

Gemeente Woensdrecht

Bestemmingsplan

“Woningbouw Pastoor van Roesselstraat 1-31 Hoogerheide”



Projectnummer: 194142
Datum: 10 februari 2022

Gemeente Woensdrecht

Bestemmingsplan

“Woningbouw Pastoor van Roesselstraat 1-31 Hoogerheide”

Inhoud

1. Toelichting
2. Regels
3. Verbeelding

id.nr. : NL.IMRO.0873.HOWOxBP208xHERZx39-VG01

d.d. : 10-02-2022

Projectleider: Dhr. mr. M.J.A.B. Elsman
Collegiale toets: Mevr. ing. T.J.C. van Wijnen MSc.
Status: vastgesteld

Toelichting



INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
1.4	Leeswijzer	4
2	PLANGEBIED	7
2.1	Inleiding	7
2.2	Beschrijving bestaande situatie	7
2.3	Beschrijving beoogde situatie	8
2.4	Parkeren	9
2.5	Verkeer	11
3	BELEIDSKADER	13
3.1	Inleiding	13
3.2	Rijksbeleid	13
3.3	Provinciaal beleid	17
3.4	Gemeentelijk beleid	24
4	PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN	27
4.1	Inleiding	27
4.2	Bodem	27
4.3	Waterhuishouding	28
4.4	Cultuurhistorie	32
4.5	Archeologie	34
4.6	Ecologie	36
4.7	Wegverkeerslawaaï	38
4.8	Bedrijven en milieuzonering	39
4.9	Externe veiligheid	42
4.10	Luchtkwaliteit	45
4.11	Kabels en leidingen	47
4.12	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	47
5	JURIDISCHE PLANTOELICHTING	51
5.1	Inleiding	51
5.2	Opbouw van de regels	51
5.3	Regels	51
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	55
6.1	Inleiding	55
6.2	Toepassing Grondexploitatiewet	55
6.3	Economische uitvoerbaarheid	55



1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Aanleiding

Aan de Pastoor van Roesselstraat 1 t/m 31 (oneven nummers) zijn thans nog 16 huurwoningen gesitueerd. Woningstichting Woensdrecht is voornemens deze woningen te amoveren en ter plaatse te voorzien in 20 nieuwe huurwoningen. De woningen worden gerealiseerd in vier blokken van vijf rijwoningen. Het aansluitend terrein wordt ingericht voor het parkeren en als tuin. Om de woningen te realiseren dient te worden afgeweken van het bestemmingsplan.

Doel

In het vigerend bestemmingsplan “Bebouwde kom Hoogerheide - Woensdrecht” is aan de gronden de bestemming ‘Wonen - 2’ toegekend. De bouw van de woningen op voorgenoemde locatie in het type ‘aaneengebouwd’ is op basis van het vigerende bestemmingsplan in beginsel niet toegestaan, daar de gronden enkel zijn bestemd voor vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen. Het uitbreiden van het aantal woningen is eveneens niet toegestaan. Om het voorgenomen initiatief juridisch-planologisch mogelijk te maken dient een nieuw juridisch-planologisch kader te worden opgesteld. Hiervoor is onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

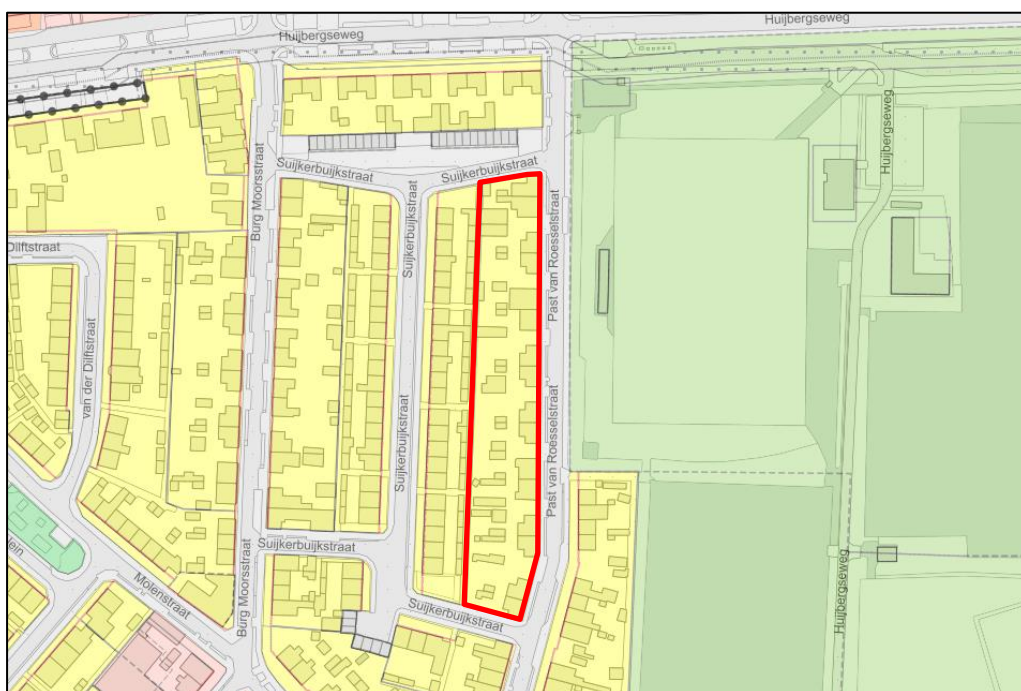
1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied waar de ontwikkeling is voorzien, is gelegen aan de Pastoor van Roesselstraat in Hoogerheide. De locatie is gesitueerd op de plaats waar heden de panden met het adres Pastoor van Roesselstraat 1 t/m 31 (oneven nummers) staan. Deze panden zullen ten behoeve van het planvoornemen worden gesloopt. De directe omgeving van het plangebied bestaat uit woonvoorzieningen (ten noorden, zuiden en westen van het plangebied) en sportvoorzieningen (ten oosten van het plangebied). Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Woensdrecht, sectie D, nummer 1822, 1922, 2111, 2492 en 2493.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Toetsingskader

Het vigerende ruimtelijk regime is het bestemmingsplan “Bebouwde kom Hoogerheide – Woensdrecht”, vastgesteld door de raad op 26 juni 2013. Op de planlocatie rust de bestemming ‘Wonen – 2’ met een gevellijn en een bouwvlak.



Uitsnede van de verbeelding behorend bij het bestemmingsplan “Bebouwde kom Hoogerheide – Woensdrecht” met rood omkaderd het plangebied. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2020.

Beoordeling

De voor ‘Wonen – 2’ aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in de vorm van vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen. De bouw van 20 woningen op voorgenoemde locatie in het type aaneengebouwd past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Tevens is woningvermeerdering niet toegestaan. Bij brief d.d. 28 oktober 2018 heeft de gemeente Woensdrecht een positief standpunt ingenomen ten aanzien van het voorgenomen initiatief. Om het plan juridisch-planologisch mogelijk te maken dient een bestemmingsplan te worden opgesteld.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende planvoornemen niet direct mogelijk is op basis van het vigerende bestemmingsplan. Door middel van onderhavig bestemmingsplan wordt de beoogde toevoeging van 20 aaneengebouwde woningen mogelijk gemaakt.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze toelichting wordt een beschrijving gegeven van het plangebied en zijn directe omgeving en de beoogde situatie. Hoofdstuk 3 bevat een toetsing aan de geldende beleidskaders, waarbij wordt getoetst aan zowel nationaal, provinciaal als gemeentelijk beleid. Het vierde hoofdstuk bevat een verantwoording over de wijze waarop rekening is gehouden met de milieuplanologische uitvoeringsaspecten alsmede met de in het plangebied en omgeving voorkomende waarden. Hoofdstuk 5 bevat een beschrijving van de juridische opzet. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische



uitvoerbaarheid en tot slot worden in het laatste hoofdstuk de resultaten uit de planologische procedure weergegeven.



Satellietfoto omgeving Pastoor van Roesselstraat te Hoogerheide met rood omkaderd het plangebied. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2019.



2 PLANGEBIED

2.1 Inleiding

Voor het formuleren van het beleid en het opstellen van het bestemmingsplan is het van belang dat de huidige situatie van het plangebied goed in beeld wordt gebracht. Het plangebied is om deze reden geïnventariseerd en geanalyseerd. In dit hoofdstuk wordt de huidige en beoogde situatie binnen het plangebied beschreven.

2.2 Beschrijving bestaande situatie

Kern Hoogerheide

Hoogerheide is (evenals de overige kernen van de gemeente Woensdrecht) gelegen op de Brabantse Wal, een steilrand of zoom die de overgang vormt van de hoge zandgronden naar de lager gelegen zeekleipolders. De steilrand is door zijn hoogte - bij Hoogerheide tot maximaal 22 meter boven NAP - een opvallend element in het landschap. De naam Hoogerheide was rond 1319 na Chr. schriftelijk bekend als die hoeghe heide. Het was een leengoed op die hoeghe heide. In 1353 kreeg het leengoed de status van heerlijkheid. Het dorp Hoogerheide ontwikkelde zich rondom een schuurkerk die daar in 1680 werd gebouwd ten behoeve van de katholieken uit Ossendrecht en Woensdrecht. Oorspronkelijk betrof het een lintbebouwing langs de huidige Raadhuisstraat en de Ossendrechtseweg. In 1761 kocht de laatste markies van Bergen op Zoom, Karel Theodoor van Beieren, de heerlijke rechten, zodat de heerlijkheid Hoogerheide voortaan volledig deel uitmaakte van het Markiezaat van Bergen op Zoom. In 1795 werd Hoogerheide een gemeente in de moderne zin. In Hoogerheide heeft ook een klooster gestaan. Dit was het Sint-Philomenagesticht. Het klooster is echter gesloopt en op de plaats ervan zijn woningen verrezen. In 1934 werd bij Hoogerheide, op de plaats waar zich voordien een eendenkooi bevond, een zweefvlieg- en oefenveld aangelegd ten behoeve van de luchtmacht. Dit zou uitgroeien tot de Vliegbasis Woensdrecht die ten noordoosten van Hoogerheide is gelegen. In de 19^e eeuw werd Hoogerheide bij de gemeente Huijbergen ingelijfd. Vanwege de strategische hoge ligging is het dorp zwaar beschadigd geraakt aan het eind van de oorlog (1944-1945). Later ging Hoogerheide over naar de gemeente Woensdrecht, waartoe vanaf 1 januari 1997 ook Huijbergen ging behoren.

Plangebied

Ter plaatse van het plangebied is momenteel sprake van 16 twee-aaneengebouwde woningen opgebouwd uit één bouwlaag met kap. De representatieve zijde is gericht op de Pastoor van Roesselstraat. Bij het raadplegen van de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) van de bestaande bebouwing blijkt dat een groot deel in 1960 is gebouwd. Twee gebouwen dateren uit 1949. Alle woningen werden tot voorkort bewoond. Vooruitlopend op de beoogde ontwikkeling staan thans de meeste woningen leeg.



Aanzicht bestaande bebouwing vanuit de Pastoor van Roesselstraat te Hoogerheide. Bron: [google.nl/maps](https://www.google.nl/maps), 2020.

2.3 Beschrijving beoogde situatie

In de beoogde situatie worden aan de gronden behorend tot het plangebied vier extra woontitels toegevoegd. Nadat met onderhavig bestemmingsplan bouwmogelijkheden zijn gecreëerd voor 20 aaneengebouwde woningen, bestaat het voornemen hieraan invulling te geven conform onderstaand indicatief bouwplan.



Overzicht beoogde situatie binnen het plangebied. Bron: Quadrant architecten, 2019.

Het bouwplan gaat uit van vier bouwvolumes waarbinnen de woningen worden voorzien (vier blokken van vijf woningen). Parkeren voor de auto vindt plaats aan de weg via nieuw aan te leggen haaksparkerplaatsen. De parkeerplaatsen zijn te bereiken via de Pastoor van Roesselstraat en liggen verspreid binnen het plangebied, geconcentreerd op drie plekken.



Impressie beoogde nieuwbouw aan de Pastoor van Roesselstraat. Bron: Quadrant architecten, 2019.

