beperkt is, kan gesteld worden dat een overschrijding van ter plaatse van de gevels van 8 dB toelaatbaar is.

Het volledige onderzoek is als Bijlage 8 bij deze toelichting opgenomen.

#### *Deelgebied Raadhuisstraat*

Het deelgebied Raadhuisstraat kan worden beschouwd als gelegen in een gebied waar sprake is van functiemenging. Het betreft de dorpskern c.q. het winkelconcentratiegebied van Hoogerheide. Hier worden twee supermarkten gerealiseerd. Tevens wordt een horecavoorziening gerealiseerd in één van de twee op het talud te bouwen appartementengebouwen. Een supermarkt is op basis van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' ingedeeld in categorie B(1) (SBI 2008: 471). De horecagelegenheid zal zijn van categorie A (SBI 2008: 561). Categorie B houdt in dat: 'de activiteiten zodanig weinig milieubelastend zijn dat eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn, dan wel dat de activiteiten bouwkundig afgescheiden zijn van woningen / andere gevoelige functies'. Categorie A houdt in dat: 'de activiteiten zodanig weinig milieubelastend zijn dat eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn'. Gelet op de te treffen bouwkundige maatregelen tussen enerzijds de Albert Heijn en de horecavoorziening en anderzijds de bovenliggende gestapelde woningen, kan worden geconcludeerd dat binnen het onderhavige plan zelf wordt voldaan aan de VNG-publicatie.



Behalve de effecten van de binnen het plangebied zelf aanwezige functies dienen ook de effecten van de omliggende functies op het plangebied en vice versa te worden beschouwd. In dat verband is de aan de Jan van der Heijdenstraat gelegen loods van de Woningstichting Woensdrecht relevant. Hieraan is conform de VNG-brochure een richtafstand verbonden van 30 meter, welke gezien de ligging in een 'gemengd gebied' kan worden teruggebracht tot 10 meter. De nieuwe woningen op het talud worden op een afstand van meer dan 10 meter van de betreffende inrichting gelegd. De loods oefent daarmee geen nadelige invloed uit op de woningbouw en evenmin leggen de woningen beperkingen op aan de activiteiten in de loods.

Afgezien van het feit dat aan de richtafstanden van de VNG-publicatie wordt voldaan, spelen ook nog andere aspecten een rol, zoals geluid van bijvoorbeeld laden en lossen en winkelwagentjes. Op basis van jurisprudentie is een verwijzing naar de richtafstand alleen bovendien onvoldoende voor een ruimtelijke onderbouwing. Daarnaast is het bepalen of sprake is van 'een goede ruimtelijke ordening' en het garanderen van een goed woon- en leefklimaat in dit kader relevant. Om die reden is door Econsultancy een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd (projectnummer 15083967.004, 18 november 2016).

Uit het akoestisch onderzoek naar het plan volgen meerdere overschrijdingen op zowel de bestaande als nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen. De overschrijdingen van de langtijdgemiddeld beoordelingsniveaus en maximale geluidniveaus worden hoofdzakelijk veroorzaakt door voertuig- en parkeerbewegingen binnen het plan en het legen van de glascontainers. Aan de hoeveelheid voertuigbewegingen en de route van de parkerende bezoekers zijn geen aanvullende maatregelen mogelijk, voor het parkeerterrein is reeds een asfaltverharding voorzien. Op basis van stap 3 (vervolgstap VNG-brochure) bedraagt de grenswaarde voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau 55 dB(A) etmaalwaarde. Op alle toetspunten wordt voldaan aan de grenswaarde van 55 dB(A) en zijn geen aanvullende gevelmaatregelen noodzakelijk. De berekende langtijdgemiddeld beoordelingsniveaus worden derhalve acceptabel geacht. Er wordt geadviseerd om voor de horeca gedragsvoorschriften op te stellen, ten einde 'normaal' stemgeluid op het terras te waarborgen.

De VNG-brochure sluit de beoordeling van maximale geluidniveaus ten gevolge van aan- en afrijdend verkeer in een vervolgstap (3) uit. Met de uitzondering van maximale geluidniveaus ten gevolge van aan- en afrijdend verkeer treden geen overschrijdingen in de avond- en nachtperiode meer op. Alleen in de dagperiode resteren nog overschrijdingen ten gevolge van het legen van de afvalcontainers plaats. Gezien de incidentele situatie in de dagperiode worden de berekende maximale geluidniveaus acceptabel geacht. Naast het legen van de afvalcontainers treden bij stap 3 geen overschrijdingen van de maximale geluidniveaus op.

Ten gevolge van de Woningstichting Woensdrecht worden geen overschrijdingen van de grenswaarde geconstateerd. Het plan is derhalve inpasbaar het bestemmingsplan zonder dat het woon- en leefklimaat op de nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen wordt aangetast.

Het volledige onderzoek is als Bijlage 9 bij deze toelichting opgenomen.

Conclusie

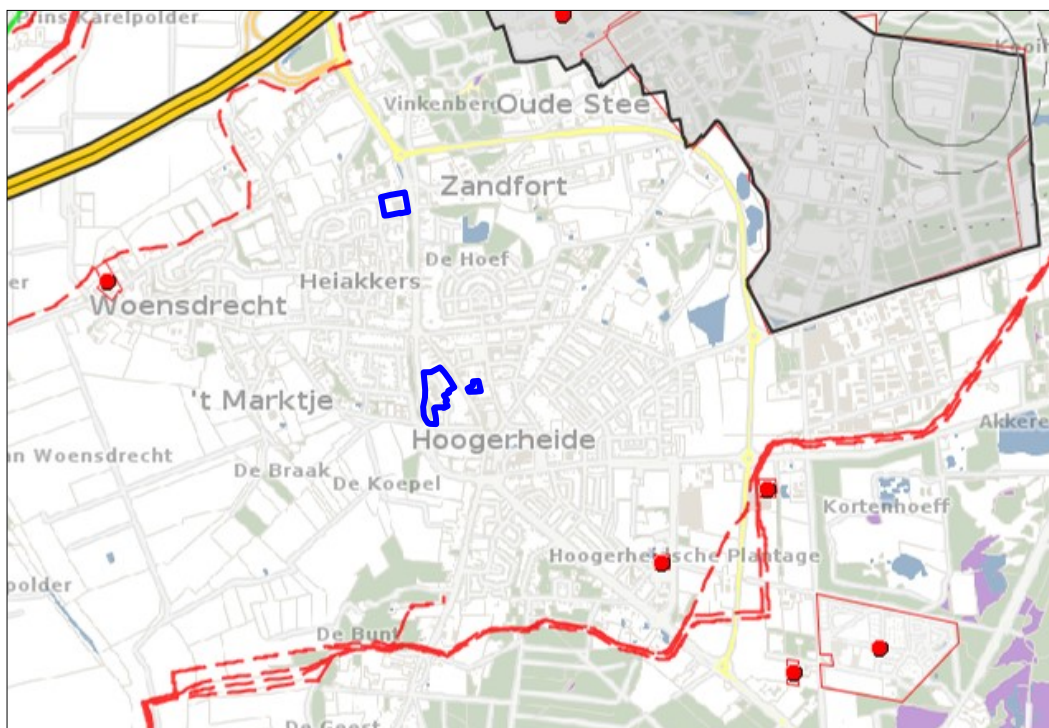
Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering.

**4.10 Externe veiligheid****4.10.1 Inrichtingen**Toetsingskader

Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn o.a. standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico. Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving van de beide deelgebieden bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is de risicokaart geraadpleegd. Ten aanzien van het aspect inrichtingen is geconstateerd dat in de omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen aanwezig zijn. De meest nabij deelgebied Raadhuisstraat gelegen inrichting, een zwembad met een chloorbleeklootank, ligt met circa 1,1 kilometer op ruim voldoende afstand van het plangebied. Op circa 800 meter van deelgebied Doelstraat vindt opslag van ontplofbare stoffen plaats bij een vlieg- en ruimtevaartuigenfabriek. Ook deze afstand is ruim voldoende.



*Uitsnede risicokaart, met het plangebied aangeduid door middel van een blauwe contour*

### Conclusie

Het aspect Bevi-inrichtingen is geen belemmering voor het planvoornemen.

