

Wijzigingsplan

Raadhuisstraat 79 en 83, Hoogerheide

Gemeente Woensdrecht

Wijzigingsplan

Raadhuisstraat 79 en 83, Hoogerheide

Gemeente Woensdrecht

Opdrachtgever : Bouwgroep De Nijs - Soffers

Projectnummer : 20180118

IDN : NL.IMRO.0873.HOWOxWP188xWYZIx33-VG01

Datum : 10 augustus 2020

Opgesteld door : T-E van Dalen

Gecontroleerd door : mr. ir. H. Wenting

Voor akkoord : mr. ir. H. Wenting

Paraaf : 

Versie nr.	Datum	Omschrijving	Opgesteld door	Gecontroleerd door
CO01	13-01-2020	Concept ontwerp wijzigingsplan	TDa	
CO02	05-02-2020	Concept ontwerp wijzigingsplan	TDa	
DO01	23-04-2020	Ontwerp wijzigingsplan	TDa	HW
DO02	10-08-2020	Vast te stellen wijzigingsplan	TDa	HW



INHOUD

blz.

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Plangebied.....	3
1.3	Planologisch kader	4
1.4	Leeswijzer	4
2	PLANBESCHRIJVING	5
2.1	Beschrijving bestaande situatie	5
2.2	Beschrijving beoogde situatie.....	5
3	BELEID	7
3.1	Rijksbeleid	7
3.2	Provinciaal beleid	8
3.3	Gemeentelijk beleid.....	10
4	OMGEVINGSASPECTEN	12
4.1	Bodem	12
4.2	Geluid wegverkeer	12
4.3	Bedrijven en milieuzonering	13
4.4	Luchtkwaliteit	14
4.5	Externe veiligheid.....	15
4.6	Water	16
4.7	Parkeren.....	18
4.8	Natuur.....	20
4.9	Archeologie en cultuurhistorie.....	21
4.10	M.e.r.-beoordeling	21
4.11	Overige aspecten	22
5	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING.....	23
5.1	Het juridische plan	23
5.2	Toelichting planregels	23
5.3	Toelichting verbeelding	23
6	UITVOERBAARHEID.....	24
6.1	Economische uitvoerbaarheid.....	24
6.2	Maatschappelijk haalbaarheid	24

Wijzigingsplan
Raadhuisstraat 79 en 83, Hoogerheide
Gemeente Woensdrecht

20180118-00
augustus 2020
blad 2

BIJLAGEN

- 1 Akoestisch onderzoek wegverkeer
- 2 Akoestisch onderzoek ruimtelijke zonering Jumbo
- 3 Standaard advies Externe Veiligheid
- 4 Waterparagraaf
- 5 Quicksan flora en fauna
- 6 Stikstofberekening
- 7 Nader onderzoek vleermuizen

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Bouwgroep De Nijs – Soffers (hierna: De Nijs) is sinds enige tijd eigenaar van de percelen met opstallen Raadhuisstraat 79 en 83 in Hoogerheide. De Nijs is bezig met de herontwikkeling van deze locatie. In dit kader zijn het voormalige Rabobankgebouw op nummer 79 en de commerciële ruimte op nummer 83 reeds gesloopt. De vrijgekomen ruimte wordt ingevuld met de realisatie van een commerciële plint ten behoeve van de uitbreiding van de Jumbo supermarkt en kantoorruimtes op de 1^e en 2^e verdieping. Door gewijzigde inzichten bestaat de wens deze kantoorruimtes te wijzigen in een 8-tal appartementen.

De vigerende centrubestemming staat de beoogde woningvermeerdering echter niet toe. Hiervoor moet een planologische procedure worden doorlopen. Het bestemmingsplan voorziet ten behoeve van woningvermeerdering in een wijzigingsbevoegdheid. Met betrekking tot de ontwikkeling is op 26 juni 2019 een principeverzoek ingediend bij de gemeente Woensdrecht. Bij brief van 18 november 2019 heeft de gemeente kenbaar gemaakt in principe medewerking te willen verlenen aan dit initiatief door middel van een wijzigingsplan.

In dit wijzigingsplan wordt onderbouwd dat wordt voldaan aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid en dat de toevoeging van woningen zowel ruimtelijk, beleidsmatig en milieukundig haalbaar is.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de oostzijde van de Raadhuisstraat, in de kern van Hoogerheide, ter hoogte van de huisnummer 79 en 83. Na de sloop van de voormalige bebouwing is hier een commerciële plint met bovengelegen kantoorruimtes opgericht. Het plangebied wordt gevormd door de kadastrale percelen sectie B 3209, 3210 en 3399 en heeft een oppervlakte van circa 2.230 m².