Wat betreft situering en woningtypologie is er afstemming gezocht met de omgeving. De woningen volgen de noord-zuidrichting van de bestaande bebouwing binnen het plangebied en liggen daarbij ten opzichte van de bestaande woningen binnen het plangebied iets verder van de weg. Het woningtype 'aaneengebouwd' is gelijk aan het woningtype voor de woningen aan de overzijde van de Pastoor van Roesselstraat (ter hoogte van de Pastoor van Roesselstraat nummer 2 e.v.) en de aan de achterzijde van het plangebied gelegen woningen aan de Suijkerbuijkstraat. Ten aanzien van de massaopbouw is het bestaande straatbeeld leidend. De toekomstige woningen kennen een goot- en bouwhoogte van maximaal 6 respectievelijk 11 meter waarmee ruimte wordt geboden aan een massaopbouw van twee lagen met kap, wederom vergelijkbaar met de woningen aan de overzijde van de Pastoor van Roesselstraat (ter hoogte van de Pastoor van Roesselstraat nummer 2 e.v.) en de aan de achterzijde van het plangebied gelegen woningen aan de Suijkerbuijkstraat.

2.4 Parkeren

Toetsingskader

Met de inwerkingtreding van de "Reparatiewet BZK" op 29 november 2014 is het verplicht om het parkeren te reguleren met een bestemmingsregeling. In de bestemmingsregeling kan worden opgenomen dat bij aanvraag om omgevingsvergunning (voor het bouwen en / of afwijken) dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de van toepassing zijnde parkeernormen. In het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' dient echter al bij vaststelling van een bestemmingsplan inzichtelijk te worden gemaakt dat redelijkerwijs in de aldus benodigde parkeerplaatsen feitelijk duurzaam kan worden voorzien (ECLI:NL:RVS:2017:1036, r.o. 5.3). Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door het geldende parkeerbeleid.

De gemeente Woensdrecht heeft met betrekking tot verkeer en parkeren het 'Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan 2016-2020' (GVVP) vastgesteld. Het GVVP is

een beleidsdocument waarin de gemeente Woensdrecht de toekomstvisie beschrijft voor het verkeer en vervoer in de gemeente voor de komende jaren. Met betrekking tot parkeren zijn in het GVVP geen parkeernormen opgenomen. Daarom hanteert de gemeente de parkeernormering zoals deze is opgenomen in de 'ASVV 2012'. In de ASVV worden parkeerkencijfers gegeven voor verschillende functies. Daarbij is onderscheid gemaakt naar stedelijkheidsgraad en naar de ligging in de stedelijke zone. Blijkens het GVVP van de gemeente Woensdrecht is Hoogerheide qua stedelijkheidsgraad ingedeeld in de categorie 'niet stedelijk' en qua ligging in de zone 'rest bebouwde kom'. In het ASVV wordt een minimum en maximum parkeernorm gegeven. Afhankelijk van de situatie (wel of geen hoge parkeerdruk) kan worden bepaald welke norm per (bouw)plan van toepassing is. Navolgend zijn de relevante parkeerkencijfers uit het ASVV gegeven:

Functie	Minimum	Maximum
Huurhuis, sociale huur	1,2	2,0

Parkeerkencijfers ASVV 2012 voor de functie 'Wonen' in een 'weinig stedelijk' gebied binnen de zone 'rest bebouwde kom'.

Beoordeling

Het onderhavige ruimtelijke besluit voorziet in de realisatie van 20 aaneengebouwde woningen. Per saldo betreft dit een toevoeging van vier woningen. Op basis van pagina 27 van het Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan 2016-2020 ligt het plangebied in een gebied met een 'normale parkeerdruk' (laagste categorie). Ten aanzien van de te hanteren minimum en maximum parkeernorm worden de volgende richtlijnen gehanteerd (pagina 28 Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan):

1. Bij ontwikkelingen die in de centra van kernen en de schil daar omheen plaatsvinden: Uitgaan van het maximum.
2. Voor uitbreidingslocaties dient de maximumnorm te worden gehanteerd.
3. Bij inbreidingslocaties in de woonbuurten waar de parkeercapaciteit al onder druk staat (de oudere woonbuurten met een beperkte mogelijkheid tot parkeren in de openbare ruimte): Het maximum hanteren.
4. Voor overige situaties geldt dat door middel van het toetsen van de parkeerbehoefte van de nieuwe ontwikkeling aan de bestaande parkeersituatie wordt vastgesteld of het minimum, maximum of een tussenliggende waarde wordt gehanteerd (maatwerk).

In onderhavig geval is sprake van situatie 4, daar de ontwikkeling niet plaatsvindt binnen het centrum of de schil van Hoogerheide en er geen sprake is van een 'hoge parkeerdruk'. In de feitelijke situatie is er thans ter hoogte van het plangebied geen ruimte voor parkeren in het openbaar gebied. Op eigen terrein is slechts sprake van een oprit welke voor het merendeel van de bestaande woningen ruimte biedt voor één parkeerplaats. Gelet op de feitelijke situatie en de lage parkeerdruk, is het derhalve gerechtvaardigd uit te gaan van een minimale parkeernorm.

In onderhavig plan is rekening gehouden met de realisatie van 29 parkeerplaatsen in het openbaar gebied. Bij 6 hoekwoningen is eveneens ruimte voor een kleine oprit. Het plan voorziet daarmee in de realisatie van 35 parkeerplaatsen. Omgerekend betreft dit



1,75 parkeerplaatsen per woning. Uitgaande van enkel parkeren in het openbaar gebied, betreft dit 1,45 parkeerplaatsen per woning. Daarmee wordt ruimschoots voorzien in de minimale parkeereis. Ook wordt daarmee een hoger aantal parkeerplaatsen per woning gerealiseerd dan in de feitelijke situatie aanwezig.

Ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' zal concreet inzichtelijk moeten worden gemaakt waar de parkeerplaatsen worden gerealiseerd en wat de concrete parkeereis bedraagt. In het bestemmingsplan is door middel van een regel gewaarborgd dat wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

Conclusie

Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op basis van het Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan 2016-2020.

2.5 Verkeer

Teneinde de verkeersgeneratie te bepalen die gepaard gaat met de nieuwbouw, dienen de kengetallen uit de ASVV 2012 van het CROW te worden geraadpleegd. Hoogerheide is te typeren als 'niet stedelijk' en ligt in de zone 'rest bebouwde kom'. Bij het te realiseren woningtype 'huurhuis, sociale huur' hoort een maximaal aantal voertuigbewegingen per etmaal (vpe) van 6,0 per woning. Per saldo is sprake van een toename van 4 woningen. Het planvoornemen zorgt derhalve voor een toename van $(6,0 \times 4) = 24$ vpe. Het plangebied wordt ontsloten via de Pastoor van Roesselstraat, welke in verbinding staat met de Huijbergseweg. De Huijbergseweg betreft een doorgaande weg die de kern Hoogerheide ontsluit. Van deze weg kan worden aangenomen dat deze de beperkte toename eenvoudig kan verwerken. Het plan zorgt niet voor een significante toename van het aantal vpe, waardoor het aspect verkeer geen belemmering vormt voor onderhavig planvoornemen.



3 BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

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

3.2 Rijksbeleid

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 hoofdwegennet. 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. herbestemmen van een voormalige vuilstortplaats), om te vormen.

Beoordeling

Voorliggend 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 onderhavig plan. Aan dit belang wordt navolgend getoetst.

Conclusie

Het planvoornemen is passend binnen de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het Rijk.

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

Voorliggend plangebied is gelegen binnen het radarverstoringsgebied van radarstation Herwijnen en het radarstation op vliegbasis Woensdrecht. Rondom deze radarstations mogen geen bestemmingen opgenomen worden die het oprichten van bouwwerken mogelijk maken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar. In het radarverstoringsgebied van Herwijnen is de maximale hoogte van windturbines gesteld op 90 meter ten opzichte van NAP.



Ligging van het plangebied binnen het radarverstoringsgebied van radarstation Herwijnen en Woensdrecht. De gele ster toont de ligging van het plangebied. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2020.

Onderhavig plangebied is daarnaast gelegen in het radarverstoringsgebied van vliegbasis Woensdrecht. Het plangebied is niet gelegen binnen het obstakelbeheersgebied rondom het luchtvaartterrein. In het radarverstoringsgebied van vliegbasis Woensdrecht geldt ter hoogte van Hoogerheide (gelegen op circa 2,7 kilometer van het radarstation) een maximale bouwhoogte van 63 meter voor alle bouwwerken. In het onderhavige plan wordt geen nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt boven de ter plaatse geldende maximale hoogtemaat en er wordt ook geen planologisch kader geboden voor het oprichten van windturbines. Het initiatief heeft daarmee geen gevolgen voor het radarstation.

Voor het overige zijn er ten aanzien van het onderhavige plangebied geen regels uit het Barro en de Rarro van toepassing, aangezien er bij onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen of nationaal aangewezen gebieden zijn gemoeid.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat onderhavige ontwikkeling passend is binnen de regels, zoals gesteld in het Barro en de Rarro.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro)

Toetsingskader

Op 1 oktober 2012 is art. 3.1.6, lid 2 toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro); dit artikel bevat de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Met de toevoeging van dit artikel in het Bro is beoogd vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening ongewenste leegstand te vermijden en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren (ECLI:NL:RVS:2017:353, r.o. 18.5). Op 1 juli 2017 is een wijziging van art. 3.1.6, lid 2 Bro in werking getreden. Het Bro regelt thans dat 'de verantwoording van een juridisch verbindend ruimtelijk besluit van een decentrale overheid dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving dient te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling. Tevens is geregeld dat indien het ruimtelijk besluit die ontwikkeling

mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, de verantwoording een motivering dient te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien'. De definiëring van enkele van de in het artikel genoemde begrippen in art. 1.1.1 Bro laat onverlet dat de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als een 'open norm' is te kwalificeren. Dit houdt in dat de norm inhoudelijk open is en onder verschillende omstandigheden nader ingevuld moet worden. Sinds de inwerkingtreding van het artikel heeft de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) in haar jurisprudentie de norm veelvuldig ingevuld en daardoor verder begrensd. Op 28 juni 2017 heeft de ABRvS een zogenoemde 'overzichtspraak' gedaan (ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 2 t/m 12.8), waarin de dan geldende en op basis van de voornoemde wijziging te behouden jurisprudentielijnen nader uit een worden gezet. Op basis van deze jurisprudentielijnen kan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' concreet worden toegepast.

Beoordeling

Toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' houdt een antwoord op de volgende rechtsvragen in. Indien een rechtsvraag positief kan worden beantwoord, dient de 'ladder' verder te worden doorlopen. Indien een rechtsvraag negatief wordt beantwoord, dan is de 'ladder' niet (verder) van toepassing dan wel kan niet aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden voldaan.

- a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?
- b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
- c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?
- d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?
- e. Is het mogelijk om de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?

a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?

Uit de 'overzichtspraak' van de ABRvS blijkt dat wanneer een ruimtelijk besluit voorziet in méér dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie zijn aan te merken, deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt. Ten aanzien van andere vormen van gebruik van gronden dan ten behoeve van het wonen geldt dat indien het ruimtelijk besluit voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m² of in een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m², deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt.

Het onderhavige bestemmingsplan maakt ter plaatse van het plangebied de ontwikkeling van per saldo vier woningen mogelijk. De ontwikkeling is daarom gelet op de omvang niet als 'stedelijke ontwikkeling' te classificeren. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' heeft niet verder te worden doorlopen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ruimtelijke ontwikkeling niet is aan te merken als een 'stedelijke ontwikkeling'. Daarmee past het initiatief binnen de kaders van de ladder voor duurzame verstedelijking.



3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant, Visie op de leefomgeving', 2018

Toetsingskader

De Omgevingsvisie Noord-Brabant 'De Kwaliteit van Brabant, Visie op de Brabantse leefomgeving', is vastgesteld door Provinciale Staten op 15 december 2018. Aan de hand van de Omgevingsvisie geven Provinciale Staten aan wat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren zijn. De Omgevingsvisie geldt als opvolger van de strategische elementen van eerdere provinciale plannen, zoals de structuurvisie, het verkeers- en vervoersplan, het milieu- en waterplan en de natuurvisie. Voor wat betreft sectorale beleidsdoelen blijven de huidige plannen, waaronder de SVRO, vooralsnog gelden.