#### 4.10.2 Transport over weg, water en spoor

##### Toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), als in werking per 1 april 2015. Bij het Bevt horen grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage I, II en III van de Regeling basisnet zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan  $10^{-6}$  per jaar. Voor het Basisnet Weg geldt dat daar waar in de tabel van bijlage 2 van het Bevt de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan  $10^{-6}$  per jaar.

##### Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transportassen zijn gelegen zijn de risicokaart en de bijlagen bij de Regeling basisnet geraadpleegd. Het plangebied ligt op ruime afstand van transportroutes waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt (ruim 800 meter).

##### Conclusie

Het aspect transport en externe veiligheid is geen belemmering voor de woningbouwontwikkeling.

#### 4.10.3 Buisleidingen

##### Toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geschiedt aan de hand van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), als in werking getreden per 1 januari 2011. Ten aanzien van het Bevb bestaat de noodzaak om een ruimtelijke reservering op te nemen voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoording van het groepsrisico (GR) van relevante buisleidingen. Binnen de PR  $10^{-6}$  risicocontour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn en zo mogelijk ook geen beperkt kwetsbare objecten. Het verwachte aantal aanwezigen binnen het invloedsgebied van de buisleiding moet worden verantwoord. dat invloedsgebied reikt bij brandbare vloeistoffen tot net buiten de  $10^{-6}$  contour, voor leidingen met aardgas en chemicaliën moet dat per geval berekend worden.

##### Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante buisleidingen zijn gelegen is de risicokaart geraadpleegd. Te zien is dat zich in de direct of wijdere omgeving van het plangebied geen buisleidingen bevinden waardoor

gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De meest nabije leidingen zijn op meer dan 600 meter afstand gelegen van het plangebied.

#### Conclusie

Het aspect buisleidingen en externe veiligheid vormt geen belemmering

### 4.11 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. Op 15 november 2007 is de 'Wet luchtkwaliteit' (Wlk) in werking getreden. Met de Wlk wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Stb. 2007, 414) bedoeld. In de Wlk zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Met name de stoffen stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>) worden beleidsmatig relevant geacht. Het luchtkwaliteitonderzoek beperkt zich dan ook tot deze twee stoffen.

stof	criterium	grenswaarde (µg/m <sup>3</sup> )	ingangsdatum (inclusief derogatie)
NO <sub>2</sub>	jaargemiddelde concentratie	40	1 januari 2015
	uurgemiddelde concentratie (mag maximaal 18 keer per jaar worden overschreden)	200	1 januari 2015
PM <sub>10</sub>	jaargemiddelde concentratie	40	1 januari 2005
	etmaalgemiddelde concentratie (mag maximaal 35 keer per jaar worden overschreden)	50	11 juni 2011

Een bestemmingsplan kan worden vastgesteld indien aannemelijk kan worden gemaakt dat:

- door de vaststelling (van het besluit), al dan niet in combinatie met maatregelen, de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechtert (maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup>) (Wm artikel 5.16.1.c), ofwel dat;
- de luchtkwaliteit door de vaststelling (van het besluit), al dan niet in combinatie met de maatregelen, per saldo verbeterd of tenminste gelijk blijft (Wm artikel 5.16.1.b.1°), ofwel dat;
- bij een beperkte verslechtering van de luchtkwaliteit vanwege de vaststelling (van het besluit), de luchtkwaliteit in een gebied rondom de inrichting per saldo verbeterd (Wm artikel 5.16.1.b.2°). De verbetering en verslechtering zullen beide moeten gelden voor overschrijdingssituaties en dienen te worden betrokken op de concentraties van NO<sub>2</sub> en/of PM<sub>10</sub>, ofwel dat;
- er geen grenswaarden worden overschreden.

In het Besluit 'Niet in betekende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling 'Niet in betekende mate bijdragen' (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Hierin is bepaald dat de concentratiebijdragen NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> als NIBM mogen worden beschouwd wanneer deze het jaargemiddeld maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> bedragen. Wanneer hiervan sprake is, wordt voldaan aan artikel 5.16 eerste lid, onder c van de Wm en kan een uitgebreid luchtonderzoek achterwege blijven.

#### Beoordeling

##### *Notitie luchtkwaliteit*

Teneinde te bepalen of in onderhavige situatie sprake is van een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de luchtkwaliteit, is door Econsultancy in eerste instantie een notitie luchtkwaliteit opgesteld (projectnummer 15083967.006, 3 november 2016), welke als Bijlage 10 bij deze toelichting is gevoegd.

Uit de notitie luchtkwaliteit blijkt dat ten gevolge van het extra verkeer op het noordelijk wegvak van de Scheldeweg mogelijk een overschrijding van de grenswaarde van 1,2 µg/m<sup>3</sup> plaatsvindt. De bijdrage van het extra verkeer is mogelijk in betekende mate. Op de overige wegvakken worden geen overschrijdingen geconstateerd. Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat er voor de Scheldeweg een nader luchtkwaliteitsonderzoek noodzakelijk is.

##### *Onderzoek luchtkwaliteit*

Gezien de conclusie van de notitie luchtkwaliteit is een door Econsultancy een nader onderzoek luchtkwaliteit uitgevoerd (projectnummer 15083967.011, 3 november 2016).

Voor de berekening van de luchtkwaliteit nabij wegen is gebruik gemaakt van de 'NSL-Rekentool'. De beoordeling van de luchtkwaliteit heeft plaatsgevonden voor zowel de huidige als toekomstige situatie. De huidige situatie betreft in de regel het peiljaar waarin het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Voor het onderzoek naar de huidige situatie is het rekenjaar 2015. In 2015 was het plan nog niet gerealiseerd, maar geeft in verband met de dalende achtergrondconcentraties en emissies van bronnen een worstcase scenario. Voor de toekomstige situatie is het rekenjaar 2026 gehanteerd.

Uit de resultaten kan geconcludeerd worden dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het plan Scheldeweg-noord. Op de toetspunten nabij de Scheldeweg vinden geen overschrijdingen plaats van de grenswaarden.

Het volledige onderzoek luchtkwaliteit is als Bijlage 10 - Notitie luchtkwaliteit (november 2016)

Bijlage 11 bij deze toelichting opgenomen.

#### Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

#### 4.12 Kabels en leidingen

##### *Toetsingskader*

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer (leidingen die deel uitmaken van een inrichting' zijn leidingen binnen de inrichtingsgrens die in beheer zijn van de drijver van de inrichting én leidingen die in beheer zijn van derden waarmee een product wordt geleverd aan de betreffende inrichting (Laatgenoemde leidingen hebben een zgn. functionele binding met de inrichting, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer)).

- hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken (onder zgn. 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen).

##### *Beoordeling*

Aan de zuidzijde van deelgebied Doelstraat is een drinkwatertransportleiding van Evides gelegen. Hiervoor is het noodzakelijk een beschermende regeling op te nemen in het onderhavige bestemmingsplan. Dit gebeurt door middel van een dubbelbestemming, aan de hand waarvan de belangen van de waterleiding zijn gewaarborgd. Ter plaatse van de leiding en de beschermingszone wordt geen bebouwing opgericht.



*Vermoedelijke situering waterleiding Evides*

### *Conclusie*

Geconcludeerd kan worden dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

#### **4.13 Toetsing Besluit m.e.r.**

##### *Toetsingskader*

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan het Besluit m.e.r. 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. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. 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.

In het plangebied in het bestaand stedelijk gebied van Hoogerheide wordt de ontwikkeling van detailhandel (twee supermarkten) en 42 woningen voorgestaan. Het juridisch-planologisch mogelijk maken van deze functies 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 ligt in of nabij een gebied dat beschermd wordt ten gevolge van de natuurwaarden. Het plan ligt niet in de directe nabijheid van een Vogel- of Habitatrichtlijngebied en overig beschermd natuurgebied (Natura 2000). Uit de voorgaande paragrafen blijkt dat van

externe werking op een Natura 2000 gebied of Beschermd Natuurmonument geen sprake kan zijn. Het meest nabije Natura 2000-gebied betreft 'Brabantse Wal', welke is gelegen op een afstand van 1 km. Het dichtstbijzijnde Beschermd Natuurmonument betreft 'Kortenhoeff' op een afstand van circa 1,6 km. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt.