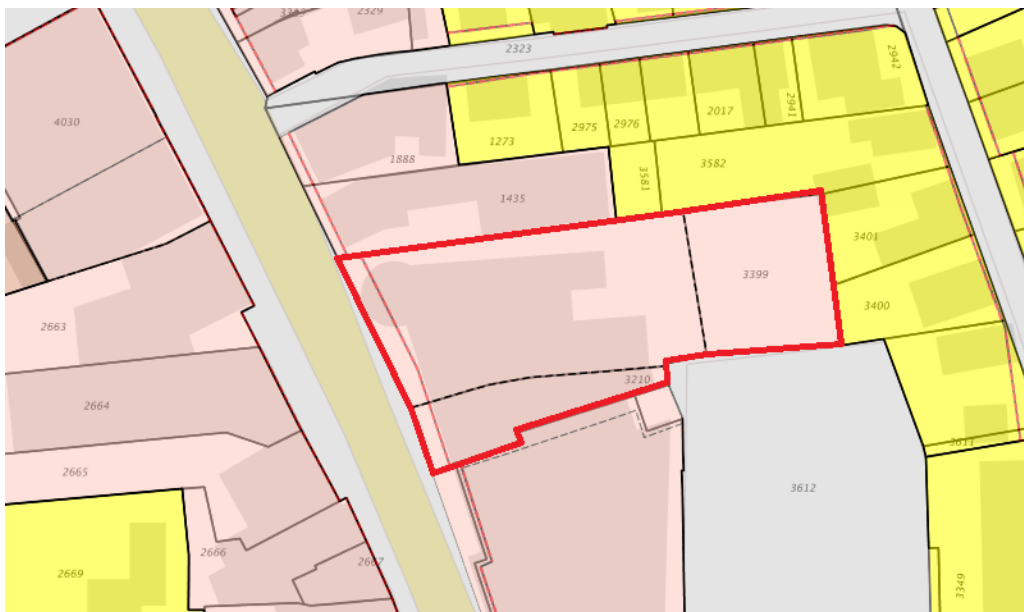
Luchtfoto met plangebied rood omkaderd

1.3 Planologisch kader

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Bebouwde kom Hoogerheide – Woensdrecht' dat op 26 juni 2013 door de gemeenteraad van Woensdrecht is vastgesteld. Het plangebied heeft in zijn geheel de bestemming 'Centrum-1'. Vanaf de voorgevelrooilijn van de bestaande bebouwing is het gehele gebied voorzien van een bouwvlak. Binnen de bestemming 'Centrum-1' zijn verschillende functies zoals detailhandel, dienstverlening, horeca, kantoren en wonen mogelijk. Met uitzondering van wonen zijn de hiervoor genoemde functies uitsluitend toegestaan op de begane grond.

Een ontwikkeling in het centrumgebied is conform het vigerende plan toegestaan mits dit niet leidt tot woningvermeerdering. De gewenste ontwikkeling voorziet in de realisatie van 8 appartementen. Om deze herontwikkeling toch mogelijk te maken is dit wijzigingsplan opgesteld, dat voorziet in een passende planologische regeling voor de vermeerdering van het aantal woningen. Hiervoor wordt gebruikt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 6.9.1 van het vigerende plan. Hierop zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

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



Uitsnede vigerende verbeelding met plangebied in rood aangegeven

In deze toelichting is onderbouwd dat aan de genoemde voorwaarden wordt voldaan. De woningvermeerdering is beschreven in paragraaf 3.2.3, de parkeerbehoefte en –voorzieningen zijn onderbouwd in paragraaf 4.7 en in hoofdstuk 2 en 4 is onderbouwd dat er geen (milieu)planologische belemmeringen zijn.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat de planbeschrijving waarin de bestaande en toekomstige situatie wordt beschreven. Vervolgens zijn de beleidskaders van de diverse overheden uiteengezet in hoofdstuk 3. De omgevingsaspecten met betrekking tot de ontwikkeling worden in hoofdstuk 4 besproken. In hoofdstuk 5 zijn de planregels nader toegelicht. In hoofdstuk 6 wordt tot slot aandacht besteed aan de economische en maatschappelijke haalbaarheid van het plan.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Beschrijving bestaande situatie

Het plangebied is gelegen aan de oostzijde van de Raadhuisstraat in Hoogerheide. het voormalige Rabobankgebouw op nummer 79 en de commerciële ruimte van het voormalige Phone house op nummer 83 zijn reeds geamoveerd. De vrijgekomen ruimte is ingevuld met de realisatie van een commerciële plint ten behoeve van de uitbreiding van de Jumbo supermarkt en kantoorruimtes op de 1^e en 2^e verdieping.

2.2 Beschrijving beoogde situatie

Door gewijzigde inzichten bestaat de wens deze kantoorruimtes te wijzigen in een 8-tal appartementen. De Nijs heeft samen met Stan Aarts Architecten uit Roosendaal een (steden)bouwkundige invulling ontwikkeld voor de locatie die een positieve bijdrage levert aan de stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit van de Raadhuisstraat.

De nieuwe invulling van het plangebied voorziet concreet in de realisatie van:

- 5 appartementen op de 1^e verdieping, gemiddelde oppervlakte 73 m²;
- 3 appartementen op de 2^e verdieping, gemiddelde oppervlakte 112 m²;
- parkeergelegenheid aan de achterzijde van het perceel.

Alle appartementen zijn voorzien van een buitenruimte in de vorm van een loggia of balkon, georiënteerd op de Raadhuisstraat. Aan de achterzijde van de nieuwe bebouwing wordt een ruime parkeergelegenheid gerealiseerd die voorziet in parkeerplaatsen ten behoeve van de ontwikkeling van de appartementen en ten behoeve van de Jumbo. De parkeerplaats heeft een eigen inrit aan de Raadhuisstraat. Een uitgebreide beschrijving van de parkeersituatie is beschreven in paragraaf 4.7.



Voorgevel nieuwe bebouwing met appartementen op de 1^e en 2^e verdieping in rood (StanAarts, 11 maart 2019)

De voorgevel van het nieuwe gebouw is gesitueerd in lijn met de voorgevel van Raadhuisstraat 85 t/m 105. In dit pand is de Jumbo supermarkt op de begane grond gevestigd en zijn appartementen op de 1^e en 2^e verdieping gelegen. De nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd in drie bouwlagen, waarbij de bovenste bouwlaag een kapconstructie heeft. Hiermee wordt aangesloten op de bestaande stedenbouwkundige structuur van voorgevelrooilijnen binnen het lint en wordt tevens voldaan aan het door de gemeente Woensdrecht gestelde welstandsbeleid (zie paragraaf 3.3.3).



3 BELEID

Dit hoofdstuk gaat in op het beleid dat de verschillende overheden voor ruimtelijke ontwikkelingen hebben opgesteld. Ten eerste het rijksbeleid, vervolgens het provinciale beleid en tot slot het gemeentelijke beleid. De relevante beleidsstukken zijn beschreven, waarna is toegelicht in hoeverre onderdelen hiervan betrekking op voorliggende ontwikkeling.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Toetsingskader

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. In de structuurvisie schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Beoordeling

De structuurvisie benoemt uitsluitend rijksdoelen en nationale belangen. De (boven) lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan gemeenten binnen de provinciale kaders. De sturing op verstedelijking, zoals afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, heeft het Rijk een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan is in lijn met de structuurvisie. De ladder voor duurzame verstedelijking dient doorlopen te worden bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Dit is het enige onderdeel dat relevant is voor voorliggende locatieontwikkeling en wordt in de volgende paragraaf beschreven.