In de aankomende Omgevingswet staan de waarden veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdpogaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor elk van deze opgaven geeft de Omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn, te weten wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn. Ook is een concreet tussendoel geformuleerd voor het jaar 2030, om zo te kijken wat in dat jaar minimaal bereikt moet zijn om het lange termijn doel te kunnen halen. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Het bereiken van een gezonde leefomgeving is essentieel. Om die doelstelling kracht bij te zetten wordt de Brabantse Omgevingsscan vanaf de vaststelling van de Omgevingsvisie geïmplementeerd in de nieuwe werkwijze onder de Omgevingswet. Deze omgevingsscan is een instrument om invulling te geven aan de positie van gezondheid in de nieuwe bestuurspraktijk onder de Omgevingswet.

Beoordeling

Met de omgevingsvisie kiest de provincie er voor om haar rol te veranderen. Waar zij eerst concreet richting en sturing gaf aan de hand van min of meer concrete regels en uitgangspunten, gaat het nu meer om het beoordelen van initiatieven in ruimer verband en gericht op het behalen van doelen voor de leefomgeving waarbij een belangrijke rol voor de gemeente is weggelegd. Het voorliggend initiatief betreft de realisatie van 20 woningen (per saldo een toevoeging van vier woningen) binnen een bestaand bouwperceel. Hiermee wordt verdere leegstand en verloedering van de bestaande bebouwing voorkomen waardoor bestaande kwaliteiten behouden blijven. Het planvoornemen past daarmee binnen de omgevingsvisie.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen de Omgevingsvisie van de provincie Noord-Brabant.

3.3.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) - partiële herziening 2014

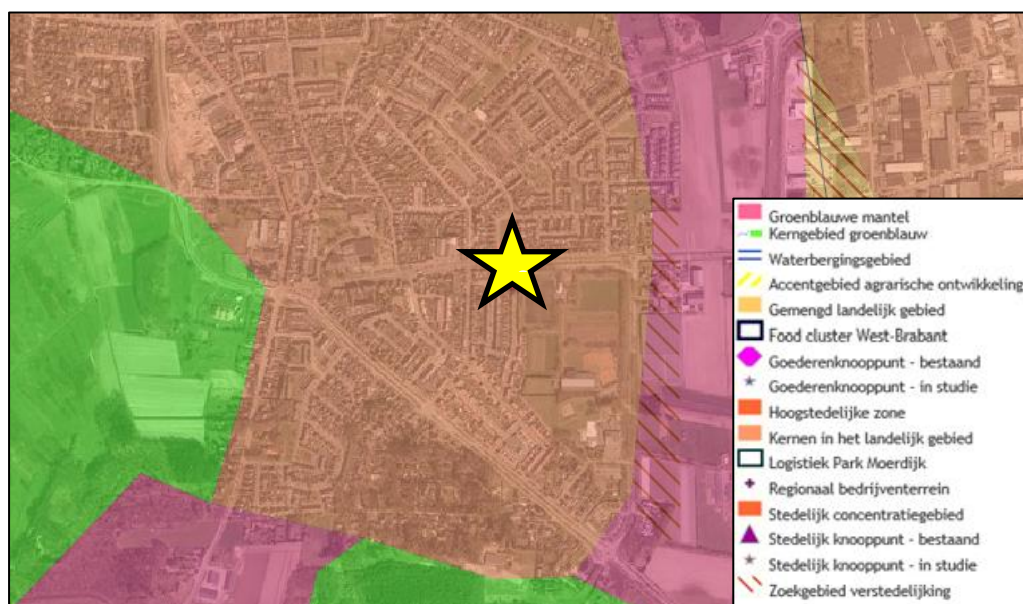
Toetsingskader

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014 (SVRO 2014) betreft een herziening van de op 1 oktober 2010 vastgestelde Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010. De partiële herziening is door Provinciale Staten van Noord-Brabant op 7 februari 2014 vastgesteld en is in werking getreden op 19 maart 2014.

Deze structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 weer (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De genoemde visie in de partiële herziening is doorvertaald in de regels van de Verordening ruimte Noord-Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid. Het doel dat centraal staat in de SVRO is een goede woon-, werk- en leefomgeving voor inwoners en bedrijven in Noord-Brabant.

Beoordeling

Op de structurenkaart van de SVRO 2014 is het plangebied gelegen binnen de structuur 'Stedelijke structuur' met als perspectief 'Kernen in het landelijk gebied'.



Uitsnede Structurenkaart uit Structuurvisie Ruimtelijke Ordening met het plangebied aangeduid met een gele ster. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2020.

De provincie onderscheidt binnen de stedelijke structuur de kernen in het landelijk gebied. De kernen in het landelijk gebied voorzien in beginsel in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. De kernen in Noord-Brabant hebben elk hun eigen karakter en relatie met het Brabantse landschap. Grote kernen hebben hun dorps karakter grotendeels verloren en hebben een suburbaan karakter ontwikkeld. De kleinere kernen maken meer deel uit van het omliggende landschap en hebben nog een natuurlijke overgang richting het landschap. Dit verschil in ontwikkeling heeft geleid tot de meer suburbane kernen, de dorpen en de plattelandskernen. De provincie vindt het



belangrijk dat stedelijke ontwikkelingen passen qua maat en schaal bij de kern. De ontwerpopgave hangt daarnaast samen met de historische gegroeide identiteit van de kern en omliggend landschap en met de fase van verstedelijking van de kern (suburbaan, dorps of plattelandskern).

Met voorliggend planvoornemen worden per saldo vier extra woningen planologisch mogelijk gemaakt binnen de stedelijke structuur van Hoogerheide. De woningen worden opgericht binnen een bestaand bouwperceel. Het plan draagt, gezien de ligging van het plangebied, bij aan de concentratie van verstedelijking binnen de bestaande stedelijke structuur. Hierbij wordt voldaan aan het beleid van de provincie dat gericht is op inbreiden en herstructureren.

Conclusie

De gewenste ontwikkeling is passend binnen de provinciale Structuurvisie.

3.3.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Toetsingskader

In de Omgevingsvisie zijn de strategische doelen van het provinciale beleid voor de langere termijn aangegeven. Het beleid en de daartoe te treffen maatregelen zijn uitgewerkt in programma's en waarden worden beschermd via een de omgevingsverordening. Per 25 oktober 2019 is de nieuwe Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (Iov N-B) vastgesteld. Provincies zijn verplicht om een omgevingsverordening te hebben voordat de Omgevingswet per 2021 ingaat. Met een Interim omgevingsverordening zet de provincie Noord-Brabant een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening.

De Interim omgevingsverordening bevat geen nieuwe regels, maar voegt bestaande regels uit zes bestaande verordeningen samen, waaronder de Verordening ruimte Noord-Brabant. De regels zijn eenvoudiger opgeschreven en omgezet naar een nieuw digitaal systeem, met een meer gebruiksvriendelijke opbouw. Met de Interim omgevingsverordening zet de provincie ook een eerste stap om de regels beter te laten aansluiten bij de werkwijze van de Brabantse Omgevingsvisie en de Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening zorgt ervoor dat de provincie en partijen waar ze mee samenwerkt ervaring kunnen opdoen met die nieuwe werkwijze. Waarbij er meer ruimte is om goede initiatieven van inwoners, ondernemers en andere overheden te ondersteunen en maatwerk toe te passen.

Beoordeling

Voorliggend plangebied is binnen de Interim omgevingsverordening gelegen binnen het 'Stedelijk gebied'. Ten aanzien van onderhavig initiatief zijn er meerdere sporen die gevolgd moeten worden in het kader van toetsing aan de Omgevingsverordening. Ten eerste moet worden voldaan aan de regels voor ontwikkeling binnen het 'Stedelijk gebied'. Daarnaast moet worden voldaan aan de algemene regels voor de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit van de ruimtelijke kwaliteit uit artikel 3.5. De toetsing wordt hierna uitgevoerd.



Uitsnede kaartbeeld 'stedelijke ontwikkeling en erfgoed' van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Het plangebied is geduid met een rode contour. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2020.

Artikel 3.42: Duurzame stedelijke ontwikkeling

Toetsingskader

Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling betreft het planologisch toevoegen van per saldo vier woningen in het bestaand stedelijk gebied van Hoogerheide. De nieuwbouw van woningen is toegestaan binnen het Stedelijk gebied als bepaald in artikel 3.42 lov N-B, mits passend binnen de woningbouwafspraken zoals deze op regionaal niveau zijn bepaald en mits de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.



De behoefte aan woningen wordt in de subregio West (van west-Brabant) bepaald aan de hand van het 'Perspectief op wonen en woningbouw West-Brabant West 2019'. Hierin stemt de gemeente Woensdrecht het woningbouwprogramma in regionaal verband af met andere gemeenten in de regio West-Brabant West.



- 1) Woningbehoefte prognose 2018-2028: 380 - 530 woningen
- 2) Woningbouwrealisatie / toevoeging: circa 55 woningen per jaar (gem. laatste 10 jaar)
- 3) Woningprogrammering: totaal 450 woningen, waarvan hard 70 woningen
- 4) Binnenstedelijke mogelijkheden: circa 455 woningen, waarvan 390 woningen in programmering

Woningbehoefteprognose gemeente Woensdrecht. Bron: 'Perspectief op wonen en woningbouw West-Brabant West 2019'.

Woensdrecht heeft een beperkt deel van haar woningbehoefte in harde (bestemmings)plannen zitten. De gemeente Woensdrecht heeft een benodigde capaciteit van 380 - 530 woningen. De totale capaciteit in plannen bedraagt 450, waarvan een harde capaciteit van 70 woningen. Onderhavig plan behelst de realisatie van per saldo vier nieuwe woningen. De actuele prognose biedt ruimte voor nieuwe initiatieven. De gemeente kiest zowel voor inbreiding als uitbreiding. Het grootste deel van de plannen zitten op inbreidingslocaties. Vanuit de regionale inventarisatie naar leegstand en transformatiepotentie uit 2017 lijken aanvullende mogelijkheden op binnenstedelijke locaties vooralsnog beperkt. Het onderhavige plan ziet toe op een dergelijke inbreidingslocatie. Onderhavige ontwikkeling is opgenomen in de gemeentelijke woningbouwplannen, waarbij geldt dat deze tevens regionaal is afgestemd. Concluderend kan worden gesteld dat hiermee de voorziene kwantitatieve behoefte is aangetoond.

Woensdrecht							
RvR Verlengde Duinstraat	PLV	U		27	27		
Herontwikkeling Scheldeweg en Semmelweisstraat	PLV	I		48	48		
Vrijkomende schoollocatie De Stappen	POC	I		12		12	
Pastoor Van Roesselstraat, Hoogerheide	POC	I		30		30	
Rabobank Hoogerheide	PLV	I		10		10	
Ossendrechtseweg 61, Hoogerheide	PLV	I		29	9	20	
Herontwikkeling Marktje, Woensdrecht	PLV	I		13		13	
Westerstraat 4a (Hof van Holland), Huijbergen	PLV	I		16	16		
Sportpark aan de Veenbes, Huijbergen (Vivoo-terrein)	POC	I		30		30	
Groeve Boudewijn, Ossendrecht	OTW	U		32	32		
Herontwikkeling Noordrand, Ossendrecht	PLV	I		40	40		
Herontwikkeling hoek Antw.straat / Breestraat, Putte	POC	I		20	20		
				→ Afspraak: Akkoord, regionaal afgestemd.			
				→ Afspraak: Locatie wordt nog niet ontwikkeling genomen; mogelijk op termijn.			

Het onderhavige plan maakt deel uit van de genoemde 30 woningen aan de Pastoor van Roesselstraat. Bron: 'Perspectief op wonen en woningbouw West-Brabant West 2019'.

Naar verwachting zal de vraag op de woningmarkt zich voornamelijk richten op betaalbare en goedkope koop- en huurwoningen. Een kwalitatieve verschuiving van woningbouwplannen naar de segmenten die als meer kansrijk worden gezien zal de woningbouwproductie ten goede komen. Het onderhavige planvoornemen geeft hier invulling aan. Daarmee voorziet het initiatief ook in een kwalitatieve behoefte aan woningen.