Het gebied maakt wel deel uit van de Brabantse Wal, een provinciaal cultuurhistorisch belang. Kenmerkend voor de Brabantse Wal is het aanwezige reliëf. De Brabantse Wal bestaat namelijk uit een hogere zandrug die aan de westkant door de zee is 'afgekald' waardoor tussen het westelijke gelegen zeekelegebied en het zandgebied van de Brabantse Wal circa vijftien meter hoogteverschil is ontstaan. Het gebied behoort daarnaast tot het landschap van de heideontginningen en bossen. Aan de randen, op de overgang naar de lager gelegen gebieden liggen veelal tegen de bosrand, de dorpen met oude kampongginningen en plaatselijk essen. Het planvoornemen draagt bij aan de doestelling om de Brabantse Wal beter zichtbaar te maken en het contact tussen de wal en de polder te verbeteren. In dit hoofdstuk zijn tevens de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling inderdaad geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

#### *Conclusie*

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



## 5 PLANBESCHRIJVING

### 5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de concrete ontwikkelingen die mogelijk dienen te worden gemaakt op basis van de in dit bestemmingsplan opgenomen juridisch-planologische regeling. Daarbij wordt per deelgebied ingegaan op het opgestelde masterplan voor het gebied, de beeldkwaliteit, de afwikkeling van het verkeer en het parkeren en op de groene en landschappelijke component. Tenslotte wordt aangegeven op welke wijze dit naar de regels is vertaald.

### 5.2 Masterplan

#### 5.2.1 *Deelgebied Raadhuisstraat*

Ten behoeve van de herstructurering van het gebied gelegen tussen de Raadhuisstraat en de Scheldeweg is een masterplan opgesteld. De volgende ontwikkelingen maken deel uit van de plannen:

- Albert Heijn met 10 appartementen;
- Aldi;
- Twee appartementengebouwen op het talud (elke 16 appartementen), met een horecagelegenheid in het meest zuidelijke appartementengebouw;
- Bijbehorende inrichting van de openbare ruimte (parkeerplaatsen, wegen, groenvoorzieningen).

De twee appartementengebouwen aan de Raadhuisstraat (15 en 9 appartementen) en de woning aan de Prins Bernhardstraat zijn reeds via separate procedures mogelijk gemaakt en worden derhalve slechts globaal toegelicht.



*Totaaloverzicht ontwikkelingen  
in deelgebied Raadhuisstraat*

Albert Heijn met 10 appartementen

De Albert Heijn (met geïntegreerde Gall & Gall) met daarboven de 10 appartementen is gelegen ten westen van het te realiseren appartementengebouw met 15 appartementen aan de Raadhuisstraat. De voetprint van het gebouw meet circa 55 meter bij 52,5 meter, waarbij de appartementen aan de noordzijde van het gebouw zijn gesitueerd. Het gedeelte van de Albert Heijn is circa 4,6 meter hoog en bestaat uit één bouwlaag. De appartementen bestaan (gemeten vanaf het dak van de supermarkt) uit 2 bouwlagen met in elke bouwlaag 5 appartementen, waarbij de totale hoogte vanaf peil uitkomt op circa 13 meter. Aan de zijde van de appartementen zijn de gevels daarvan naar maaiveldniveau doorgetrokken en bestaan deze uit metselwerk. De rest van de gevels van de Albert Heijn bestaat uit beplating.

De ingang en de bevoorrading van de supermarkt zijn gelegen aan de westzijde van het pand, afgeschermd van de appartementen en de overige woningen in de omgeving. De appartementen zijn bereikbaar via een tweetal loopbruggen vanaf het appartementengebouw aan de Raadhuisstraat. De entree tot de appartementen is derhalve aan de zijde van de Raadhuisstraat.



*Gevelaanzichten Albert Heijn en appartementen. Bron: Stan Aarts architecten | adviseurs*

Aldi

Het pand van de Aldi wordt aan de noordzijde van het centraal gelegen parkeerterrein gesitueerd. Het gebouw meet circa 56 meter bij 39 meter en is circa 5 meter hoog. De ingang bevindt zich aan de zuidzijde, de bevoorrading geschiedt aan de oostelijke zijgevel. De supermarkt wordt vormgegeven conform de standaard huisstijl van de Aldi.

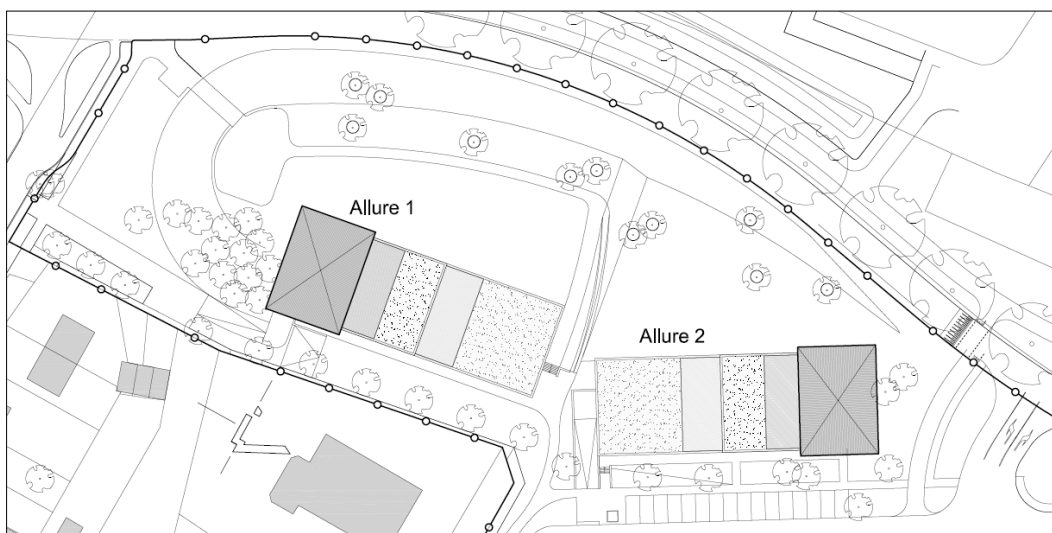


*Referentiebeeld standaard huisstijl Aldi*

Appartementengebouwen talud

Op het voormalige talud van de Scheldeweg worden twee appartementengebouwen gerealiseerd, genaamd 'Allure 1' en 'Allure 2'. De gebouwen hebben een trapsgewijze opbouw, waarde het hoogste gedeelte van beide panden op circa 16 meter ten opzichte van peil ligt. Beide gebouwen zijn voorzien van een ondergrondse parkeergarage en worden opgetrokken uit baksteen. De kleurstelling van Allure 1 is rood genuanceerd en van Allure 2 geel genuanceerd. Elk van de gebouwen biedt ruimte aan 16 luxe appartementen, waarbij in Allure 1 op de begane grond tevens een kleinschalige horecagelegenheden van categorie 1 wordt ingepast, ten behoeve van het tevens op het talud te realiseren uitzichtpunt.

De ligging van de appartementengebouwen maakt dat deze het eerste contact vormen tussen het centrumgebied en de polder ten zuidwesten daarvan. De getrapte opbouw van de gebouwen versterkt de perceptie van de aanwezige hoogteverschillen. Op deze manier wordt de relatie tussen het op de Brabantse Wal gelegen Hoogerheide en de Noordpolder verder hersteld.



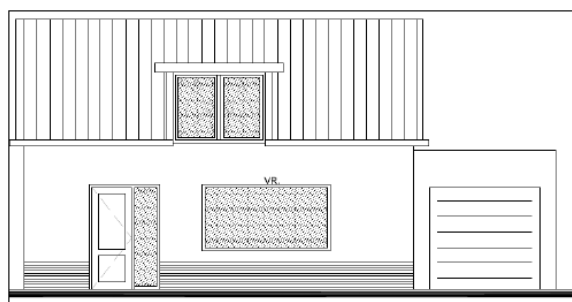
Situatietekening en impressietekening Allure 1 en Allure 2

Openbare ruimte

De niet-bebouwde ruimte binnen deelgebied Raadhuisstraat wordt ingevuld met parkeer-, verkeers- en groenvoorzieningen, welke ten dienste staan van zowel de te realiseren nieuwe supermarkten en appartementen als voor de bestaande voorzieningen en woningen in de omgeving. Ten behoeve van het centrale grote parkeerterrein worden de bestaande gemeentewerf en brandweerkazerne gesloopt. Ter hoogte van de te realiseren appartementen aan de Raadhuisstraat wordt de bebouwingwand doorbroken ten behoeve van een verbindingsweg tussen de Raadhuisstraat en het parkeerterrein, dat daarnaast ook direct op de Scheldeweg wordt ontsloten. De overige ruimte wordt parkachtig ingericht. In paragraaf 5.4 en 5.5 wordt nader ingegaan op verkeer en parkeren en groen en landschap.