3.1.2 Besluit ruimtelijke ordening

Toetsingskader

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de 'ladder' is vastgelegd dat een bestemmingsplan dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient het bestemmingsplan te voorzien in een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De ladder hoeft alleen te worden doorlopen indien sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Artikel 1.1.1 van de Bro beschrijft een stedelijke ontwikkeling als een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

Beoordeling en conclusie

Op grond van jurisprudentie wordt een woningbouwontwikkeling vanaf circa 12 woningen gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit plan betreft de ontwikkeling van 8 nieuwe woningen. Derhalve is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een nadere verantwoording in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking is voor dit plan niet benodigd.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant', Visie op de Brabantse leefomgeving

Toetsingskader

De nieuwe Omgevingswet bundelt de wetten en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur, cultureel erfgoed en water. En regelt zo het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. De provincie wil alvast gaan werken volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet. Daarom is in december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. Deze Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Beoordeling en conclusie

In de visie zijn door de provincie de doelen nog niet precies vastgelegd. Immers, diep, rond en breed kijken (zie hoofdstuk 4 in deze omgevingsvisie) is centraal uitgangspunt bij het samenspel voor de uitwerking van de visie. Dat betekent dat de provincie volop ruimte biedt voor inbreng vanuit partijen en disciplines. De omgevingsvisie agendeert en nodigt uit om hier samen mee aan de slag te gaan. Daarvoor is een verdere uitwerking van de ambitie nodig in programma's. Die uitwerking is een opgave die op de visie volgt en die in opeenvolgende bestuursperiodes de opdracht en de ruimte geeft om dat met eigen accenten in te vullen. Steeds anticiperend op veranderende omstandigheden en beweging in Brabant. De uitwerking van de ambitie in programma's heeft nog niet plaatsgevonden. Het is derhalve niet mogelijk initiatieven te toetsen aan de omgevingsvisie. Totdat de programma's nader zijn uitgewerkt, worden de initiatieven voorlopig nog getoetst aan de 'Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014'.

3.2.2 Structuurvisie ruimtelijke ordening

Toetsingskader

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 (SVRO) vastgesteld. De SVRO is opgebouwd uit twee onderdelen. In onderdeel A wordt de kern van de visie verwoord op ruimtelijke ontwikkelingen van Noord-Brabant. Het landschap en de wijze waarop dit moet worden versterkt, staan in dit onderdeel voorop. Deel B van de structuurvisie beschrijft de wijze waarop de provincie de visie uitwerkt in vier robuuste ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Beoordeling

Het plangebied is geheel gelegen in binnen de structuur 'kernen in landelijk gebied'. De ontwikkeling die dit bestemmingsplan voorziet door het toevoegen van 8 wooneenheden, past binnen deze structuur.

Conclusie

De ontwikkeling past binnen het beleid van Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. In de Verordening ruimte is dit beleid verder uitgewerkt in bindende regels, die in acht genomen moeten worden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Hierop wordt in de volgende paragraaf nader ingegaan.

3.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Toetsingskader

Op 25 oktober 2019 hebben Provinciale Staten de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De Interim omgevingsverordening is op 5 november 2019 in werking getreden. De Interim omgevingsverordening betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. De Interim omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen, maar is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. In principe zijn de huidige regels gehandhaafd met het huidige beschermingsniveau.

Beoordeling

Het plangebied maakt onderdeel uit van het Stedelijk gebied. Hiervoor is in de Interim omgevingsverordening (artikel 3.42) opgenomen:

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.*

Ad a: De regionale woningbouwafspraken zijn opgenomen in de Brabantse Agenda Wonen¹. De provincie hanteert met betrekking tot de verwachte woningbehoefte twee scenario's, te weten: laag en hoog. Scenario laag is het behoefte scenario waarbij het huidige woningtekort niet wordt ingelopen. In scenario hoog gaat de provincie ervan uit dat het bestaande woningtekort in de loop van de prognoseperiode wordt weggewerkt.

Op grond van deze prognose en de voorziene lichte groei van het aantal huishoudens tot 2030, is er in de kern Hoogerheide nog ruimte voor de toevoeging van nieuwe woningen. Met name de wat oudere doelgroep heeft baat bij woningen dichtbij de dagelijkse voorzieningen. In dit kader is er vooral behoefte aan nultredenwoningen, zoals appartementen. Onderhavig plan past dan ook het woningbouwprogramma.

Ad b: Op basis van onderstaande punten is onderbouwd dat sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

Zorgvuldig ruimtegebruik

Bestaand stedelijk gebied wordt getransformeerd ten behoeve van een nieuwe ontwikkeling.

¹ De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2017, Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, juni 2017

Duurzame energie

Binnen de bouwsector liggen vergaande ambities om enerzijds de bouwelementen te 'verduurzamen' en anderzijds om middelen/maatregelen aan te bieden om het energieverbruik van de bebouwing en de toekomstige bewoners terug te dringen. In het plan zijn onder andere de volgende concrete maatregelen opgenomen:

- Het complex en de appartementen worden volledig vrij van gas. Verwarming zal gebeuren via andere, duurzame systemen zoals bijvoorbeeld een warmtepomp
- Bij het ontwerpen van de appartementen wordt een gezond binnen klimaat gecreëerd door optimale ventilatie.
- Op de dakvlakken worden gedeeltelijk zonnepanelen geïnstalleerd.
- Er wordt duurzaam gebouwd.
- Bij bouwmaterialen wordt aandacht besteed aan het toepassen bouwmaterialen die minder milieu belastend zijn.
- Het bouwafval wordt zoveel mogelijk beperkt en gescheiden ingezameld.