Onderhavige ontwikkeling betreft voorts een 'duurzame stedelijke ontwikkeling': de ontwikkeling bevordert zorgvuldig ruimtegebruik door gebruikmaking van een inbreidingslocatie. Tevens bevordert het plan een gezonde leefomgeving door woningen te realiseren binnen de kern van Hoogerheide, alwaar voorzieningen per fiets te bereiken zijn. Tot slot wordt de mogelijkheid tot productie en gebruik van duurzame energie niet belemmerd.

Conclusie

Onderhavig initiatief voldoet aan de voorwaarden die gesteld worden in artikel 3.42 lov.

Artikel 3.5, 3.6, 3.7 en 3.8: Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

Toetsingskader

In de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2 lov) is in artikel 3.5 opgenomen dat een bestemmingsplan bij de evenwichtige toedeling van functies invulling geeft aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:

- a. zorgvuldig ruimtegebruik;
- b. de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering;
- c. meerwaardecreatie.

Ad a) - Zorgvuldig ruimtegebruik:

1. Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:
 - a. de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat:
 - 1) nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk;
 - 2) er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan;
 - b. bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
 - c. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.
2. Onder bestaand ruimtebeslag voor bebouwing wordt verstaan bestaand stedelijk gebied of een bestaand bouwperceel.

Ad b) - Toepassing van de lagenbenadering

1. De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd.



2. De lagenbenadering omvat de effecten op:
 - a. de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
 - b. de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.
 - c. de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.
3. Door de factor tijd actief te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

Ad c) - meerwaarderecreatie

1. Meerwaarderecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:
 - a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
 - b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.
2. De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap kan deel uitmaken van de meerwaarderecreatie.

Beoordeling

Voorwaarden ad a:

- a. De toedeling van functies dient in beginsel plaats te vinden binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing. Met onderhavig initiatief is hiervan sprake.
- b. Bij een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Hieraan is in paragraaf 3.2.3 getoetst.
- c. Gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen dienen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel. De begrenzing van het beoogde bouwvlak is zodanig afgestemd dat hieraan toepassing wordt gegeven.

Voorwaarden ad b:

- a. Toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op de ondergrond. In hoofdstuk 4 van onderhavige toelichting wordt ingegaan op deze effecten.
- b. Toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op de netwerklaag. Voor onderhavig initiatief behoeft geen nieuwe infrastructuur te worden aangelegd. Voor het overige heeft het planvoornemen geen effect op een natuurnetwerk, het energienetwerk en waterwegen. De afwikkeling van het verkeer is beschreven in hoofdstuk 2.
- c. Toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op de bovenste laag. De effecten op het milieu zijn beschreven in hoofdstuk 4. Er wordt geen effect verwacht op de bovenste laag.

Voorwaarden ad c:

Er dient rekening te worden gehouden met meerwaarderecreatie. Hiervoor geldt dat met onderhavig initiatief invulling wordt gegeven aan kwaliteitsverbetering door invulling te

geven aan een locatie met daarop verouderde bebouwing. Verdere verloedering wordt daarmee voorkomen en het gebied krijgt een nieuwe kwaliteitsimpuls.

Conclusie

Er wordt invulling gegeven aan een goede omgevingskwaliteit.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 StructuurvisiePlus Woensdrecht - actualisatie 2009

Toetsingskader

In de StructuurvisiePlus wordt de visie gepresenteerd op de ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Woensdrecht tussen 2000 en 2015. Aanleiding voor het opstellen van deze StructuurvisiePlus was onder meer dat er na samenvoeging van de vier gemeenten, waaruit de huidige gemeente Woensdrecht is ontstaan, behoefte was aan een totaalvisie. De StructuurvisiePlus is een strategisch document waarin wordt gestreefd naar versterking van de sociaaleconomische vitaliteit en de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente. Het biedt inzicht in de manier waarop de kwaliteit en duurzaamheid van het gemeentelijk grondgebied in ruimtelijk en sociaaleconomisch opzicht kan worden verhoogd.

Beoordeling

De kern Hoogerheide is in de StructuurvisiePlus aangeduid als 'Beheer en intensivering'. Hoogerheide betreft stedelijk gebied waar het beleid nu en in de toekomst gericht is op het beheer van de bestaande kwaliteiten. Intensivering van het ruimtegebruik en aanpassing van het stedelijk gebied staan centraal, mits de bestaande ruimtelijke kwaliteiten dit toelaten. Het onderhavige initiatief past binnen deze uitgangspunten, omdat het voorziet in de herstructurering van reeds bebouwd terrein binnen stedelijk gebied. Door de voorgenomen herstructurering wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse versterkt. De bestaande ruimtelijke kwaliteiten gaan niet verloren, zoals ook zal blijken uit hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Conclusie

Het onderhavige initiatief is passend binnen de structuurvisie van de gemeente Woensdrecht.

3.4.2 Woonvisie 2015

Toetsingskader

Op 9 juli 2015 is de Woonvisie 2015 van de gemeente Woensdrecht door de raad 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. Indien er sprake is van gemeente-overstijgende onderwerpen dan worden deze gezamenlijk met de gemeenten van de subregio opgepakt.



Beoordeling

In de woonvisie wordt ingegaan op de behoefte naar woningen binnen de gemeente Woensdrecht. In deze visie wordt als opgave gesteld dat er voldoende sociale huurwoningen dienen te zijn voor de sociale doelgroep en dat de betaalbaarheid van de woningen dient te zijn afgestemd op de mogelijkheden van de doelgroepen. In de gemeente Woensdrecht staan ca. 9.300 woningen. Ongeveer 75% van deze woningen zijn koopwoningen. Slechts een kwart betreft huurwoningen. Daarmee ligt het aandeel huurwoningen in de gemeente Woensdrecht een stuk lager dan het Nederlands gemiddelde. Zowel het aandeel sociale huurwoningen als particuliere huurwoningen ligt daarbij lager. De sociale doelgroep zal de komende 10 jaar toenemen met 250 tot 450 huishoudens. Het onderhavige planvoornemen voorziet in de realisatie van 20 sociale huurwoningen en worden ontwikkeld door Woningstichting Woensdrecht. Met het planvoornemen wordt tegemoet gekomen aan de groeiende behoefte aan sociale huurwoningen zoals deze is geschetst in de woonvisie. Daarbij wordt ook ingespeeld op de veranderende vraag naar kleinere woningtypen door het toevoegen van (sociale huurwoningen) voor een- en tweepersoonshuishoudens. Daarmee is het initiatief passend binnen de woonvisie.

Conclusie

Het onderhavige initiatief past binnen de kaders van de gemeentelijke woonvisie.

3.4.3 Woningbouwplanning 2019

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 2019 en voorziet voor de periode 2017 – 2027 in een behoefte van maximaal 610 woningen in de gemeente.

Beoordeling

Het onderhavige initiatief betreft de netto toevoeging van vier woonfuncties en past derhalve binnen de kwantitatieve woningbehoefte. Onderhavige ontwikkeling is daarbij opgenomen als 'zachte plancapaciteit' onder '< 10 jaar'.

Hoogerheide		
Prins Clausstraat (perceelssplitsing, raad nov 2017)	1	Herontwikkeling Centrum: Scheldeweg Zuid 40
Verlengde Duinstraat (+8 RvR-woningen) Gem. met RvR CV	19	Past. van Roesselstraat 4
Ossendrechtseweg 38	1	Ossendrechtseweg 61 8
		Antwerpsestraatweg 48 & 64 14
		Pand BWI Kromstraat 4
		Vrijkomende schoollocatie De Stappen 12

Woningbouwplanning 2019 gemeente Woensdrecht.

Conclusie

De woningen die door middel van het planvoornemen mogelijk worden gemaakt zijn passend binnen de gemeentelijke woningbouwprogrammering.



4 PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN

4.1 Inleiding

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. Ten behoeve van het onderhavige plan heeft onderzoek plaatsgevonden naar een aantal uitvoeringsaspecten.

Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. De onderzoeksrapporten zijn als bijlagen gevoegd bij dit bestemmingsplan.

Achtereenvolgens worden behandeld:

- bodem;
- waterhuishouding;
- cultuurhistorie;
- archeologie;
- ecologie;
- akoestiek;
- bedrijven en milieuzonering;
- externe veiligheid;
- kabels en leidingen;
- luchtkwaliteit;
- milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.

4.2 Bodem

Toetsingskader

Op basis van art. 3.1.6, lid 1 onder f Bro geldt dat in een toelichting op een ruimtelijk besluit de inzichten over de uitvoerbaarheid van dat besluit worden neergelegd. Ten aanzien van het aspect bodemkwaliteit staat, op basis van vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS), voorop dat de vaststelling van de aanwezigheid van verontreinigingen in de bodem, de noodzaak van sanering van verontreinigde locaties en de wijze waarop deze saneringen moeten worden uitgevoerd, zijn geregeld in afzonderlijke wetgeving met eigen procedures. Dat doet er niet aan af dat het bevoegd gezag het ruimtelijk besluit pas kan nemen indien, voor zover redelijkerwijs valt in te zien, een eventuele bodemverontreiniging niet aan de uitvoerbaarheid in de weg staat (22 december 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BO8297, r.o. 2.18.4; 27 juni 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW9569, r.o. 2.10.3). Daarbij geldt als uitgangspunt dat de bodem in principe geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico vormen voor de gebruikers van de bodem.

Beoordeling

Door Econsultancy is in januari 2020 een historisch bodemonderzoek (vooronderzoek) uitgevoerd. Rapportage daarvan is als bijlage 1 gevoegd bij deze toelichting. Uit het onderzoek blijkt dat er sprake is van voormalige en/of huidige bodembelasting op de locatie, waardoor het vermoeden van bodemverontreiniging aanwezig is. Dit in verband met de verdachte inspoelzones en bijmengingen met puin. Derhalve is in april 2020 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Rapportage daarvan is als bijlage 2 gevoegd bij deze toelichting.

Verkennend bodemonderzoek

Uit het onderzoek blijkt dat de bovengrond licht verontreinigd is met koper, lood, zink, PCB en PAK. Zowel de ondergrond als het grondwater zijn analytisch niet verontreinigd. De lichte lood, PCB en PAK verontreiniging in de bovengrond zijn hoogstwaarschijnlijk te relateren aan de zintuiglijk aangetroffen bodemvreemde bijmengingen. De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "verdacht" dient te worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, bevestigd. Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek.

Verkennend onderzoek asbest in bodem

Er zijn op het maaiveld geen asbestverdachte materialen aangetroffen. In de bodem zijn zintuiglijk in de fractie > 20 mm geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Analytisch is in ASB-MM2 en ASB-MM5 in de fractie < 20 mm eveneens geen asbest aangetoond. In ASB-MM6 is in de fractie < 20 mm 4,0 mg/kg d.s. asbest aangetoond. Dit gehalte licht ruim onder de helft van de interventiewaarde (50 mg/kg d.s.). Op basis van de onderzoeksresultaten wordt gesteld dat er geen aanleiding bestaat tot het uitvoeren van een nader onderzoek asbest in bodem/puin. In geval van grondwerkzaamheden op de locatie behoeven er ten aanzien van asbest geen specifieke maatregelen te worden getroffen.

Conclusie

De bodem is geschikt voor de beoogde functie.

4.3 Waterhuishouding

Toetsingskader

In ruimtelijke plannen dient aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij 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 vindt plaats via de zogenaamde watertoets. Concreet betekent 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 3.1.6 lid 1, sub b Bro.



Beleid provincie Noord-Brabant

Op regionaal niveau is de provincie verantwoordelijk voor het beleidsveld water. Vigerend is het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 van 18 december 2015. Het PMWP is de structuurvisie voor het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan bevat de verplichte onderdelen vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water. Behalve dat het PMWP de uitgangspunten aangeeft voor het waterbeleid van waterschappen en gemeenten, toetst de provincie aan de hand van dit plan ook of de plannen van de waterschappen passen in het provinciale beleid. Als algemene uitgangspunten zijn onder andere te noemen de scheiding van relatief schone en vuile waterstromen en het benutten van mogelijkheden voor infiltratie en/of conservering van hemelwater.