Appartementen en woning Raadhuisstraat

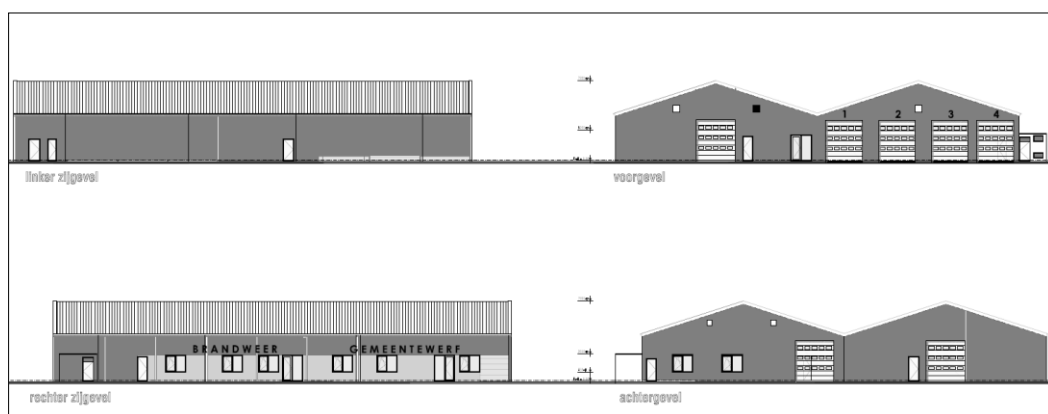
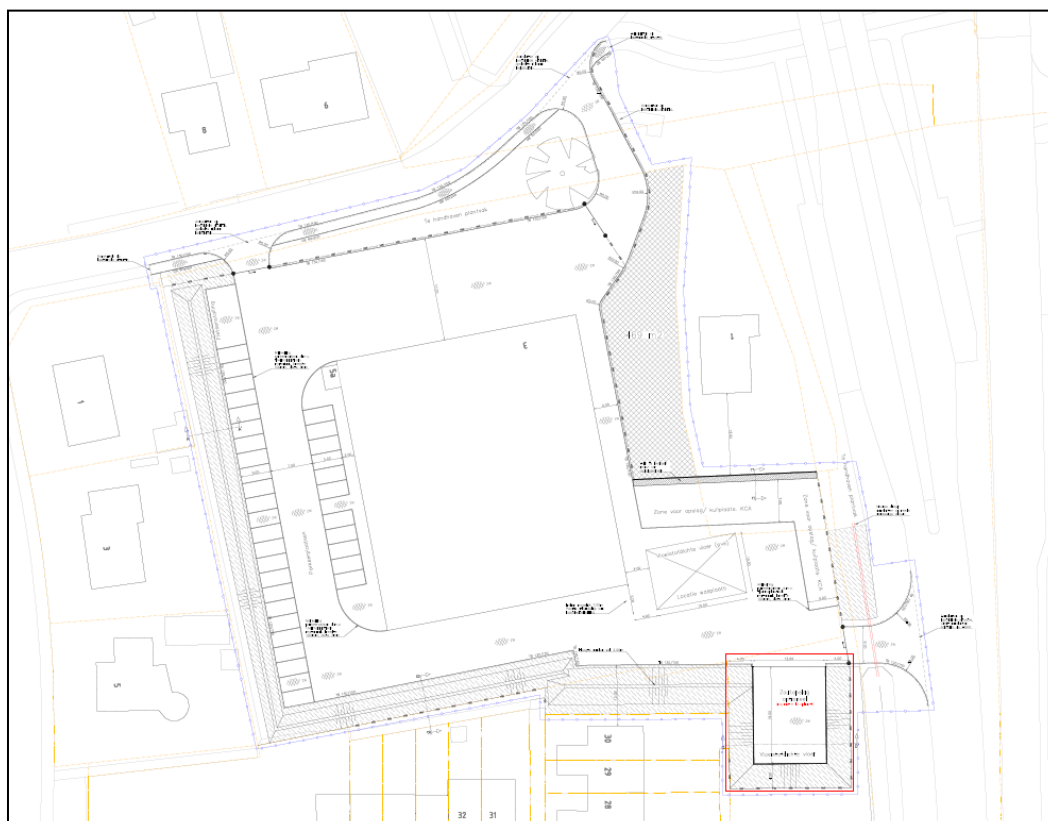
De locaties van de twee appartementengebouwen (15 en 9 appartementen) ter hoogte van de Raadhuisstraat 34-50 en de vrijstaande woning aan de Prins Bernhardstraat (achter Raadhuisstraat 57-59) maken deel uit van het plangebied. Deze ontwikkelingen zijn echter reeds door middel van een tweetal projectafwijkingbesluiten verantwoord. Derhalve geldt dat beide ontwikkelingen conserverend zijn opgenomen in dit bestemmingsplan, waarbij de uitgangspunten voor de afwijking zijn doorvertaald naar een juridisch-planologische regeling. Voor een uitgebreide toelichting op deze plannen wordt verwezen naar de daarvoor opgestelde ruimtelijke onderbouwingen.



*Appartementengebouwen aan de Raadhuisstraat en woning aan de Prins Bernhardstraat*

**5.2.2 Deelgebied Doelstraat**

In deelgebied Doelstraat worden de brandweerkazerne en de gemeentewerf ingepast in de bestaande bebouwing van de huidige Albert Heijn. Uitpandig vinden slechts enkele aanpassingen plaats van de gevel, voor het overige blijft het gebouw ongewijzigd. Ook de bebouwing van de woning aan de Doelstraat blijft ongewijzigd.



*Inrichtingstekening en gevelaanzichten brandweerkazerne en gemeentewerf*

De onbebouwde ruimte binnen deelgebied Doelstraat wordt wel heringericht. Een deel van de tuin van de woning wordt enerzijds bij het terrein van de gemeentewerf getrokken en anderzijds wordt een gedeelte van het huidige parkeerterrein van de Albert Heijn als tuin bij de woning gevoegd. Deze grondruil biedt de mogelijkheid om zowel de tuin als het buitenterrein bij de werf efficiënter in te richten.

De inrit tot het buitenterrein wordt gesitueerd aan de Scheldeweg. Op dit moment wordt het parkeerterrein nog enkel via de Doelstraat ontsloten. Het buitenterrein wordt ingericht met parkeervoorzieningen voor de medewerkers, met een oefenplaats voor de brandweer en ten behoeve van de opslag van materialen. Ook de zoutopslag, die nu nog aan de Antwerpsestraat is gevestigd, wordt naar deelgebied Doelstraat overgebracht.

Ter visuele en akoestische afscherming wordt rondom een geluidwerende voorziening in de vorm van een aarden wal en schanskorf gerealiseerd. De voorziening is 2 meter hoog ter plaats van de parkeervoorziening en 3 meter ter plaatse van de opslag. Het effect van de activiteiten op de aangrenzende woningen wordt daarmee zoveel mogelijk geminimaliseerd.

### 5.3 Beeldkwaliteit

#### 5.3.1 Algemeen

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied is door Compositie 5 stedenbouw bv een beeldkwaliteitplan opgesteld (projectnummer 152512bkp10, 24 november 2016), grotendeels op basis van de randvoorwaarden uit de structuurvisie voor het centrum.

In het beeldkwaliteitplan zijn de criteria opgenomen voor zowel deelgebied Doelstraat (locatie 1) en deelgebied Raadhuisstraat (locatie 2). Per locatie is ondermeer ingegaan op de na te streven situering en vormgeving van de bebouwing, de bouwmassa, de gevel en het kleur- en materiaalgebruik. Tevens zijn criteria opgenomen voor de inrichting van de openbare ruimte.