Klimaatverandering

Het is van belang om bij nieuwe ontwikkelingen inzicht te hebben in de effecten van de klimaatverandering op de leefomgeving in de gemeente en de samenhang tussen de verschillende klimaatthema's, het watersysteem en de ruimtelijke inrichting.

Het plan leidt niet tot een groter ruimtegebruik of meer verharding, zodat er geen negatieve invloed is op het klimaatthema hitte. Het plan heeft geen negatieve invloed op het aspect water, zoals hierna in paragraaf 4.6 wordt aangetoond.

Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Centrum Hoogerheide (2016)

Toetsingskader

De gemeente Woensdrecht heeft de middels de Structuurvisie Centrum Hoogerheide (2016) de ambitie om het centrum van Hoogerheide verder te versterken vastgelegd. De visie is erop gericht het winkelgebied in de Raadhuisstraat compacter te maken tussen het van der Meulenplein aan de zuidzijde en de Flemingstraat aan de noordzijde. De lengte van de winkelstraat wordt dan beperkt tot 550 meter lengte. Door het gebied compacter te maken en leegstand te transformeren wordt het winkelgebied weer aantrekkelijk voor winkelend publiek.

Beoordeling en conclusie

Voorliggende ontwikkeling heeft een centrale locatie in dit kerngebied. Het toevoegen van woningen kan oplossing bieden voor de leegstand in het centrum. Met het initiatief wordt de uitstraling van de Raadhuisstraat als aantrekkelijk verblijfsgebied versterkt.

3.3.2 Woonvisie (2015)

Toetsingskader

De kern Hoogerheide vervult een belangrijke functie in het voorzieningenaanbod binnen de gemeente Woensdrecht. Vanwege de lichte groei van het aantal huishoudens tot 2030, is er in de kern Hoogerheide nog ruimte voor de toevoeging van nieuwe woningen. Met name de wat oudere doelgroep heeft baat bij woningen dichtbij de dagelijkse voorzieningen.

In dit kader is er vooral behoefte aan nultredenwoningen, zoals appartementen (al dan niet voorzien van een lift) of patiowoningen tot ca. 80m² bvo. Tot 2020 is er een hele kleine behoefte aan grondgebonden woningen, maar die behoefte neemt daarna weer af.

Beoordeling en conclusie

Voorliggend initiatief sluit aan bij de herstructureringsopgave van woningen binnen het bestaand stedelijk gebied.

3.3.3 Welstandsnota (2007)

Toetsingskader

De Welstandsnota gemeente Woensdrecht bevat een samenhangend stelsel van criteria, onderverdeeld in drie hoofdgroepen. Object- gebieds- en algemene criteria. Op de voorgenomen ontwikkeling zijn gebiedscriteria (Gebied 1: Raadhuisstraat) van toepassing. De bouwontwikkeling sluit aan bij de aanwezige oorspronkelijke karakteristiek qua schaal, vormtaal, geslotenheid van de straatwand, dorpsrand en materiaalgebruik.

Beoordeling en conclusie

De bebouwing wordt gerealiseerd in twee bouwlagen met kap en staat in één rooilijn aan de straat. Hiermee sluit het initiatief aan bij het welstandsbeleid van de gemeente Woensdrecht.

4 OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. Door rekening te houden met deze aspecten kan een goed leefklimaat worden ontwikkeld. In dit hoofdstuk worden de verschillende omgevingsaspecten die van belang zijn voor het plangebied nader toegelicht.

4.1 Bodem

Toetsingskader

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient de bodemkwaliteit ter plaatse te worden onderzocht. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging.

Beoordeling en conclusie

Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan reeds een centrumbestemming, waarbinnen tevens de functie wonen is toegestaan. Van een functiewijziging is geen sprake. Om die reden kan worden gesteld dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik, zodat het aspect bodem geen belemmering vormt voor deze ontwikkeling.

4.2 Geluid wegverkeer

Toetsingskader

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling met geluidsgevoelige gebouwen (waaronder woningen), nieuwe wegen en de reconstructie van bestaande wegen dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh is alleen van toepassing binnen de wettelijk vastgestelde zone van een weg. Een akoestisch onderzoek in het kader van de Wgh is alleen noodzakelijk wanneer de ontwikkeling plaatsvindt binnen een zone van een weg en waarbij sprake is van geluidsgevoelige bestemmingen. Tevens kunnen de onderzoeksresultaten dienen voor de beoordeling of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Beoordeling

AGEL adviseurs heeft in november 2018 een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd met betrekking tot dit plan. De memo die naar aanleiding hiervan is opgesteld is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgen de belangrijkste conclusies.

Omdat het plangebied niet in een zone van een weg, spoorlijn of gezoneerd industrieterrein is gelegen, is een akoestisch onderzoek vanuit de Wet geluidhinder niet benodigd. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de geluidbelasting ter plaatse van de nieuwe woningen berekend vanwege het verkeer op de ontsluitende Raadhuisstraat, welke een 30 km/uur-weg betreft.

Om toch een oordeel te geven over de berekeningsresultaten wordt, ondanks dat de grenswaarden uit de Wet geluidhinder niet van toepassing zijn, aangehaakt aan de gestelde grenswaarden uit de Wet geluidhinder voor nieuwe woningen in stedelijk gebied. Deze grenswaarden zijn:

- Voorkeurswaarde: 48 dB
- Maximale ontheffingswaarde: 63 dB

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat vanwege het verkeer op de Raadhuisstraat de berekende geluidbelasting varieert per gevel, te weten:

- Straatgevel: van 57 tot 58 dB;
- Noordelijke zijgevel: van 48 tot 52 dB;
- Achtergevel: van 19 tot 20 dB;
- Zuidelijke zijgevel: van 43 tot 49 dB.

Toetsend aan de grenswaarden voor nieuwe woningen in stedelijk gebied blijkt dat de vooral de straatgevel een geluidbelasting ondervindt die hoger is dan de voorkeurswaarde (48 dB), maar lager dan de maximale ontheffingswaarde (63 dB voor bestaande bouw). Gesteld wordt dat de geluidbelastingen op de nieuwe appartementen passen binnen de wettelijke grenswaarden voor gezoneerde wegen.