Beleid waterschap Brabantse Delta

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

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:

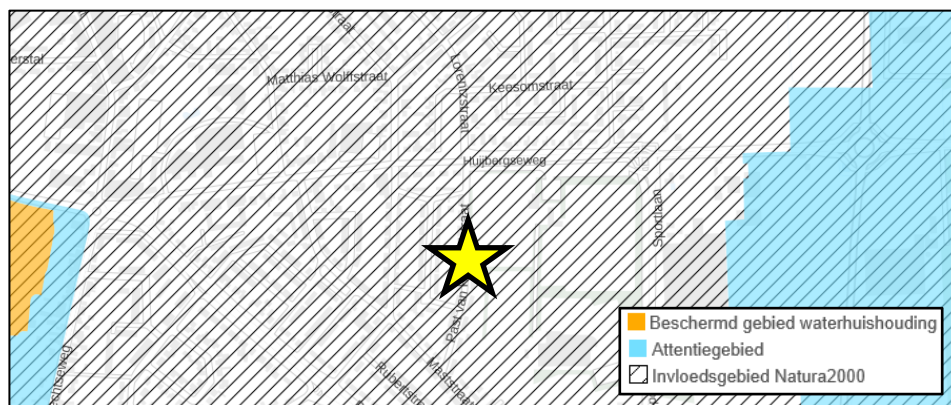
- het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- de toename van verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of;
- de toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
- de toename van verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel:

Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x Gevoeligheidsfactor x 0,06

Daarbij dient de voorziening te voldoen aan de volgende voorschriften:

- de bodem van de voorziening dient boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te liggen;
- 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;
- daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om uitspoeling naar de sloot te voorkomen.

Bij ontwikkelingen waarbij de toename van het verhard oppervlak 500 m² of groter is wordt er door het waterschap retentie geëist. Uitbreidingen van verhard oppervlak tussen de 500 m² en 10.000 m² dienen te voldoen aan de Algemene Regels waterschap Brabantse Delta. Voor uitbreidingen groter dan 10.000 m² geldt sowieso een vergunningplicht. Voor het afkoppelen van verhard oppervlak < 10.000 m² wordt er vanuit het waterschap geen retentie geëist.



Uitsnede keurkaart Brabantse Delta met het plangebied globaal geduid met een gele ster.



Beleid gemeente Woensdrecht

Conform het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan van de gemeente Woensdrecht ligt bij nieuwbouw de omgang met afstromend hemelwater van daken en terreinverharding primair bij de perceeleigenaar. Enkel indien van de perceeleigenaar redelijkerwijs niet kan worden vereist dat het afvloeiend hemelwater op of in de bodem wordt gebracht (aan te tonen door initiatiefnemer), zal de gemeente zorgen voor een geschikte voorziening voor de afvoer van hemelwater, mits dat op een doelmatige manier kan. Bij nieuwbouw is de initiatiefnemer dus verantwoordelijk voor het gescheiden verwerken van hemelwater en het hydrologisch neutraal houden van de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling. In het Gemeentelijk Rioleringsplan 2020-2023 wordt een bergingseis van 60 mm verhard oppervlak vereist, tenzij dit redelijkerwijs niet (volledig) haalbaar is.

In het beleid van de gemeente is geen maximaal percentage verharding vastgelegd, echter worden initiatiefnemers erop gewezen dat in het kader van de klimaatverandering het wenselijk is om vergroening van particuliere percelen na te streven (en verstening tegen te gaan). Hierbij kan zowel gedacht worden aan vergroening van tuinen, toepassen van halfverharding ter plaatse van opritten alsook het toepassen van groene daken. Hiermee wordt het tegengaan van hittestress en/of wateroverlast bevorderd.

Beoordeling

De Keur kent diverse verbodsbepalingen voor handelingen in het watersysteem. Deze handelingen mogen enkel worden verricht indien een waterwetvergunning is verleend, of indien wordt voldaan aan algemene regels. Uit de kaarten behorende bij de Keur waterschap Brabantse Delta 2015 volgt dat de locatie gelegen is binnen het invloedsgebied Natura 2000. Het invloedsgebied Natura 2000 betreft een zeer ruim gebied en omvat grote delen van West-Brabant. Dit zijn de gebieden rond Natura 2000-gebieden waar significante effecten van de verruiming van agrarische grondwateronttrekking niet kan worden uitgesloten. Voorliggend initiatief betreft geen grondwateronttrekking. Derhalve is de ligging binnen dit invloedsgebied niet relevant voor het initiatief.

Het plangebied beslaat een oppervlakte van circa 4.500 m² en is reeds gedeeltelijk verhard vanwege de thans aanwezige woningen en erfpercelen. Ter plaatse zijn thans 16 twee-aaneengebouwde woningen aanwezig. Aangenomen wordt dat het verhardingspercentage per twee-aaneengebouwde woning 50% bedraagt, derhalve dat in de huidige situatie circa 2.250 m² aan verharding aanwezig is. In de toekomstige situatie zal sprake zijn van een intensiever bebouwd gebied om zodoende 20 aaneengebouwde woningen te realiseren. Aangenomen wordt dat het verhardingspercentage per aaneengebouwde woning 70% bedraagt, derhalve dat in de toekomstige situatie circa 3.150 m² van plangebied verhard is. Ten opzichte van de huidige situatie betreft dit een verhardingstoename van $(3.150 - 2.250) = 900$ m². Bij nieuwbouw is de initiatiefnemer verantwoordelijk voor het gescheiden verwerken van hemelwater en het hydrologisch neutraal houden van de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling. Er dient rekening gehouden te worden dat de planontwikkeling risico's van

wateroverlast in de omgeving niet negatief beïnvloedt. Daarom dient bij de inrichting binnen het plangebied rekening gehouden te worden met het geven van ruimte aan water teneinde wateroverlast te voorkomen. Op basis van gemeentelijk beleid bedraagt de bergingsopgave $(900 \times 0,06) = 54 \text{ m}^3$.

In de toekomstige situatie zal het schone hemelwater (zogenaamde hemelwaterafvoer; HWA) niet direct op het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) worden aangesloten, maar separaat binnen de plangrenzen worden verwerkt. Binnen de planlocatie is voldoende ruimte aanwezig om de waterbergingsopgave te verwerken. Ten aanzien van de omvang van hemelwater zijn meerdere mogelijkheden van toepassing: regenwater (deels) opvangen in een regenton/regenzuil; regenwater bergen in de tuin door aanleg van een buffer/vijver/zaksloot; regenwater (deels) infiltreren in de tuin:

- door de regenpijp af te zagen en met een bocht in de tuin (in een laagte) te laten lopen;
- door de aanleg van een grindbed.

Om verdere invulling te geven aan een duurzaam waterbeheer, kan bij bouwwerkzaamheden rekening gehouden worden met duurzaam bouwen. In de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen: Woningbouw nieuwbouw, Woningbouw beheer en Utiliteitsbouw is een tweetal maatregelen (S/U237 en S/U444) opgenomen die onder meer betrekking hebben op het verminderen van de emissie van milieubelastende stoffen naar het van daken afgevoerde hemelwater. Bij bouwwerkzaamheden wordt geadviseerd gebruik te maken van niet-uitloogbare bouwmaterialen in verband met de waterkwaliteit. Dit houdt in dat toepassing van materialen voor daken, dakgoten en hemelafvoeren zoals zink, koper, lood etc. wordt afgeraden, tenzij de materialen zijn voorzien van een coating.

Gescheiden van het hemelwater wordt het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) verwerkt en aangesloten op het bestaande afvalwaterriool aan de Pastoor van Roesselstraat. Hiervoor dient een aansluiting te worden aangevraagd. Het afvalwater wordt afgevoerd naar een rioolwaterzuiveringsinstallatie. Door de scheiding van het vuilwater van het hemelwater (hemelwaterafvoer; HWA) wordt de bestaande riolering veel minder belast dan in de huidige situatie.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de waterhuishouding binnen het plangebied wordt gerespecteerd.

4.4 Cultuurhistorie

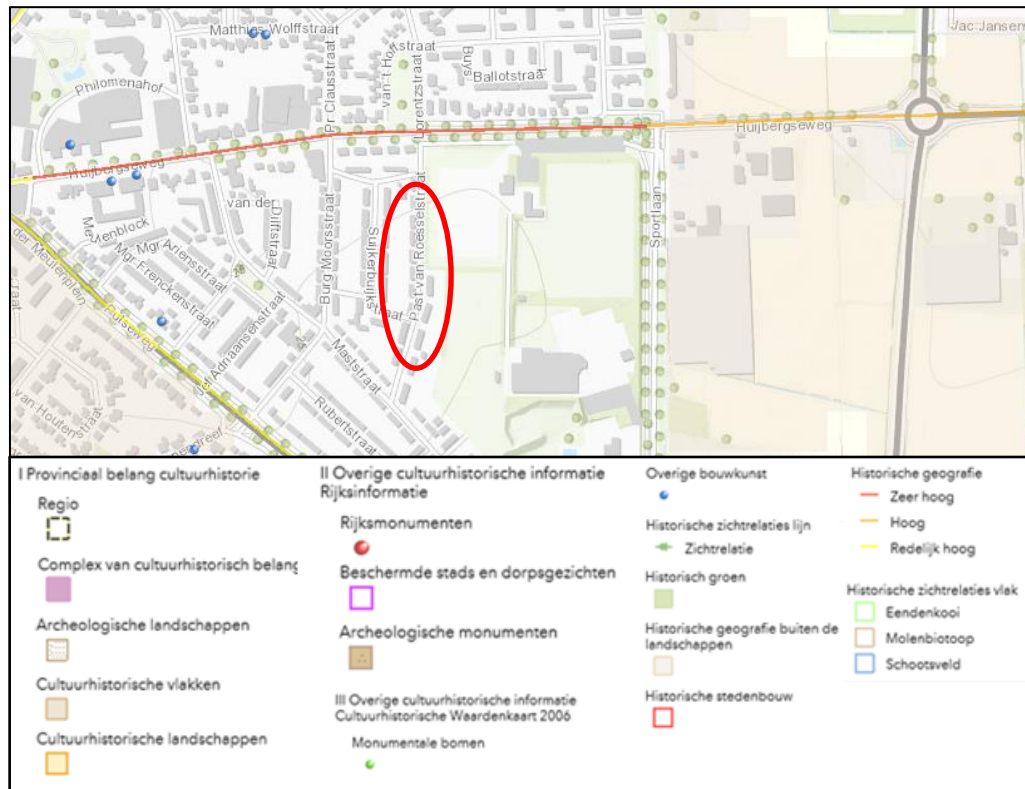
Toetsingskader

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 wordt gehouden (artikel 3.1.6, lid 5 Bro). De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de

belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Beleid provincie

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen, ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de provinciale cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) uit 2010. Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangegeven.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. Met de rode contour wordt het plangebied aangeduid.

Beoordeling

Uit de cultuurhistorische waardenkaart volgt dat de locatie is gelegen binnen het cultuurhistorisch landschap de 'Brabantse Wal'. Voornaamste ontwikkelstrategie betreft het behoud en de accentuering van de aanwezige variatie aan landschapstypen. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt betreffen dit polders, veenrelicten, landgoederen, krekken en vestingwerken. Binnen het plangebied zijn deze landschapstypen echter niet aanwezig, nu het plangebied thans is ingericht ten behoeve van het wonen (inclusief aanwezige verhardingen) en tevens behoort tot de bebouwde kom van Hoogerheide. Gelet hierop wordt met het onderhavige planvoornemen geen inbreuk gemaakt op de cultuurhistorische waarden gelegen binnen het landschap de 'Brabantse Wal'. Voor het overige zijn er geen cultuurhistorisch waardevolle elementen gelegen in de directe omgeving van het plangebied.

Conclusie

Het voornemen doet geen afbreuk aan cultuurhistorische waarden binnen of in de omgeving van het plangebied.