#### 5.3.2 Beeldkwaliteitscriteria deelgebied Doelstraat

##### Situering en rooilijnen

- aangezien het bestaande bouwvolume intact blijft, blijven ook de bestaande rooilijnen en bebouwingsrichting intact

##### Bouwmassa

- de bestaande footprint en opbouw van de bouwmassa blijven intact
- de brandweer en de ambulancepost bevinden zich aan de zijde van de Doelstraat

##### Gevel

- de gevels blijven grotendeels intact
- toe te voegen roldeuren in de voorgevel worden zo transparant mogelijk vormgegeven
- gevelbelettering projecteren op de gevel en qua grootte op elkaar afstemmen
- gevelopeningen en toevoegingen dienen zorg te dragen voor plasticiteit in de gevel (insnijdingen in of toevoegingen aan het volume)

##### Kleur- en materiaalgebruik

- kleur- en materiaalgebruik blijft intact
- eventueel toe te voegen materialen passen bij het bestaande kleur- en materiaalgebruik. Uitzondering vormt de gevelbelettering die zich mag onderscheiden van het overige kleurgebruik

##### Openbare ruimte

- groene buffer met de oostelijk gesitueerde vrijstaande woning.
- parkeren aan de westzijde van het gebouw

- nieuwe extra entree voor autoverkeer aan de Scheldeweg
- zoutopslag en oefenplaats aan de westzijde landschappelijk inpassen middels het toevoegen van bomen
- behouden karakteristieke boom aan de Doelstraat

### 5.3.3 Beeldkwaliteitscriteria deelgebied Raadhuisstraat, supermarkten

#### Plaatsing en oriëntatie

- beide volumes worden georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte (parkeerplein)
- de volumes worden haaks op of evenwijdig aan het parkeerplein gesitueerd en ondersteunen de orthogonale opzet van het stedenbouwkundig plan
- laad- en loszone worden zoveel mogelijk uit het zicht geplaatst om verrommeling van het beeld te voorkomen

#### Bouwmassa

- de supermarkten krijgen een eenvoudige hoofdvorm bestaande uit één bouwlaag met plat dak
- woningen op de verdieping van de Albert Heijn markeren de doorsteek naar de Raadhuisstraat waardoor hier de bouwhoogte in totaal 2-3 bouwlagen met kap bedraagt

#### Architectuur en vormgeving

- een rustige ingetogen eigentijdse architectuur met een accent bij de entree
- de twee gebouwen worden als 'familie' van elkaar vormgegeven
- de supermarkten hebben aan de representatieve zijde (parkeerplein) een transparante gevel zodat de levendigheid binnen ook buiten te zien is
- dubbele oriëntatie bij hoeken
- bouwmassa Albert Heijn heeft aan de zijde van de doorsteek een verticale geleding
- dubbele oriëntatie bij hoeken

#### Kleur- en materiaalgebruik

- voor de supermarkten wordt een evenwichtig materiaalgebruik nagestreefd, de gevel van de supermarkten bestaat voornamelijk uit metselwerk, beplating en glas
- de representatieve zijde wordt voorzien van veel glas ten behoeve van een transparante en lichte sfeer (ook 's-avonds). Het aandeel en de plaatsing van glas zal moeten worden afgestemd op de inpandige indeling van de winkels
- gebruik van voornamelijk donker metselwerk en plaatwerk, ondergeschikte accenten mogen in een andere kleur
- het metselwerk van de bouwmassa dat de entree naar de Raadhuisstraat begeleidt (Albert Heijn) bestaat voornamelijk uit metselwerk in de kleur roodbruin en donkerbruin genuanceerd en versterkt hiermee de verticale geleding

#### Reclame en naamsaanduiding/logo

- naamsduiding of logo's dienen binnen het gevelvlak en op een specifiek daartoe ontworpen plaats gesitueerd te worden. Hierbij dient terughoudend omgegaan te worden met het aantal en het formaat

#### Overige bouwwerken

- overige bouwwerken zoals overdekte stallingen voor winkelwagens worden ontworpen met een lichte en open constructie en veel transparantie

#### 5.3.4 *Beeldkwaliteitscriteria deelgebied Raadhuisstraat, appartementen*

##### Plaatsing en oriëntatie

- beide volumes worden georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte (Scheldeweg) maar hebben tevens een alzijdige oriëntatie
- de volumes worden speels ten opzichte van elkaar gesitueerd waarbij het noordelijke volume passend is in de orthogonale structuur van het parkeerplein en beide supermarkten
- de situering ten opzichte van de Onderstal is terugliggend zodat rekening gehouden is met de bestaande belendende woningen

##### Bouwmassa

- beide bouwmassa's hebben een trapsgewijze massaopbouw waardoor ze een architectonisch ensemble vormen dat refereert naar de Brabantse Wal
- de hoogste delen vormen 'koppen' die vanaf de Scheldeweg een nieuw herkenningspunt vormen (zowel komende vanuit het noorden als het zuiden)
- de gebouwen zijn getrapt uitgewerkt: aan de zijde van de Scheldeweg bedraagt de bouwhoogte 2-4 bouwlagen met kap, aan de zijde van het parkeerplein 2-4 bouwlagen met kap op een plint. In de plint bevindt zich de parkeergarage

##### Architectuur en vormgeving

- de volumes vormen samen een herkenbare architectonische eenheid
- de architectuur is eigentijds
- de koppen vormen accenten in de bouwmassa en dienen als dusdanig vormgegeven te worden
- de balkons vormen herkenbare terugkerende elementen in het gevelbeeld

##### Kleur- en materiaalgebruik

- de beide bouwmassa's worden overwegend opgetrokken uit metselwerk in een gedekte kleur waarbij beide bouwmassa's qua kleur enigszins verschillen doch één samenhangend architectonisch ensemble vormen

##### Openbare ruimte

- het talud wordt voorzien van een wandelpad en uitkijkpunt
- de zijde aan de Scheldeweg krijgt een open groene uitstraling bestaande uit gazon in combinatie met enkele bomen in een losse setting

#### 5.3.5 *Beeldkwaliteitscriteria openbare ruimte*

##### De Scheldeweg

De Scheldeweg wordt in het noordelijke deel aangeplant met bomen zoals ook elders aanwezig in de historische verbinding tussen Bergen op Zoom en Antwerpen. In de polder komen er slechts incidenteel bomen voor om het verschil tussen de Brabantse Wal en de open Polder nog verder aan te zetten.



### De Onderstal

De Onderstal vormt de historische verbinding tussen de polder en de hoger gelegen kern. Dit wordt in het plan benadrukt door het doortrekken van de bomenrij tussen de polder en de Raadhuisstraat.

### Talud

Het talud met het uitzichtpunt en de appartementengebouwen wordt met heesterbeplanting en bomen in een losse setting ingericht zodat tevens een groen beeld richting de polder ontstaat.

### Wandelpromenade

De wandelpromenade ligt fysiek gescheiden van het parkeerterrein en heeft een hoogwaardige materialisering. De wandelpromenade sluit aan op de Raadhuisstraat middels een nieuwe (voetgangers)doorsteek en via het Raadhuisplein.

### Parkeerplein

Het parkeerplein vormt qua materialisering een herkenbaar en samenhangend element in de openbare ruimte. De ruimte van de rijbaan en de parkeervakken wordt functioneel ingericht. De rijbaan wordt uitgevoerd in asfalt en de parkeervakken in een afwijkend materiaal (zwarte betonstraatsteen keiformaat). Om op het terrein een voldoende groene uitstraling te creëren worden de parkeervakken afgezoomd met stevige hagen die voorzien worden van bomen waardoor het stenige beeld gebroken wordt.

### Ontsluiting parkeerplein

De noordelijke ontsluiting vanaf de Scheldeweg, ten behoeve van de bevoorrading, en de ontsluiting vanaf de Raadhuisstraat naar het parkeerplein worden in een afwijkend materiaal (betonklinker, keiformaat, heidepaars) vormgegeven.

### Straatmeubilair en overige objecten

Het meubilair voor de terreininrichting zoals lantaarns, prullenbakken, ondergrondse glas- en papiercontainers, bankjes en fietsbeugels krijgt een moderne, functionele en duurzame uitstraling. Verlichtingsarmaturen dienen energiezuinig te zijn (bijvoorbeeld LED en op zonne-energie). De terreininrichting is gebaat bij een rustig beeld en veel overzicht. Het meubilair heeft daarom zoveel mogelijk onderlinge samenhang in ontwerp (vormgeving en kleur- en materiaalgebruik). Het meubilair wordt bij voorkeur uit één 'ontwerpfamilie' gekozen. Hierbij is het van belang dat bijvoorbeeld stallingen voor fietsen en winkelwagentjes van beide supermarkten eenzelfde ontwerp kennen.