Conclusie

Het aspect wegverkeersgeluid geeft geen belemmeringen voor de ontwikkeling.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de aanwezige functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies en gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies (zoals woningen) waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

Beoordeling

Met het planinitiatief worden nieuwe woningen mogelijk gemaakt aan het centrumlint ter plaatse van de Raadhuisstraat. Het plangebied ligt binnen een centrumgebied en is tevens als zodanig bestemd. Hierbinnen wordt een diversiteit aan functies in de nabijheid van elkaar mogelijk gemaakt. In de VNG-handreiking is voor dergelijke gebieden met een sterke functiemenging de zogenaamde A,B,C-lijst opgenomen.

Er wordt onderscheid gemaakt in activiteiten die:

- aanpandig aan woningen kunnen plaatsvinden (categorie A). De eisen uit het bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend. In deze categorie valt onder andere detailhandel, kantoren, restaurants, cafés en snackbars.
- bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies kunnen plaatsvinden (categorie B). Dit betreft bijvoorbeeld kerken, supermarkten en sporthallen. Wat precies onder 'bouwkundig afgescheiden' wordt verstaan is niet exact omschreven.
- bouwkundig afgescheiden activiteiten die gezien de verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de stedelijke hoofdinfrastructuur vragen (categorie C). Dit betreft bijvoorbeeld een parkeergarage.

De commerciële plint wordt benut voor de uitbreiding van de bestaande Jumbo-supermarkt; dit betreft een categorie B-functie. Er komt een zwevende dekvloer in de uitbreiding waardoor de contactgeluiden drastisch beperkt worden. De tussenvloer met de 1e verdieping bestaat uit 300 mm breedplaatvloer met 70 mm zandcementdekvloer.

Deze vloer heeft een Rw van 65 dB die zorgt voor voldoende luchtgeluidisolatie.

Naar de geluidbelasting vanwege milieubelastende activiteiten inzake de Jumbo (voertuigbewegingen van vrachtwagens en personenauto's, winkelwagentjes en een koelbank) is door AGEL adviseurs een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Uit het onderzoek blijkt dat de reguliere geluidnorm van 50 dB(A) voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau op een aantal punten wordt overschreden. Hiervoor wordt een hogere waarde aangevraagd. Deze hogere waarde kan worden verleend, omdat een binnenniveau van 35 dB(A) is gewaarborgd. Er is sprake van een redelijk tot goed woon- en leefklimaat.

Wat betreft de maximale geluidniveaus op de gevels wordt voldaan aan de maximale geluidnormen volgens het Activiteitenbesluit. De geluidbelasting ten gevolge van de verkeersaantrekkende werking vormt geen belemmering voor de onderhavige ruimtelijke ontwikkeling rekening houdend met de minimale geluidweringeis van 20 dB uit het Bouwbesluit.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect bedrijfshinder geen belemmering voor de haalbaarheid van het plan vormt

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Wet milieubeheer

Toetsingskader

Luchtkwaliteit is geregeld in de Wet milieubeheer. Een specifiek onderdeel van deze wet is de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM). Hierin is bepaald wanneer de mate van de bijdrage aan de luchtverontreiniging verwaarloosbaar klein is. In zo'n geval hoeft een project niet langer meer getoetst te worden, ongeacht of in de huidige situatie al sprake is van een overschrijding van grenswaarden. Een project kan als NIBM worden beschouwd als aannemelijk is dat het project niet leidt tot een toename van de concentraties van NO₂ of PM₁₀ van meer dan 3% van de grenswaarde. De NIBM-regeling van 3% is gekoppeld aan de vaststelling van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) omdat in dit programma hiervoor maatregelen tegenover staan die het tijdig behalen van de grenswaarden waarborgen.

Beoordeling en conclusie

Om het beoordelen van plannen voor overheden eenvoudiger te maken is in de Regeling NIBM het percentage van 3% uitgewerkt in concrete getallen. De regeling geeft concrete getallen voor plannen die gaan over, bijvoorbeeld de bouw van woningen en/of kantoren. De grens voor woningbouwplannen ligt bij 3% op 1.500 woningen. Als er twee ontsluitingswegen zijn, mag een grens van 3.000 woningen worden gehanteerd.

Dit bestemmingsplan voorziet in het toevoegen van 8 nieuwe wooneenheden. Hierdoor kan de ontwikkeling als NIBM worden beschouwd. Een toetsing aan de grenswaarden kan daardoor achterwege blijven. Het plan heeft geen negatieve effecten op de luchtkwaliteit.

4.4.2 Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)

Toetsingskader

Uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening dient beoordeeld te worden of het aanvaardbaar is om het project op deze locatie te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan de ter plaatse bestaande luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project zelf 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur onder andere bij een woning, school of sportterrein.

Om inzicht te geven in de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging wordt gebruik gemaakt van de, door het ministerie van Infrastructuur en Milieu, beschikbaar gestelde digitale monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl). Met de jaarlijkse monitoring van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) wordt de ontwikkeling van de luchtkwaliteit gevolgd en wordt de uitvoering van de maatregelen en projecten (die zijn opgenomen in het NSL) bijgehouden.

Beoordeling

Vanuit de NSL monitoring blijken er in de omgeving van Hoogerheide geen overschrijdingen te zijn van de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}, zodat er geen aanleiding is voor een nader onderzoek. De algemene trend is dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen dalen. Overschrijdingen van de grenswaarden zijn dan ook niet te verwachten.

Conclusie

De luchtkwaliteit ter plaatse van de nieuwe appartementen vormt geen belemmering.

4.5 Externe veiligheid

Toetsingskader

Activiteiten met gevaarlijke stoffen leveren risico's op voor de omgeving. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) vormen op dit moment het wettelijk kader voor het omgaan met deze risico's. Door het stellen van eisen aan afstanden tussen de activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten (woningen, kantoren, scholen, enz.) worden de eventuele gevolgen van deze risico's zoveel mogelijk beperkt.