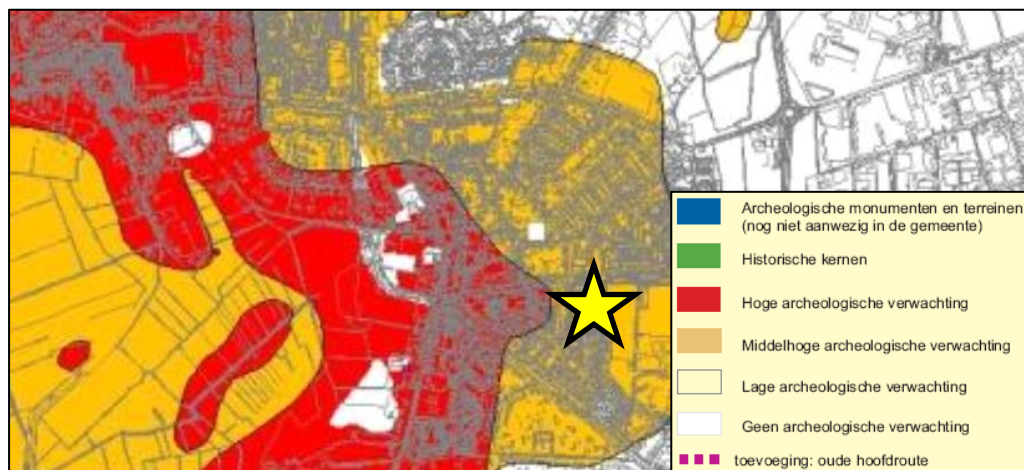
4.5 Archeologie

Toetsingskader

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. De uitgangspunten van dit verdrag dienen te worden vertaald in nationale wetgeving. In Nederland heeft deze vertaling plaatsgevonden in de Erfgoedwet, welke in werking is getreden op 1 juli 2016. Ten aanzien van het aspect 'archeologie' is in art. 9.1, lid 1 van de Erfgoedwet, welk artikel een deel van het overgangsrecht regelt, bepaald dat tot het tijdstip waarop de Omgevingswet in werking treedt onder meer Hoofdstuk V, paragraaf 1 van de inmiddels vervallen Monumentenwet 1988 van toepassing blijft. In Hoofdstuk V, paragraaf 1 is vastgelegd dat een gemeente in de ruimtelijke besluitvorming (w.o. bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen voor planologisch afwijken) rekening dient te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten (artt. 38a t/m 41 Monw 1988). Daartoe kan de gemeente in dat besluit regels stellen, bijvoorbeeld tot het doen van archeologisch onderzoek. Het al dan niet stellen van regels ten aanzien van archeologie dient te rusten op voldoende informatie over de archeologische situatie (ECLI:NL:RVS:2011:BU7102, r.o. 2.9.7). Deze informatie kan worden verkregen door gebiedsdekkende kaarten waarop archeologische verwachtingswaarden zichtbaar zijn. Op basis hiervan kan archeologisch beleid worden ontwikkeld.

Beoordeling

Blijkens de 'Archeologische waarden- en verwachtingenkaart' van de gemeente Woensdrecht is het plangebied gelegen binnen het gebied aangeduid als 'Middelhoge archeologische verwachting'.



Uitsnede archeologische waarden- en verwachtingenkaart gemeente Woensdrecht met het plangebied globaal aangeduid met een gele ster.

Op grond van beleidsmatige vertaling van de archeologische waarden- en verwachtingenkaart geldt voor dit gebied een archeologische onderzoeksplicht bij een



bodemverstoring van meer dan 100 m² en dieper dan 0,50 meter onder de oppervlakte. Onderhavig planvoornemen overschrijdt deze grenswaarden. Derhalve is door Econsultancy een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek uitgevoerd. Rapportage daarvan is als bijlage 3 gevoegd bij deze toelichting. De resultaten van het onderzoek worden navolgend kort toegelicht.

Op basis van de gegevens van het bureauonderzoek geldt een lage verwachting voor het Paleolithicum en Mesolithicum. Het plangebied bevindt zich op een hoge terrasafzettingsrestheuvel ver van oppervlaktewater, waardoor het een ongeschikte locatie is voor de jager-verzamelaars. Voor de landbouwers tijdens het Neolithicum tot en met de Vroege-Middeleeuwen is de situatie op een hoge dekzandrug geschikt voor bewoning en bijhorende activiteiten. Er geldt een hoge verwachting voor deze periodes. Voor de Late-Middeleeuwen en Nieuwe tijd ligt het plangebied buiten de historische kern van Hoogerheide en het wegennet dat daarop gericht is (uitgaande van het historisch kaartmateriaal). De kans op aanwezigheid van archeologische resten wordt uit de Late-Middeleeuwen en Nieuwe tijd daarom niet hoog geacht maar is niet uit te sluiten waardoor het plangebied voor deze perioden een middelhoge verwachting krijgt.

Het bureauonderzoek toonde aan dat er zich mogelijk archeologische waarden in het plangebied zouden kunnen bevinden. Daarom is er aansluitend een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Uit het verkennend booronderzoek blijkt dat de bodemopbouw in het plangebied bestaat uit een verstoorde zwak humeuze bovengrond van 30-70 cm op afgetopte dekzandafzettingen. Op basis van de waargenomen bodemverstoringen en de aanwezigheid van bebouwing op een groot deel van de nieuwbouwlocatie, kan worden geconcludeerd dat archeologische waarden niet meer in situ worden verwacht.

Op grond van de resultaten van het bureau- en veldonderzoek adviseert Econsultancy om het plangebied vrij te geven. De rapportage is beoordeeld door het bevoegd gezag. Op basis van de ligging in een voormalig heidegebied, zonder natuurlijke waterlopen, en de tamelijk recente ontginning, plus de situatie van de nieuwbouw op dezelfde plaats als de huidige bouw, geeft aanleiding om geen verder onderzoek op deze plaats te verlangen. De kans op sporen is te gering. De eindconclusie van het onderzoek wordt derhalve overgenomen. De gronden zijn daarmee vrijgegeven van een archeologische onderzoeksplicht.

Conclusie

Econsultancy acht de kans klein dat zich in het plangebied behoudenswaardige vindplaatsen bevinden. Daarom wordt geadviseerd om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. De gemeente Woensdrecht volgt dit advies. De gronden zijn daarmee vrijgegeven van een archeologische onderzoeksplicht.

4.6 Ecologie

4.6.1 Natuurgebieden

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen. De gebiedsbescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in hoofdstuk 2 van de Wnb.

Beoordeling en conclusie

Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied betreft 'Brabantse Wal', welke is gelegen op een afstand van 920 meter. Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermesting. Daar het plangebied niet grenst aan een Natura 2000-gebied, is van directe schade geen sprake. Op het aspect stikstofdepositie wordt navolgend ingegaan.

Conclusie

Onderhavig initiatief voldoet aan de vereisten van de Wet natuurbescherming ten aanzien van beschermde natuurgebieden.

4.6.2 Stikstof

Toetsingskader

Het plangebied is gelegen op circa 920 meter afstand van het Natura 2000-gebied 'Brabantse Wal'. Dit betreft een gebied dat beschermd is krachtens Europese regelgeving. De bescherming is opgenomen in de Wet natuurbescherming (gebiedsbescherming). Aangetoond dient te worden dat met zekerheid geen significant negatieve effecten op dit gebied optreden als gevolg van de onderhavige ontwikkeling. Alleen indien geen sprake is van een significant negatief effect kan een project doorgang vinden. Voor een groot aantal potentiële effecten kan worden beredeneerd dat geen sprake is van een significant negatief effect. Voor het aspect stikstofdepositie kan dit echter niet op voorhand worden gesteld. Derhalve dient aan de hand van een berekening met het programma AERIUS de exacte mate van stikstofdepositie te worden bepaald.

Beoordeling

De exacte mate van stikstof dient voor een woningbouwplan bepaald te worden voor de gebruiksfase. Voor deze fases is daarom een AERIUS-berekening uitgevoerd,



bijgevoegd als bijlage 4. Uit de berekening blijkt dat de stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Er is geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming.

Conclusie

Onderhavig initiatief voldoet aan de vereisten van de Wet natuurbescherming ten aanzien van beschermde natuurgebieden.

4.6.3 Flora en fauna

Toetsingskader

Het beschermingsregime betreffende soorten (flora en fauna) is opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wnb. De verbodsbepalingen zijn hierbij afhankelijk gesteld van de soort (en daarmee de opname van die soort op de diverse lijsten) en de voorgenomen handelingen. Bovendien is een algemeen geldende zorgplicht opgenomen om handelingen achterwege te laten of maatregelen te treffen, om te voorkomen dat nadelige gevolgen ontstaan voor in het wild levende dieren en planten.

Conform de Wet natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde soorten binnen het plangebied. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid met de verbodsbepalingen uit de Wnb. Conform vaste jurisprudentie kan een plan worden vastgesteld indien aannemelijk wordt gemaakt dat het aspect flora en fauna niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

Beoordeling

Door Veldbiologische Werken is in januari 2020 een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. Rapportage daarvan is als bijlage 5 gevoegd bij deze toelichting. Het onderzoek heeft tot doel om in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten aanwezig zijn die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve gevolgen kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep. Uit de bevindingen van het veldonderzoek, het literatuur en bronnenonderzoek en toetsing van de resultaten van dit onderzoek aan de Wet natuurbescherming, blijkt dat bij de uitvoering van de ingreep mogelijk negatieve effecten te verwachten zijn voor gebouwbewonende vleermuizen. Om na te gaan in hoeverre deze beschermde soort gebruik maakt van het plangebied, is vervolgonderzoek uitgevoerd naar vleermuizen. Rapportage daarvan is als bijlage 6 gevoegd bij deze toelichting. Uit het onderzoek volgt dat binnen het plangebied éénmalig een individu van Laatvlieger is waargenomen. Ondanks deze éénmalige waarneming kan redelijkerwijs worden uitgesloten dat het plangebied essentieel leefgebied vormt voor Laatvlieger. Er is geen sprake van een vaste rust- of verblijfplaats van deze soort. Functioneel gebruik van Gewone dwergvleermuis is echter wel waargenomen. Het functioneel gebruik van de planlocatie door Gewone dwergvleermuis betreft Pastoor van Roesselstraat nummers 11, 19, 23 en 31. Het betreft uitsluitend zomerverblijf van de Gewone dwergvleermuis. Gedurende de onderzoeken is geen kraamverblijf vastgesteld. Evenmin zijn paar-/baltsverblijven vastgesteld. Wel zijn baltsroutes in de omgeving aanwezig. Klein-winterverblijf van solitaire dieren kan niet worden uitgesloten, maar is gezien de staat van de woningen

beperkt. De woningen worden immers niet meer verwarmt. Hoewel er geen waarnemingen zijn gedaan die wijzen op klein-winterverblijf, is de mogelijkheid van 'uit gewoonte' benutten van klein-winterverblijf echter niet uit te sluiten. Massa-winterverblijf is voor het plangebied uitgesloten (op basis van expert judgement en met gebruik van kennisdocumenten en literatuurbronnen). De huizen aan de Pastoor van Roesselstraat voldoen niet aan kenmerkende eigenschappen voor massa-winterverblijf. Er is geen inpandige toegang tot zolderruimtes, kelders of dergelijke ruimtes. Alleen bij dakbedekking en dakranden zijn openingen tot uitpandige ruimtes die klimatologisch ongeschikt zijn voor massa-winterverblijf.

Bij uitvoering van de voorgenomen ingreep in het plangebied zal vaste verblijfplaatsen (zomerverblijf) van Gewone dwergvleermuis verstoord en vernietigd worden. Deze handeling is strafbaar conform de Wet natuurbescherming. Er zijn echter maatregelen mogelijk om de functionaliteit van de zomerverblijfplaatsen te behouden. Deze maatregelen zien achtereenvolgens op het aanbieden van alternatieve verblijfplaatsen in de vorm van vleermuiskasten, het (buiten de kwetsbare periode) ongeschikt maken van verblijfplaatsen, het nadien controleren van de ongeschikt gemaakte verblijfplaatsen en het duurzaam bestendigen van de nieuwe verblijfplaatsen. Deze maatregelen worden niet als onuitvoerbaar beschouwd. Wel zullen de te nemen maatregelen ter goedkeuring dienen te worden voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant, die een beslissing zal nemen over de aan te vragen ontheffing. Deze ontheffingsaanvraag is thans lopend. Voor onderhavig plan geldt dat de Wet natuurbescherming, gelet op de mogelijkheid van het nemen van adequate maatregelen, de uitvoerbaarheid van het planvoornemen niet in de weg staat. Bij de werkzaamheden zal te allen tijde de zorgplicht in acht worden genomen.