Het beeldkwaliteitplan is in zijn geheel opgenomen in Bijlage 12 bij deze toelichting.

## **5.4 Verkeer en parkeren**

### **5.4.1 Deelgebied Doelstraat**

#### Verkeer

De ontsluiting van het buitenterrein van de gemeentewerf zal direct plaatsvinden op de Scheldeweg. De brandweer krijgt een eigen uitrit op de Doelstraat. Ook bezoekers kunnen de locatie via de Doelstraat bereiken. Door de uitrit van de brandweer aan de

Doelstraat te situeren, wordt overlast naar de aangrenzende woningen door uitrukkend materiaal zoveel mogelijk voorkomen. De verkeersaantrekkende werking van de nieuwe functies is aanzienlijk geringer dan die van de huidige supermarkt. Dit heeft een positief effect op de omgeving.

#### Parkeren

In de huidige situatie is het volledige buitenterrein van de Albert Heijn in gebruik als parkeerterrein. De brandweerkazerne en de gemeentewerf vereisen veel minder parkeerplaatsen, aangezien met name parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn voor het personeel. In totaal worden 35 parkeerplaatsen gerealiseerd voor het personeel en eventuele bezoekers.

### 5.4.2 *Deelgebied Raadhuisstraat*

#### Algemeen

De ontwikkelingen in deelgebied Raadhuisstraat leiden tot een verandering in de verkeers- en parkeersituatie ter plekke. Ten behoeve van de voorzieningen en woningen in het plangebied en in mindere mate de bestaande functies in de omgeving wordt een groot centraal parkeerterrein gerealiseerd, op de plaats waar nu nog de brandweerkazerne en de gemeentewerf staan. Daarnaast zijn langs de verbindingsweg die tussen de Raadhuisstraat en het grote parkeerterrein wordt aangelegd parkeerstroken aanwezig, met name voor de te realiseren appartementen. De hoofdontsluiting van het parkeerterrein, alsmede de bevoorrading, vindt via de Scheldeweg plaats.

Teneinde te bepalen of de voorziene parkeerplaatsen voldoende zijn om in de benodigde parkeerbehoefte te voorzien en om te onderzoeken of de te genereren verkeersintensiteiten door de bestaande en aan te leggen infrastructuur kunnen worden opgevangen, is door Econsultancy een onderzoek verkeer en parkeren uitgevoerd (projectnummer 15083967.007, 28 oktober 2016). Dit onderzoek is als Bijlage 13 bij deze toelichting opgenomen.

#### Verkeer

In de huidige situatie is 5.615 m<sup>2</sup> bvo aan detailhandel en een supermarkt aanwezig. Daarnaast bevinden binnen het plangebied 8 woningen aan de Raadhuisstraat 36-50. In de huidige situatie resulteren deze functies gemiddeld 4.747 motorvoertuigbewegingen per weekdag. In de toekomstige situatie neemt het oppervlak af tot 3.850 m<sup>2</sup> bvo (AH en Aldi). Tevens worden in totaal 66 nieuwe appartementen gerealiseerd. Deze ontwikkelingen resulteren in gemiddeld 3.873 motorvoertuigbewegingen per weekdag, oftewel een afname van afgerond 875 motorvoertuigen.

Nader onderzoek heeft plaatsgevonden naar de afwikkeling van het verkeer nabij de nieuw te realiseren aansluiting op de Scheldeweg. Het verkeer op de aansluiting is geanalyseerd met behulp van het softwareprogramma Capacito (versie 2.0.0) en methode Harders (wachttijd). Hierbij is de wachttijd van verkeer dat voorrang moet verlenen inzichtelijk gemaakt. Op basis van de analyse wordt geconcludeerd dat de afwikkeling van het verkeer tijdens de piekuren geen knelpunt is. Voor het doorgaand verkeer worden geen wachttijden verwacht (rijrichting 2) en voor verkeersstroom 4 (het

verkeer van het plan richting het zuiden) wordt een matige wachttijd van circa 15 seconden tijdens het piek uur op een zaterdag verwacht. Gesteld kan worden dat volgens methode Harders voldoende capaciteit is voor de afwikkeling van het verkeer. Ook het extra verkeer ten gevolge van de voorgenomen ontwikkeling van circa 26 woningen aan de zuidzijde van het plan (plan Scheldeweg-Zuid) levert geen significante toename in de wachttijd op.

### Parkeren

Al het parkeren zal in de toekomstige situatie plaatsvinden op de nieuw aan te leggen voorzieningen binnen het plangebied. Aan de hand van de CROW-publicatie 317, Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie is de parkeerbehoefte voor het plan berekend. Uit de parkeerbalans blijkt op het drukste moment, zijnde een zaterdagmiddag, maximaal 384 parkeerplaatsen benodigd zijn. In het plan zijn in totaal 385 parkeerplaatsen voorzien. Daarmee wordt ruim voorzien in de berekende parkeerbehoefte.

#### Parkeerbalans toekomstige situatie:

Functie	opp / aantal	kencijfer parkeren	parkeer-behoefte	aanwezigheidspercentages			benodigde capaciteit		
				WM	KA	ZM	werkdag-middag	koopavond	zaterdag-middag
AH, supermarkt	2500 m <sup>2</sup>	6,8	170,0	60%	80%	100%	102,0	136,0	170,0
Aldi, discountsupermarkt	1350 m <sup>2</sup>	8,8	118,8	60%	80%	100%	71,3	95,0	118,8
Overige app. bewoners	34 app	2,0	68,0	50%	80%	60%	34,0	54,4	40,8
Overige app. bezoekers	34 app	0,3	10,2	20%	70%	60%	2,0	7,1	6,1
Allure 1 en 2, bewoners	32 app	2,2	70,4	50%	80%	60%	35,2	56,3	42,2
Allure 1 en 2, bezoekers	32 app	0,3	9,6	20%	70%	60%	1,9	6,7	5,8
<b>Totaal parkeerbehoefte</b>			<b>447</b>				<b>246</b>	<b>356</b>	<b>384</b>

#### Te realiseren parkeervoorzieningen

situering parkeervoorzieningen	aantal plaatsen	toelichting
16 appartementen Allure 1	26	in kelder
16 appartementen Allure 2	29	in kelder
Parkeerterrein	16	terrein W
Parkeerterrein	14	terrein Z
Parkeerterrein	220	terrein M
Parkeerterrein	17	terrein N
AH	22	zijkant AH
achterzijde Raadhuisstraat 34-38	30	achterzijde Raadhuisstraat, zijkant AH
Raadhuisstraat 34-38	4	straatzijde Raadhuisstraat N
Raadhuisstraat 44-50	7	straatzijde Raadhuisstraat Z
<b>Totaal</b>	<b>385</b>	

## 5.5 Groen en landschap

### 5.5.1 Deelgebied Doelstraat

De aan te leggen groenstructuur binnen deelgebied Doelstraat bestaat overwegend uit een afschermd groenstrook tussen het terrein van de gemeentewerf en de omliggende woonpercelen. Daarnaast is aan de zijde van de Doelstraat een bestaande groenvoorziening aanwezig, met ondermeer een beeldbepalende boom, waarvan de stam overigens buiten het plangebied staat. Deze blijft behouden. Tenslotte bevinden zich groenelementen in de tuin van de woning aan de Doelstraat 1.