Beoordeling

Uit de risicokaart blijkt dat voor het plangebied de volgende risicobron van belang is:

- de transportroute van gevaarlijke stoffen over de snelwegen A4-A58.

Dit initiatief voorziet in het toevoegen van woningen. Doordat een woning in de regelgeving met betrekking tot externe veiligheid als een kwetsbaar object wordt beschouwd, speelt dit aspect een rol bij de haalbaarheid van het initiatief.

Als gevolg van deze ontwikkeling is er sprake van een beperkte toename van de personendichtheid. Hierdoor is er geen sprake van een toename van het groepsrisico. Er mag vanuit worden gegaan dat het plan niet leidt tot de aanwezigheid van zeer of verminderd kwetsbare personen. Daarom kan volstaan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Die verantwoording gaat in op zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Gelet op de ligging van de planlocatie, kan hiervoor verwezen worden naar de standaard verantwoording en het standaard advies van de omgevingsdienst Midden- en West Brabant. De standaard verantwoording en het standaard advies zijn in de bijlage toegevoegd.

Zelfredzaamheid

Onder zelfredzaamheid wordt verstaan: de mogelijkheid van personen om zichzelf, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten, in veiligheid te brengen. De fysieke eigenschappen van personen, gebouwen en omgeving zijn van invloed op de zelfredzaamheid. Met het voornemen worden geen functies mogelijk gemaakt die gericht zijn op personen die niet of verminderd -zelfredzaam zijn. In het algemeen kunnen er wel personen aanwezig zijn met een verminderde zelfredzaamheid, maar daarbij zijn altijd wel zelfredzame personen aanwezig die verminderde zelfredzame personen in veiligheid te brengen. Omdat het plangebied binnen de bebouwde kom ligt, wordt aangenomen dat de dekking van het WAS (waarschuwings- en alarmeringssysteem) geheel over het plangebied is gelegen zodat ingeval van een calamiteit de aanwezige bewoners gealarmeerd kunnen worden.

Voorts verdient het aanbeveling de nieuwe bebouwing te voorzien van afsluitbare ventilatievoorzieningen, waardoor de schuilmogelijkheden ingeval van een calamiteit worden verbeterd.

Bestrijdbaarheid

Voor wat betreft bestrijdbaarheid, is gelet op de afstand van het plangebied tot de risicobron (circa 1,9 kilometer) en de vervoerde stofgroepen is een toxisch scenario het maatgevende scenario. Een toxisch incident met giftige gassen treedt op wanneer als gevolg van een brand toxische dampen vrijkomen. Deze dampen worden meegevoerd door de wind.

Bronbestrijding is bij een incident met een toxische vloeistof mogelijk door de vloeistof af te dekken. Hierdoor wordt de verdamping verminderd. Voor toxische gassen kan alleen aan bronbestrijding worden gedaan indien het om een lekkage gaat. De brandweer kan dan proberen om het gat te dichten. Effectbestrijding is tevens mogelijk door de concentratie te verdunnen, bijvoorbeeld met behulp van een waterscherm. Dit is alleen mogelijk als de brandweer tijdig aanwezig is. Bij een toxisch incident is het belangrijk dat de bestrijding plaatsvindt vanaf bovenwinds gebied (daar waar de wind vandaan komt). Het is daarom belangrijk dat de bron tweezijdig bereikbaar is.

Bij het ineens vrijkomen van de gehele inhoud van de tank, zal deze effectbestrijding lastig te realiseren zijn. De mogelijkheden voor slachtofferreductie worden bepaald op basis van de mogelijkheden om de vergiftiging te behandelen. Slachtofferreductie is ook mogelijk door snelle ontruiming/evacuatie. Het niet of korter blootstellen aan een toxische stof zal het aantal slachtoffers verminderen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het plan.

4.6 Water

Toetsingskader

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is het opstellen van een waterparagraaf verplicht, mede in relatie tot de watertoets. Hierna is het relevante waterschapsbeleid beschreven. Daarnaast wordt op beknopte wijze ingegaan op de (eventuele) invloeden welke de beoogde plannen op de aanwezige waterhuishouding heeft, en middels welke maatregelen/ voorzieningen deze invloeden kunnen worden geminimaliseerd.

Waterschapsbeleid Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente Woensdrecht. 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 waterbeheersplan 2016-2021, wat is afgestemd op Europees, nationaal en provinciaal beleid.

Het waterbeheerplan houdt rekening met de toekomst: klimaatadaptatie, innovaties, ruimtelijke ontwikkelingen, toekomstig medegebruik en het tegengaan van verdroging. Deze ontwikkelingen geven aanleiding tot de volgende 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.

Het waterschap heeft een eigen verordening; De Keur en de legger. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken 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 drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hebben hun keuren geharmoniseerd. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen.

Watertoetsproces

Het watertoetsproces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek brengt.

Beoordeling

AGEL Adviseurs heeft in november 2018 een waterparagraaf opgesteld met betrekking tot dit plan. Deze is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Met noch een toename, noch een afname, valt de planontwikkeling buiten alle grenswaarden. Vanuit het waterschap wordt in dit geval geen retentie-opgave opgelegd.

Het vuilwater vanuit het plangebied dient te worden aangesloten op een gemeentelijk rioolstelsel. De verdere uitwerking hiervan dient in samenspraak met de gemeente Woensdrecht te worden uitgevoerd.

Voor de nog op te richten bebouwing is het van belang om duurzame, niet-uitlogbare bouwmaterialen toe te passen om diffuse verontreinigingen van water en bodem te voorkomen. Zink, lood, koper en PAK-houdende materialen mogen uitsluitend worden toegepast als deze worden voorzien van een coating.

Om te voldoen aan de watertoets dient deze waterparagraaf formeel ter beoordeling te worden voorgelegd aan het waterschap voor een wateradvies.