Conclusie

Door middel van nader onderzoek is vastgesteld dat binnen het plangebied sprake is van zomerverblijfplaatsen. Voor onderhavig plan geldt dat de Wet natuurbescherming, gelet op de mogelijkheid van het nemen van adequate maatregelen, de uitvoerbaarheid van het planvoornemen echter niet in de weg staat. Er is een ontheffing aangevraagd bij de provincie Noord-Brabant.

4.7 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:

	Stedelijk	Buitenstedelijk
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/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Beoordeling

Het plangebied is gelegen aan de Pastoor van Roesselstraat alwaar een snelheidsregime geldt van 30 km/u. Conform de Wet geluidhinder geldt voor deze weg geen onderzoekszone. Alle wegen in Nederland met een snelheidsregime van 50 km/u of hoger zijn wel gezoneerd. Het plangebied valt echter niet binnen een onderzoekszone van een gezoneerde weg. Conform de Wet geluidhinder bestaat daarmee geen noodzaak tot het doen van akoestisch onderzoek.

Ten aanzien van een goed woon- en leefklimaat geldt dat het plangebied niet is gelegen aan een doorgaande weg. De aan het plangebied grenzende Pastoor van Roesselstraat is ter hoogte van het plangebied ingericht als typische 30-km/u-weg waarbij tevens verkeersmaatregelen zijn genomen om hardrijden te ontmoedigen. Gelet hierop en het feit dat het vigerende bestemmingsplan reeds woningbouw langs de Pastoor van Roesselstraat toestaat, kan worden aangenomen dat een goed woon- en leefklimaat niet wordt belemmerd door lawaai afkomstig van wegverkeer.

Conclusie

Op basis van de Wet geluidhinder geldt geen verplichting tot het doen van akoestisch onderzoek. Geluidbelasting afkomstig van wegverkeer staat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat niet in de weg.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

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

woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie. Sommige functies kunnen zowel milieubelastend als milieugevoelig zijn (bijvoorbeeld ziekenhuizen en scholen).

Beoordeling

De VNG-brochure onderscheidt twee omgevingstypen: rustige woonwijk/rustig buitengebied en gemengd gebied. Het plangebied ligt in een gebied dat kan worden gekenmerkt als rustige woonwijk. Richtafstanden gelden derhalve onverkort. Onderhavig bestemmingsplan maakt toevoeging van woningen mogelijk, waardoor ter plaatse gevoelige functies worden toegevoegd. Bij de beoordeling van een project voor de realisatie van deze functie moet enerzijds beoordeeld worden of de ontwikkeling geen gevolgen heeft voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende inrichtingen. Anderzijds moet getoetst worden of ten aanzien van de milieubelasting van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

De beoogde woningen bevinden zich nabij de richtafstand van enkele omliggende bedrijvigheid. Onderstaande tabel geeft hier een overzicht van:

Pastoor van Roesselstraat, Hoogerheide				
Inrichting	Locatie	Max. milieucategorie	Richtwaarde VNG	Afstand tot plangebied
Bestemming 'Sport'	Sportlaan 2a	1	50 meter	12 meter
Bestemming 'Detailhandel'	Burgemeester Moorsstraat 29	2	30 meter	105 meter

In bovenstaande tabel is gemeten vanaf de grens van de woonbestemming tot de grens van de hindergevende bestemming. Relevante bedrijvigheid vindt doorgaans op nog grotere afstand plaats. Uit de tabel is af te lezen dat enkel niet kan worden voldaan aan de richtafstand behorend bij de sportbestemming aan de Sportlaan 2a te Hoogerheide. Ter plaatse ligt het veldsportcomplex van o.a. sportvereniging RKVV METO. Voor een veldsportcomplex (met verlichting) geldt op basis van de VNG-brochure een richtafstand van 50 meter voor het aspect geluid. Voor het aspect stof en geur gelden geen richtafstanden. Voor wat betreft onderhavig planvoornemen geldt dat er binnen het plangebied reeds sprake is van een bestaande woonfunctie. Daar de nieuwe woningen niet dichterbij de sportvelden worden gesitueerd, vormen de nieuwe woningen geen extra belemmering voor eventuele uitbreidingsmogelijkheden van de sportvereniging. Het onderhavige initiatief belemmert omliggende inrichtingen derhalve niet in hun bedrijfsvoering.

Ten aanzien van het woon- en leefklimaat geldt dat binnen het plangebied reeds sprake is van een woonbestemming. Bij het toekennen van deze woonbestemming heeft de gemeenteraad reeds beoordeeld of de milieukwaliteit acceptabel is en of deze past binnen de doelstellingen voor een gebied. Bovendien geldt dat verblijfsruimtes buiten de woning aan de achterzijde, uit de richting van het sportcomplex zijn gelegen (waardoor van de woning zelf een afschermende werking uitgaat) en dat ten aanzien van het binnenklimaat van de woning voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor 'bouwen' het noodzakelijk is dat wordt voldaan aan de eisen voor de minimale geluidwering van de gevels van woningen. Uit het Bouwbesluit 2012 volgt dat elke gevel van normale bouwkundige opzet al over een geluidwering van op zijn minst 20 dB



beschikt. Derhalve kan in redelijkheid worden aangenomen dat het binnenniveau in gevoelige gebouwen niet wordt overschreden. Daarbij kan ervan worden uitgegaan dat de nieuwe woningen over een betere geluidwering beschikken dan de te amoveren woningen, omdat de eisen voor met name thermische isolatie in de tussentijd ook zijn aangescherpt. Daarnaast geldt dat het voetbalveld zelf op een afstand van circa 32 meter tot de grens van het plangebied is gelegen. De feitelijke afstand bedraagt derhalve een veelvoud van de afstand tot de bestemmingsgrens van de sportbestemming. Ook geldt dat het sportveld conform de aanduiding 'specifieke vorm van sport - voetbal' wordt gebruikt ten behoeve van een voetbalvereniging, derhalve dat de sportvelden enkel in gebruik zijn in de avond- en nachtperiode en bovendien niet gedurende de gehele dag. Tot slot geldt dat op basis van artikel 2.17, lid 1 van het Activiteitenbesluit, de geluidsbelasting op de gevel van gevoelige gebouwen vanwege het sportcomplex maximaal 50/45/40 dB(A) in de dag/avond/nachtperiode mag bedragen. Uit artikel 2.17, lid 1 van het Activiteitenbesluit is op te maken dat bij een equivalent geluidniveau van 35/30/25 dB(A) in de dag/avond/nachtperiode in gevoelige gebouwen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Bij een geluidbelasting van 40 dB(A) in de nachtperiode op de gevel moet de gevel over een geluidwering van $40 - 25 = 15$ dB(A) beschikken om te kunnen spreken van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De geluidbelasting vanwege het sportveldcomplex staat derhalve een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat derhalve niet in de weg.

Het sportveld beschikt over buitenverlichting. De VNG-brochure onderscheidt geen richtafstanden voor lichthinder. Het Activiteitenbesluit bevat wel een zorgplicht ten aanzien van lichthinder van sportcomplexen. Onder de zorgplicht met betrekking tot lichthinder valt het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinderlijke lichtverschijnselen in woon- of slaapvertrekken van woningen als gevolg van lichtinstallaties. Verder regelt het Activiteitenbesluit de lichthinder niet. Uit de toelichting bij het Activiteitenbesluit blijkt dat de invulling van deze zorgplicht moet worden afgeleid uit de "Algemene Richtlijnen betreffende lichthinder" van de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde (NSVV). Het eerste deel van deze richtlijn bevat de volgende regels voor sportcomplexen op het gebied van lichthinder:

- de verlichting dient tussen 23.00 uur en 07.00 uur te zijn uitgeschakeld;
- de verlichting dient te worden uitgeschakeld indien geen sport wordt beoefend, noch onderhoud plaatsvindt;
- de verlichting dient zodanig te worden uitgevoerd dat directe lichtinstraling op lichtdoorlopende openingen in gevels of daken van woningen wordt voorkomen.

Voor wat betreft onderhavig planvoornemen geldt dat er binnen het plangebied reeds sprake is van een bestaande woonfunctie. Daar de nieuwe woningen niet dichterbij het sportveld worden gesitueerd, vormen de nieuwe woningen geen extra belemmering voor eventuele uitbreidingsmogelijkheden van de sportvereniging. Klachten met betrekking tot lichthinder vanwege het sportveld zijn niet bekend. Gelet op de feitelijke afstand van de lichtmasten tot het plangebied en de ligging van het plangebied in het stedelijk gebied, kan worden gesteld dat het ondervinden van lichthinder binnen het plangebied is uit te sluiten. Indien toch lichthinder ondervond wordt, dan kan de gemeente maatwerkvoorschriften opleggen. Dit is mogelijk met betrekking tot:

- Maatregelen voor het voorkomen of beperken van lichthinder;
- Onderzoek naar maatregelen voor het beperken van lichthinder als dat door afscherming en afstelling van de verlichting niet wordt voorkomen of beperkt.

Lichthinder is daarmee te voorkomen.

Conclusie

Binnen het plangebied is met betrekking tot milieuzonering een acceptabel woon- en leefklimaat verzekerd. Onderhavig initiatief belemmert omliggende inrichtingen niet in hun bedrijfsvoering.

4.9 Externe veiligheid

4.9.1 Inrichtingen en externe veiligheid

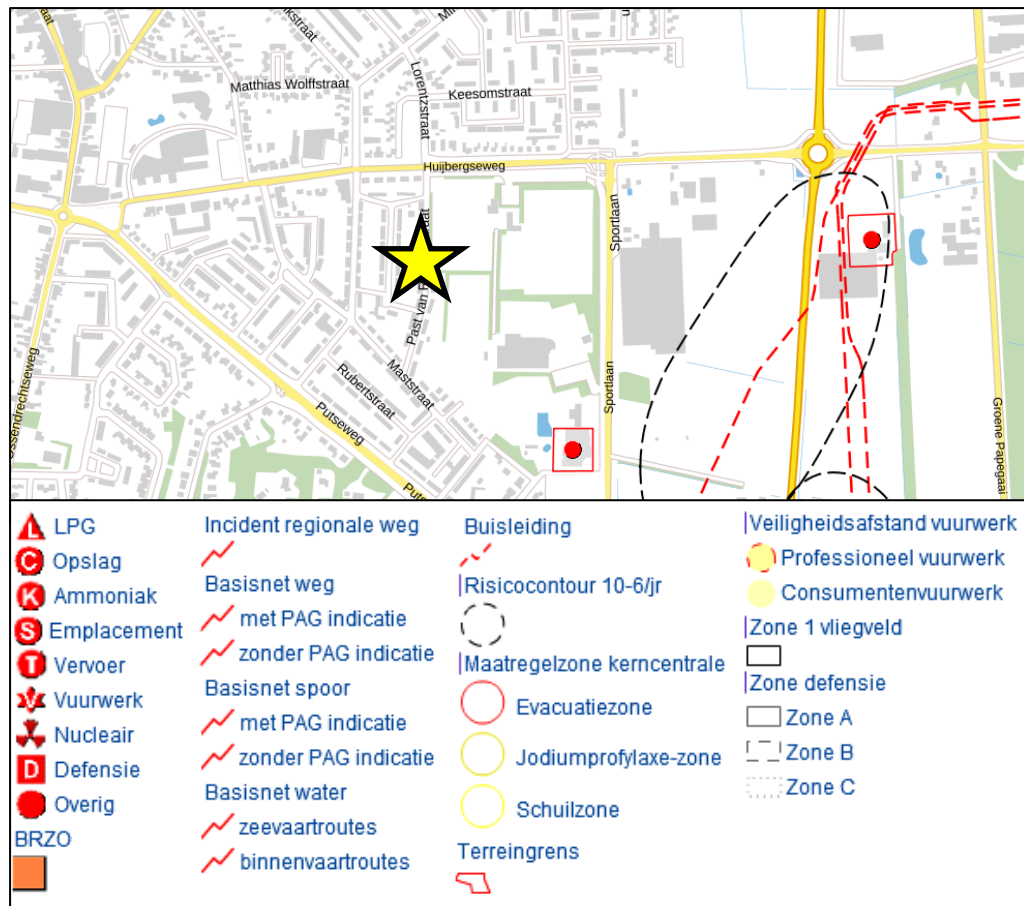
Toetsingskader

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (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. In artikel 1 van het Bevi wordt toegelicht wat wordt verstaan onder (beperkt) kwetsbare objecten. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Specifiek voor LPG-tankstations is tevens de 'circulaire effectafstanden LPG-tankstations' relevant. Met deze circulaire wordt een handreiking gegeven ten behoeve van de beoordeling van externe veiligheid van LPG-tankstations. Daarbij staat het rekening houden met effectafstanden centraal en wordt aangesloten bij hetgeen geregeld is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). In de circulaire wordt het bevoegd gezag verzocht om rekening te houden met een effectafstand van 60 meter tot (beperkt) kwetsbare objecten. Dit wil zeggen dat deze afstand in beginsel aangehouden moet worden, maar dat gemotiveerd afwijken is toegestaan door het treffen van veiligheidsmaatregelen.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is de risicokaart geraadpleegd.