### 5.5.2 Deelgebied Raadhuisstraat

Binnen deelgebied Raadhuisstraat zijn globaal drie elementen onderscheidbaar binnen de voorziene groenstructuur:

- De Scheldeweg en het talud: het deel van de Scheldeweg vanuit het noorden tot aan het talud wordt aangeplant met laanbomen, zoals ook elders aanwezig in de historische verbinding tussen Bergen op Zoom en Antwerpen. Het talud met het uitzichtpunt en de appartementengebouwen wordt als gazon met verspreide hagen en bomen ingericht, zodat contact mogelijk is tussen het centrumgebied en de polder. De beleving van het open polderlandschap wordt hierdoor optimaal vanaf het talud. Aan de andere wordt het vanuit de polder mogelijk om op discrete wijze de bebouwing van het centrum te zien. Indien bij de herinrichting het talud zou zijn verwijderd, zou deze wisselwerking in veel mindere mate tot stand kunnen worden gebracht. Het talud vormt daarmee een essentieel onderdeel van de plannen en een kernelement in de groenstructuur.
- Groene afscherming zuidzijde: ten zuiden van het parkeerterrein en ten oosten van het talud, waar een hoogteverschil optreedt met de aangrenzende bebouwing van de woningstichting en de woningen aan de Onderstal, wordt met bomen en heesters een afschermende groenvoorzieningen gerealiseerd. Doel hiervan is enerzijds om te voorkomen dat vanaf (de appartementen op) het talud direct in de achtertuinen van de bestaande woningen kan worden gekeken. Anderzijds wordt met deze groenvoorziening een voldoende afstand bewerkstelligt tussen de activiteiten in de loods van de woningstichting en de te realiseren gevoelige functies.
- Groenstroken: door middel van hagen en bomen worden de parkeervoorzieningen groen aangekleed. De verbindingsweg tussen de Raadhuisstraat en het centrale parkeerterrein wordt voorzien van een begeleidende strook met gras en verspreide bomen, om zo reeds vanuit de Raadhuisstraat een visuele en functionele relatie te kunnen leggen met de aflopende wal richting de polder.

## 5.6 Juridisch-planologische doorvertaling

### 5.6.1 Algemeen

Teneinde de uitgangspunten van het planvoornemen alsmede het daarop van toepassing zijnde beleid te kunnen verwezenlijken, is een adequate doorvertaling naar de planregels vereist. Daarbij is in de onderhavige situatie zoveel als mogelijk aangesloten bij bestemmingsplansystematiek zoals gehanteerd in het bestemmingsplan "Bebouwde kom Hoogerheide - Woensdrecht". Waar nodig zijn specifieke regelingen opgenomen om de voorgenomen ontwikkelingen te kunnen realiseren.

### 5.6.2 Deelgebied Doelstraat

De brandweerkazerne en de gemeentewerf krijgen een maatschappelijk bestemming, zoals dit nu reeds het geval is op de huidige locatie. Het bouwvlak van de huidige Albert Heijn ligt strak om de bestaande bebouwing en wordt aldus overgenomen, ter waarborging dat geen sprake is van een toename aan bebouwing. De brandweerkazerne en de gemeentewerf zijn binnen het bouwvlak elk specifiek aangeduid. De afschermende groenvoorziening heeft een groenbestemming, teneinde te waarborgen dat deze gronden niet worden gebruikt ten behoeve van opslag en dergelijke. De beeldbepalende boom

staat buiten het plangebied en is beschermd op basis van ander beleid, zodat een beschermende regeling in het bestemmingsplan niet is vereist. De aanleg en instandhouding van de noodzakelijke geluidwerende voorzieningen is in de regels gewaarborgd door middel van een voorwaardelijke bepaling. Het bouwvlak van de woning aan de Doelstraat is aangepast aan de gewijzigde kavelvorm. In functioneel opzicht zijn de bestaande rechten overgenomen. Ter plaatse mag derhalve 1 vrijstaande woning met bijgebouwen aanwezig zijn.

### 5.6.3 *Deelgebied Raadhuisstraat*

#### Supermarkten

De beide supermarkten (inclusief de Gall & Gall) zijn specifiek aangeduid en hebben een centrumbestemming, waarbinnen het uitoefenen van detailhandel mogelijk is. De appartementen boven de Albert Heijn zijn specifiek aangeduid voor wat betreft de situering en het aantal toegestane wooneenheden. De bouwvlakken zijn gelijk aan het bestemmingsvlakken en gekoppeld aan aanduidingen voor de maximaal toelaatbare maatvoeringen.

#### Appartementen talud

De beide appartementengebouwen op het talud hebben een woonbestemming die gestapelde woningen toelaat. Het bouwvlak ligt strak om de te realiseren bebouwing en is gekoppeld aan maatvoeringsaanduidingen die de getrapte opbouw van de gebouwen waarborgen. Het aantal toegestane wooneenheden, de beide parkeergarages en de horecavoorziening van categorie 1 zijn specifiek aangeduid.

#### Appartementen Raadhuisstraat en vrijstaande woning Prins Bernhardstraat

Op basis van het genomen projectafwijkingbesluit hebben de twee appartementengebouwen aan de Raadhuisstraat een centrumbestemming die alleen de woonfunctie toelaat. Het aantal toegestane wooneenheden en de maximaal toegestane maatvoering zijn specifiek aangeduid. De vrijstaande woning aan de Prins Bernhardstraat krijgt een woonbestemming die één vrijstaande woning toelaat met bijbehorende bouwwerken, conform het genomen projectafwijkingbesluit.

#### Bestaande bebouwing Raadhuisstraat

De bestaande bebouwing aan de Raadhuisstraat die in het bestemmingsplan is opgenomen, krijgt een conserverende regeling, met dien verstande dat indien op dit moment een detailhandelsfunctie is toegestaan, deze is wegbestemd. Voor het overige is voor deze percelen de vigerende regeling integraal overgenomen.

#### Openbare ruimte

De hoofdgroenstructuur heeft een groenbestemming. Dit betreft het groen op het talud en het afschermdende groen aan de zuidoostzijde van het deelgebied. Het uitkijkpunt op het talud is specifiek aangeduid. Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan, teneinde het groene en open karakter te waarborgen. De rest van de openbare ruimte heeft een verkeersbestemming die gericht is op een inrichting als verblijfsgebied en tevens ten dienste staat van parkeer- en groenvoorzieningen.



## 6 JURIDISCHE ASPECTEN

### 6.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het bestemmingsplan is vertaald. Bij het opstellen van de juridische regeling hebben twee uitgangspunten centraal gestaan. Ten eerste wordt voor de bestaande en te behouden functies een consoliderende regeling opgenomen. Dit houdt in dat uitsluitend de bestaande situatie én bestaande rechten (ontstaan uit ontheffingen, vrijstellingen en omgevingsvergunningen) worden overgenomen. Daarnaast wordt nieuw beleid verwerkt. Ten tweede wordt voor de nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied een flexibele ontwikkelingsgerichte regeling opgenomen. Dit houdt in dat regels worden gesteld die de voorgenomen bouwplannen mogelijk maken.

### 6.2 Opbouw van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit regels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De regels zijn zodanig opgesteld dat wordt aangesloten bij de binnen de gemeente Woensdrecht gehanteerde bestemmingsplansystematiek voor de kernen.

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De regels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden.

De regels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregels.

In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

## 6.3 Opzet van de regels

### 6.3.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

#### Begrippen

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor sommige begrippen worden in de SVBP2012 standaard omschrijvingen gegeven. Deze zijn overgenomen.

#### Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

### 6.3.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Het stramien voor de bestemmingsplanregels is vastgelegd in de SVBP 2012. 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 werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

Een bestemming hoeft niet alle elementen te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen. Onderstaand worden de in het bestemmingsplan gehanteerde bestemmingen toegelicht.

#### Centrum - 1

Deze bestemming is gegeven aan de nieuwe winkels (Albert Heijn, Aldi, Gall & Gall). De supermarkten zijn specifiek aangeduid en aan een maximum van 2 verbonden. Voor de Albert Heijn is daarnaast een aanduiding opgenomen waarmee wordt vastgelegd dat het bouwvlak tot maximaal 2.500 m<sup>2</sup> mag worden bebouwd. De locatie en het maximale aantal van de appartementen boven de Albert Heijn zijn eveneens door middel van aanduidingen specifiek vastgelegd.

Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd, dat volledig mag worden bebouwd. De gevellijn geeft de wand aan waar de voorgevel dient te worden gepositioneerd. Door middel van een aanduiding zijn de maximum goot- en bouwhoogte van de gebouwen vastgelegd.



### Centrum - 2

De bestemming 'Centrum - 2' is van toepassing op de panden aan de noordzijde van deelgebied Raadhuisstraat. In deze panden is geen detailhandel toegestaan. Wel zijn toegestaan de woonfunctie en de maatschappelijke functie, welke ieder specifiek zijn aangeduid.

Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd, met de voorgevel in de aangeduide gevellijn en met de rest van het hoofdgebouw binnen 20 meter van de gevellijn. Bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.

### Groen

De groenbestemming maakt de inpassing van de afschermdende groenvoorzieningen alsmede het groen op het talud mogelijk. Het uitkijkpunt op het talud en de inritten tot de parkeergarages onder de appartementen op het talud zijn specifiek aangeduid, alsmede de geluidwerende voorzieningen in deelgebied Doelstraat. De bouw mogelijkheden binnen deze bestemming zijn beperkt.

### Maatschappelijk

De gemeentewerf en brandweer zijn tot 'Maatschappelijk' bestemd, waarbij binnen het bouwvlak de kazerne en de garage voor openbare werken specifiek zijn aangeduid. Ook de buitenopslag en de ten behoeve van de akoestische afscherming van de gemeentewerf naar de woningen aan te leggen geluidwerende voorzieningen zijn specifiek aangeduid.

De bebouwing dient binnen het bouwvlak te worden opgericht, met de voorgevel op de aangeduide gevellijn. Het gehele bouwvlak mag worden bebouwd.

### Verkeer - Verblijfsgebied

Deze bestemming is toegekend aan de openbare ruimte, waar verblijfsvoorzieningen zijn toegestaan in de vorm van wegen, paden en parkeervoorzieningen. Tevens zijn opgenomen groen- en speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, hondentoiletten en voorzieningen van algemeen nut.

### Wonen - 1

De gronden bestemd tot 'Wonen - 1' betreffen de twee vrijstaande woningen aan respectievelijk de Doelstraat en de Prins Bernhardstraat. Beroep aan huis en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn onder voorwaarden direct toegestaan.

Hoofd- en bijgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd, met de voorgevel van het hoofdgebouw in de aangeduide gevellijn en met de rest van het hoofdgebouw binnen 15 meter van de gevellijn. De bebouwing, die op de bouwpercelen is toegestaan, wordt vermeld in de bij de regels behorende "Tabel toegestane bebouwing".

### Wonen - 2

Deze bestemming is gegeven aan de panden aan de Raadhuisstraat 57-59 en is bedoeld voor twee-aaneen gebouwde woningen. De bebouwing, die op de bouwpercelen is toegestaan, wordt vermeld in de bij de regels behorende "Tabel toegestane bebouwing".

#### Wonen - 4

De gronden die bestemd zijn als 'Wonen - 4' zijn bedoeld voor wonen in gestapelde woningen. Het gaat in dit geval om de appartementen op het talud en aan de Raadhuisstraat. De parkeergarages onder en de horecagelegenheid in de appartementen op het talud zijn specifiek aangeduid. Beroep aan huis en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn onder voorwaarden direct toegestaan.

Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht, met de voorgevel in de aangeduide voorgevellijn. De maximale goot- en bouwhoogte alsmede het maximum aantal toegestane wooneenheden zijn aangeduid.

#### Leiding - Water

Door middel van deze dubbelbestemming wordt de onderhoudszone van de ter plaatse van deelgebied Doelstraat gelegen waterleiding gewaarborgd. Binnen deze zone is geen bebouwing toegestaan en gelden restricties aan het uitvoeren van werken en werkzaamheden.

#### Waarde - Archeologie

Met deze dubbelbestemming wordt de verwachte archeologische waarde van het deelgebied Doelstraat beschermd. De beschermingsmaatregel is geregeld via een omgevingsvergunningstelsel.

### 6.3.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk omvat zes artikelen:

#### Anti-dubbeltelregel

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een omgevingsvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

#### Algemene bouwregels

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

#### Algemene aanduidingsregels

Er zijn algemene aanduidingsregels opgenomen ten behoeve van de luchtvaartverkeerzone rondom de IHCS, de ILS, de geluidzones van de randweg en het bedrijventerrein, het radarverstoringgebied en de akoestische maatregelen ter plaatse van deelgebied Doelstraat. Ter waarborging dat de appartementen op het talud op de voorgestelde hoogte t.o.v. NAP worden gerealiseerd en dat het talud niet onevenredig wordt verhoogd of verlaagd, is een gebiedsaanduiding met bijbehorende bijlage opgenomen. Het peil van de appartementen wordt hiermee gefixeerd. Voor het talud is een bandbreedte opgenomen van 0,25 meter waarbinnen het maaiveldniveau kan worden gewijzigd, zoals in het kader van de nadere uitwerking van het openbaar gebied. Voor grotere wijzigingen is een omgevingsvergunning vereist.

#### Algemene afwijkingsregels

Dit artikel bestaat uit algemene afwijkingen; er wordt een aantal zaken genoemd waarbij het bevoegd gezag bevoegd is om een omgevingsvergunning te verlenen ten behoeve van de afwijking.

#### Algemene wijzigingsregels

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

#### Overige regels

In dit artikel is de waarborging opgenomen ten behoeve van het realiseren van voldoende parkeergelegenheid binnen het plangebied.

### 6.3.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

#### Overgangsrecht

In deze regels wordt het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Wabo, overgenomen. Het betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

#### Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen, ook zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze regel geeft aan hoe het plan kan worden aangehaald.



## **7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

### **7.1 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.

### **7.2 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 maakt het realiseren van hoofdgebouwen en woningen mogelijk; het plan is derhalve exploitatieplanplichtig. Aan deze plicht hoeft niet te worden voldaan indien het kostenverhaal anderszins wordt verzekerd.

### **7.3 Economische uitvoerbaarheid**

#### *7.3.1 Deelgebied Doelstraat*

Ten behoeve van de verplaatsing van de brandweerkazerne en de gemeentewerf naar deelgebied Doelstraat worden koopovereenkomsten met de eigenaren en/of ontwikkelaars gesloten. De gemeente start een eigen grondexploitatie waaruit de financiële haalbaarheid blijkt.

#### *7.3.2 Deelgebied Raadhuisstraat*

##### Appartementen op het talud

De gemeente heeft de gronden in dit gebied in eigendom. Er worden koopovereenkomsten met de ontwikkelaars gesloten. De gemeente start een eigen grondexploitatie waaruit de financiële haalbaarheid blijkt.

##### Supermarkten, parkeerterrein en panden aan de Raadhuisstraat

De gemeente heeft de gronden in dit gebied in eigendom. Er worden koopovereenkomsten met de ontwikkelaars gesloten. De gemeente start een eigen grondexploitatie waaruit de financiële haalbaarheid blijkt. Voor het verhalen van kosten wordt een anterieure overeenkomst afgesloten met de ontwikkelaars zoals bedoeld in artikel 6.24 Wet Ruimtelijke ordening.

## 7.4 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, zoals

- het opnemen van afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden;
- de bevoegdheid nadere eisen te stellen;
- de mogelijkheid een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden 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.





## **8 OVERLEG EN INSPRAAK**

### **8.1 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 ontwerp bestemmingsplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie op het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

### **8.2 Vooroverleg**

Ten behoeve van het bestemmingsplan wordt geen specifiek vooroverleg gevoerd, aangezien dit reeds in het kader van de procedure bij de totstandkoming van de structuurvisie "Centrum Hoogerheide, kansen voor wonen, winkelen en landschap" heeft plaatsgevonden. Door de provincie Noord-Brabant is door middel van een brief d.d. 7 september 2016 specifiek aangegeven dat de vooroverlegfase in het kader van de bestemmingsplanprocedure kan worden overgeslagen.

### **8.3 Zienswijzen**

Conform het gestelde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft het bestemmingsplan gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Deze terinzagelegging heeft plaatsgevonden van 20 april 2017 tot en met 31 mei 2017. Tijdens de termijn van terinzagelegging zijn 8 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien in de 'Nota beantwoording zienswijzen', welke als bijlage 14 bij deze toelichting is gevoegd. De ingediende zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wel zijn enkele ondergeschikte tekstuele wijzigingen doorgevoerd. Deze wijzigingen zijn opgenomen in de 'Staat van wijzigingen', die als bijlage 15 bij deze toelichting is opgenomen.

### **8.4 Vaststelling**

Het bestemmingsplan 'Scheldeweg-noord Hoogerheide' is op 29 juni 2017 ongewijzigd vastgesteld.