Conclusie

Het aspect water levert voorsnog geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 Parkeren

Toetsingskader

Op basis van het Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan 2016-2020 (GVVP) geldt bij de bepaling van de parkeerbehoefte de categorie 'niet stedelijk' conform de CROW-parkeernormering alsmede de zone 'rest bebouwde kom' (CROW publicatie 381: Toekomstbestending parkeren, van parkeercijfers naar parkeernormen, december 2018). In principe wordt voor een nieuwe ontwikkeling de maximum norm gebruikt. De gemiddelde parkeernorm kan ingezet worden als een bestaande ontwikkeling van bestemming veranderd en/of wijzigingen plaatsvinden aan of binnen het bouwvlak.

Beoordeling

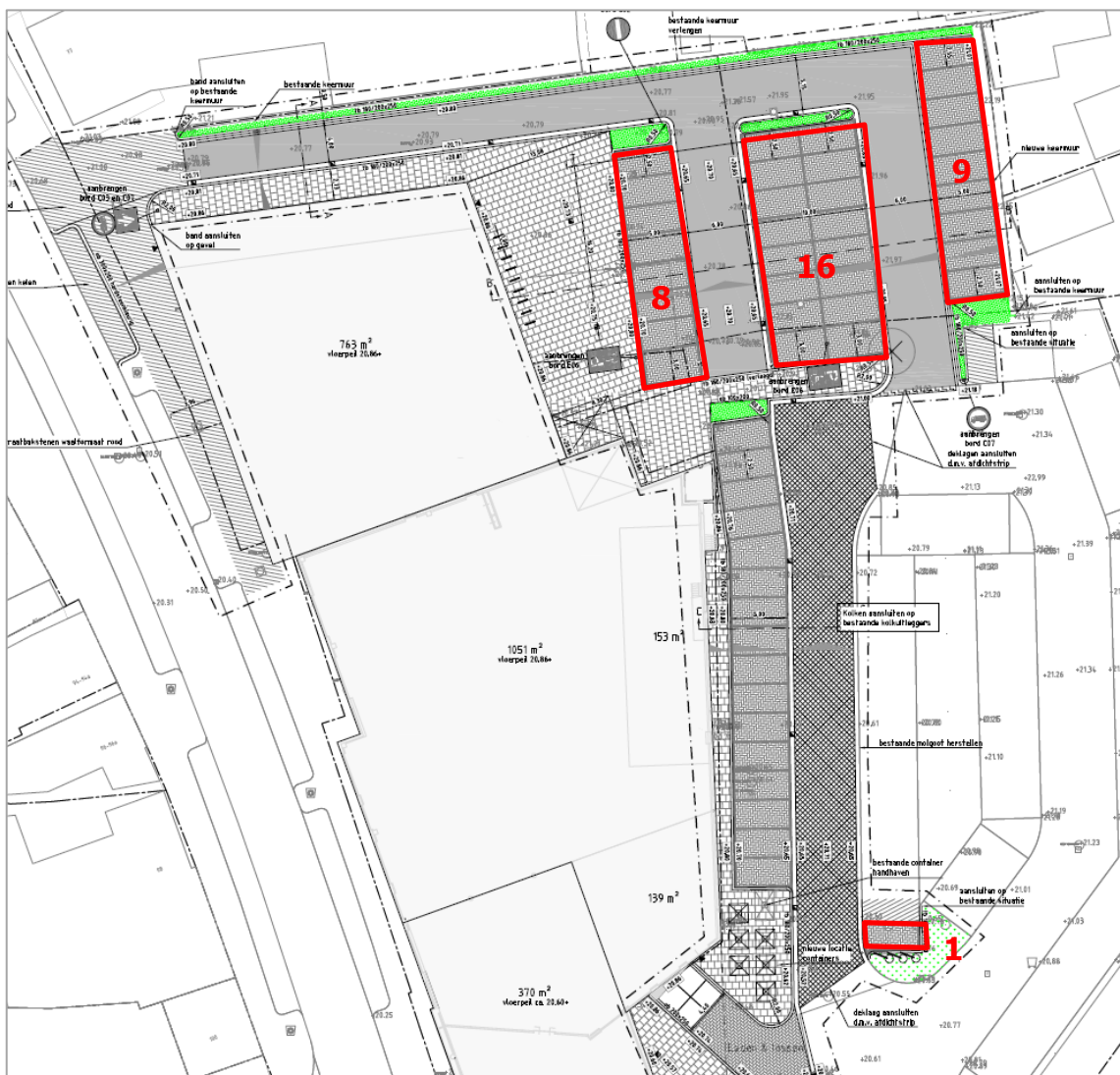
Het plan voorziet in de realisatie van 8 appartementen van verschillende grootte. Bij het bepalen van de parkeernorm is uitgegaan van appartementen, koop in het midden en dure segment. De appartementen worden gerealiseerd boven de uitbreiding van de Jumbo. Voor uitbreiding van de Jumbo is de norm voor een full-service supermarkt toepasbaar. Voor het bepalen van de parkeernormen voor deze ontwikkeling is het gebruik van de gemiddelde parkeernorm gerechtvaardigd. In onderstaande tabel zijn de parkeernormen inclusief aantal te realiseren parkeerplaatsen aangegeven.

	aantal app/ m2 bvo	categorie	norm	aantal parkeerplaatsen
Grote appartementen	3 app	Koop, appartement, duur	1,7 à 2,5 parkeerplaatsen per app. (gemiddeld = 2,1 P's/app)	6,3
Middelgrote appartementen	5 app	Koop, appartement, midden	1,5 à 2,3 parkeerplaatsen per app. (gemiddeld = 1,9 P's/app)	9,5
Uitbreiding Jumbo	484 m2 bvo	Fullservice-supermarkt	4,8 à 7,5 parkeerplaatsen per 100 m2 bvo (gemiddeld 6,15 per 100 m2 bvo)	29,8
Totaal				45,6

De gemeente heeft aangegeven dat er, conform eerdere berekeningen, minimaal 45 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden ten behoeve van de uitbreiding van de Jumbo en de realisatie van de 8 appartementen.