Uitsnede risicokaart met het plangebied globaal aangeduid met een gele ster. Bron: risicokaart.nl, 2020.

De dichtstbijzijnde inrichting met een potentieel veiligheidsrisico betreft zwembad 'De Plantage' aan de Sportlaan 4a te Hoogerheide. Deze inrichting, die niet onder de werkingssfeer van het Bevi valt, beschikt over een chloorbleekloogtank met een inhoud van 2.500 liter. Voor deze installatie geldt geen PR 10^{-6} risicocontour (vanuit het Bevi of het Activiteitenbesluit) en het groepsrisicobeleid is enkel van toepassing op inrichtingen die onder het Bevi vallen. Voor onderhavige ontwikkeling geldt dat, aangezien de opslag groter is dan 200 liter, in het kader van een goede ruimtelijke ordening de inrichting evenwel is beoordeeld. Het plangebied ligt buiten de effectafstand 1%-letaliteit (gezondheidsschade) van 200 meter. Aan het aspect zelfredzaamheid behoeft in dat verband geen verdere aandacht te worden besteed. Het zwembad is derhalve geen relevante risicobron in relatie tot het planvoornemen. Voor het overige zijn er geen inrichtingen met een potentieel veiligheidsrisico gelegen nabij het plangebied.

Conclusie

Met onderhavig bestemmingsplan is geen sprake van een plaatsgebonden risico. Het groepsrisico behoeft niet te worden verantwoord. Het aspect inrichtingen en externe veiligheid vormt daarom geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.9.2 Transport en externe veiligheid

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 besluit 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 is de risicokaart geraadpleegd. De dichtstbijzijnde transportroute voor vervoer van gevaarlijke stoffen betreft de Rijksweg A4/A58, gelegen op een afstand van circa 2,55 kilometer tot het plangebied. Langs deze weg ligt een risicocontour waar onderhavig plangebied niet in is gelegen. De ligging van deze weg heeft derhalve geen gevolgen voor het plaatsgebonden risico. Het plangebied is wel gelegen binnen een toxisch scenario voor de Rijksweg A4. In dit geval kan gebruik worden gemaakt van de standaard verantwoording en het standaardadvies. Deze stukken zijn bijgevoegd als bijlage 7 bij de toelichting. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen andere risicorelevante transportassen gelegen. Er hoeven geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied door transport van gevaarlijke stoffen.

Conclusie

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

4.9.3 Buisleidingen en externe veiligheid

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 buisleidingen zijn gelegen waarop de circulaire van toepassing is, is de risicokaart geraadpleegd. Uit de risicokaart blijkt dat de dichtstbijzijnde hogedruk buisleiding ligt op circa 575 meter ten oosten van het plangebied. Gelet op de ruime afstand van de buisleiding tot het plangebied vormt de ligging van de leiding geen belemmering voor onderhavig voornemen.

Conclusie

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

4.10 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

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

De 'Wet luchtkwaliteit' van 15 november 2007, opgenomen in hoofdstuk 5, onder titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) gaat in op luchtkwaliteitseisen. In Bijlage 2 van de Wm zijn wettelijke grenswaarden vastgelegd van onder andere de stoffen stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb) en koolmonoxide (CO).

Voor PM₁₀ geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m³. Het 24-uursgemiddelde van 50 µg/m³ mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar worden overschreden. Voor NO₂ geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m³. Het 24-uursgemiddelde van 200 µg/m³ mag maximaal 18 dagen per kalenderjaar worden overschreden.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Kort samengevat dienen projecten te worden beoordeeld op basis van de 'Wet luchtkwaliteit' c.q. artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor vergunningverlening als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;

- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

In artikel 2 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is opgenomen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de zogenaamde '3% grens' niet wordt overschreden. Na vaststelling van het NSL op 1 augustus 2009 is deze grens gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

In artikel 4 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

De wettelijke ondergrens voor onderzoek bedraagt:

- 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling;

Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling betreft de netto toevoeging van vier woningen binnen de kern Hoogerheide. Gesteld kan worden dat dit plan in verhouding tot de wettelijke ondergrens voor onderzoek, gelegen op de bouw van 1.500 woningen, niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan het verslechteren van de luchtkwaliteit.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool 2020 (<http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. De dichtstbijzijnde maatgevende wegen zijn de Bunkerbaan en de Putseweg. Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs deze wegen ruimschoots onder de grenswaarden lagen. Hierdoor is er ter plaatse van het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Tot slot blijkt uit hoofdstuk 2 dat het aantal verkeersbewegingen ten aanzien van het onderhavige planvoornemen slechts beperkt toeneemt. Daarmee kan worden gesteld dat met betrekking tot luchtkwaliteit een goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied is gegarandeerd.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling. Binnen het plangebied is sprake van een goed woon- en leefklimaat.



4.11 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.¹

- a. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- b. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- c. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- d. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- e. 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 raken².

Beoordeling

Ter plaatse van het plangebied en in de directe omgeving zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Ten behoeve van de bouwwerkzaamheden kan in een later stadium zekerheidshalve een KLIC-melding worden uitgevoerd.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot de aanwezigheid van kabels en leidingen.

4.12 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen de onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

1. Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten (boven de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.);
2. Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden;
3. Plannen en activiteiten die op grond van een provinciale milieuverordening zijn aangewezen als MER-plichtig.

¹ '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 (Laatstgenoemde leidingen hebben een zgn. functionele binding met de inrichting, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer).

² 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.

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). Deze wijziging heeft gevolgen voor eerstgenoemd criterium om te beoordelen of een MER noodzakelijk is. 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 de C- of D-lijst blijft, 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 projecten' (projecten onder de drempelwaarden van de C- of D-lijst) beoordelen of een m.e.r.(-beoordeling) nodig is. Dit wordt de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' genoemd. Deze beoordeling houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen.

Beoordeling

In onderhavige situatie is sprake van de toevoeging van per saldo vier woningen in het bestaand stedelijk gebied. Dit betreft geen activiteit die voorkomt op de C-lijst. Wat betreft het eerste criterium geldt er derhalve geen plicht tot het opstellen van een m.e.r. De activiteit komt wel voor op de D-lijst, namelijk onder de categorie D 11.2, de aanleg wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingstraject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. De grenswaarde betreft hier gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op o.a. een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat. Het initiatief heeft slechts betrekking op per saldo vier woningen. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling ver beneden de drempelwaarde uit de D-lijst ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. Er geldt derhalve geen verplichting tot het uitvoeren van een formele m.e.r.-beoordeling, waardoor enkel een voorvrije m.e.r.-beoordeling resteert. Door middel van de toetsing aan de overige milieuaspecten in dit hoofdstuk heeft een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden. Hieruit zijn geen belangrijke nadelige milieugevolgen gebleken, waaruit bovendien geconcludeerd kan worden dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een m.e.r.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een aanmeldnotitie opgesteld, waarin de milieueffecten van het plan per milieuaspect zijn beschreven. Deze is bijgevoegd als bijlage 8 bij deze toelichting. Op basis hiervan heeft het college van de gemeente Woensdrecht een m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen.

Ten aanzien van het tweede criterium inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Onderhavige ontwikkeling heeft met zekerheid geen mogelijk significant effect op de Natura 2000-gebieden.



Ten aanzien van het derde criterium geldt dat onderhavige activiteit niet is aangewezen als m.e.r.-plichtig op grond van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Conclusie

Zoals beschreven is er bij onderhavig plan geen sprake van een verplichting tot het opstellen van een m.e.r. en het doorlopen van de m.e.r.-procedure op grond van het Besluit m.e.r., de Wet natuurbescherming of de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling volgt dat er geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Er is dus voldaan aan de wettelijke verplichtingen hieromtrent.



5 JURIDISCHE PLANTOELICHTING

5.1 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 heeft het uitgangspunt centraal gestaan dat er een regeling geboden wordt die de ontwikkeling van het plangebied mogelijk maakt.

5.2 Opbouw van de regels

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 het bestemmingsplan “Bebouwde kom Hoogerheide - Woensdrecht” alsmede het gemeentelijk handboek.

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:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- 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.

5.3 Regels

5.3.1 Hoofdstuk 1 ‘Inleidende regels’

Artikel 1 ‘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.

Artikel 2 '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.

5.3.2 Hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels'

Het stramien voor de regels 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.

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

Artikel 3 'Wonen - 3 '

Binnen de bestemming 'Wonen - 3' is wonen in de vorm van aaneengebouwde woningen toegestaan, mits wordt voldaan aan de in het artikel opgenomen bouw- en gebruiksregels. Ook de bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals bijgebouwen, erven, tuinen en parkeervoorzieningen zijn mogelijk. De bebouwing die op het bouwperceel is toegestaan, wordt vermeld in de bouwregels.

5.3.3 Hoofdstuk 3 'Algemene regels'

Artikel 4 'Anti-dubbeltelregel'

In dit artikel wordt geregeld dat voor gronden die eenmaal in aanmerking zijn genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijven.

Artikel 5 'Algemene bouwregels'

Voor het hele plangebied gelden een aantal algemene bouwregels. Deze hoeven dus niet opgenomen te worden in de afzonderlijke bestemmingen. Het betreffen bouwregels ten aanzien van ondergrondse bouwwerken en bestaande afstanden en maten.

Artikel 6 'Algemene aanduidingsregels'

Dit artikel omvat de algemene aanduidingsregels behorende bij de aanduidingen 'luchtvaartverkeerzone - 2' en de 'vrijwaringszone – radar - 2'.



Artikel 7 'Algemene afwijkingsregels'

In deze regels wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om af te wijken van de bestemmingsregels en onderliggende bouwregels op het gebied van onder andere afwijkingen in maatvoering en overschrijding van bebouwingsgrenzen door meetverschillen.

Artikel 8 'Algemene wijzigingsregels'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening, het plan te wijzigen ten behoeve van overschrijdingen van bouw- en bestemmingsgrenzen.

Artikel 9 'Overige regels'

In dit artikel wordt de gemeentelijke vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren van toepassing verklaard als voorwaarde voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen of afwijken.

5.3.4 Hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels'

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

Artikel 10 'Overgangsrecht'

Dit artikel 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.

Artikel 11 'Slotregel'

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan "Woningbouw Pastoor van Roesselstraat 1-31 Hoogerheide".



6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Inleiding

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

6.2 Toepassing Grondexploitatiewet

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 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.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

Ten aanzien van het onderhavige plan is het verhaal van de kosten anderszins verzekerd. De gemeente Woensdrecht zal met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst sluiten, waarin de verantwoordelijkheid voor gemaakte kosten (waaronder tevens planschade) is vastgelegd. De ontwikkelingskosten worden geheel door de initiatiefnemer gedragen.



7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Het vooroverleg heeft niet geleid tot (inhoudelijke) vooroverlegreacties.

7.2 Zienswijzen

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wro juncto afdeling Awb. Het plan heeft ter inzage gelegen voor de duur van 6 weken vanaf 15 oktober 2021. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan. Er zijn geen zienswijzen op het plan gekomen. De stukken zijn in deze termijn eveneens voorgelegd aan het waterschap. Het waterschap gaf aan dat zij kunnen instemmen met de waterparagraaf.

Ambtelijk is besloten om de regeling voor erfafscheidingen iets aan te passen. Twee voorwaarden voor het plaatsen van erfafscheidingen hoger dan 2 meter vóór de voorgevelrooilijn op hoekpercelen zijn geschrapt. Daarmee is het ontwerp passend binnen de regeling. Het plan wordt daarmee gewijzigd vastgesteld.