In het plangebied worden 33 parkeerplaatsen gerealiseerd en er wordt een extra parkeerplaats op het terrein van de Jumbo gerealiseerd (zie onderstaande afbeelding). De overige 11 parkeerplaatsen zijn in de parkeergarage aan het Raadhuisplein aan de 8 appartementen toegewezen. Deze parkeergarage is niet vrij toegankelijk, de parkeerplaatsen staan op naam en mogen niet door derden worden gebruikt. De ontwikkelaar heeft in totaal 12 (8+4) parkeerplaatsen aangekocht. Hiermee is geborgd dat er altijd voldoende parkeergelegenheid in de garage aanwezig is.

De parkeergarage aan het Raadhuisplein ligt op circa 100 meter afstand tot het plangebied. Conform de CROW-parkeernormering wordt 150 meter gezien als een acceptabele loopafstand voor woonfuncties. Hieraan wordt voldaan. In notariële aktes wordt bij de aankoop van een appartement vastgelegd dat deze parkeerplaatsen in eigendom verworven worden. In totaal wordt voorzien in 45 parkeerplaatsen, hiermee wordt voldaan aan de gestelde parkeernorm.



Aanwezige parkeerplaatsen ten behoeve van 8 appartementen en uitbreiding Jumbo

4.8 Natuur

Toetsingskader

De natuurwet- en regelgeving kent twee sporen, namelijk een soortgericht spoor en een gebiedsgericht spoor. De bescherming van deze twee sporen is geregeld in de Wet natuurbescherming. Ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de natuurwetgeving.

Beoordeling

Ekoza Ecologisch advies heeft voor de sloop van de bebouwing door middel van een quickscan onderzoek verricht naar de aanwezige of te verwachten planten- en diersoorten. Het volledige rapport is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hierna worden de belangrijkste conclusies weergegeven.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt ver buiten de grenzen van Natuur Netwerk Brabant, waardoor er geen effecten op de kernwaarden en kwaliteiten van het gebied zijn. Het afwegingskader NNB hoeft niet te worden doorlopen.

Gelet op de ligging van het plangebied zijn geen negatieve effecten, dan wel significant negatieve effecten te verwachten van het project op het nabijgelegen Natura 2000-gebied Brabantse wal of andere Natura 2000-gebieden. Ook wat betreft stikstof is geen sprake van negatieve effecten. De nieuwe appartementen worden gasloos verwarmd zodat dit geen bron van stikstofemissie vormt.

Voor de bouwfase is een stikstofberekening uitgevoerd in AERIUS. Uit deze AERIUS-berekening blijkt dat er geen sprake is van een bijdrage hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Het stikstofonderzoek is als bijlage bij dit plan gevoegd.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming is gericht op het duurzaam in stand houden van soorten in hun natuurlijk leefgebied. Niet alleen de instandhouding van verblijfplaatsen is van belang, maar ook de instandhouding van het leefgebied. Te allen tijde dient men de zorgplicht in acht te nemen. Deze zorgplicht houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk moet worden voorkomen. De zorgplicht geldt voor alle planten en dieren, beschermd of niet.

Met uitzondering ten aanzien van vleermuizen heeft het project geen negatieve effecten. De bebouwing op de locatie is een potentiële vaste rust- en verblijfplaats voor gebouwbewonende vleermuizen. Nader onderzoek (periode mei-sept.) zal moeten uitwijzen wat de functie van het plangebied voor vleermuizen is en of een ontheffing in het kader Wet natuurbescherming nodig is.

Ekoza Ecologisch advies heeft in de periode mei – september 2018 naar aanleiding van de hiervoor genoemde quickscan een nader onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen uitgevoerd. Het volledige rapport van dit onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Er zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen vastgesteld binnen het plangebied. Ook essentiële vliegroutes of foerageergebieden zijn niet binnen het plangebied aangetroffen. Verblijfplaatsen in gebouwen in de omgeving van het plangebied zullen niet worden verstoord. De voorgenomen werkzaamheden zullen geen negatief effect hebben op vleermuizen. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is daarom niet nodig.

Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor deze ontwikkeling.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden.

Beoordeling en conclusie

In het vigerend bestemmingsplan zijn locaties met een verhoogde archeologische verwachtingswaarde specifiek aangeduid. Het plangebied kent deze aanduiding niet. Daarnaast zijn ter plaatse van het plangebied geen cultuurhistorische waarden aanwezig. De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor deze ontwikkeling.

4.10 M.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. De vormvrije mer-beoordeling voor activiteiten beneden de grenswaarde is vervangen door de mer-beoordelingsplicht. De mer-beoordelingsplicht is van toepassing indien:

1. de activiteit onder één van de categorieën van activiteiten in kolom 1 valt (ongeacht de omvang van die activiteit) én
2. sprake is van een aangewezen besluit in kolom 4, waaronder het bestemmingsplan.

Beoordeling

De wijziging van gebruik van kantoor naar 8 appartementen kan, gelet op de aard en de omvang, niet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject zoals genoemd in categorie D 11.2 van het Besluit m.e.r.. Weliswaar verandert het gebruik van het perceel door de realisatie van appartementen, maar het ruimtebeslag van de bestaande bebouwing is beperkt en de functiewijziging gaat niet gepaard met een uitbreiding van de bebouwing op het perceel. Verder wordt op het perceel slechts voorzien in een beperkt aantal parkeerplaatsen. Gelet hierop heeft de Afdeling in een vergelijkbare casus geconcludeerd dat het niet aannemelijk is dat de wijziging van het gebruik een dusdanige verkeersaantrekkende werking heeft dat daarmee milieugevolgen gepaard gaan die ertoe moeten leiden dat de ontwikkeling moet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject (ABRvS 201805131/1/A1, 17 april 2019).

Andere categorieën van het Besluit m.e.r. zijn niet van toepassing. Hierdoor is het uitvoeren van een m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling niet aan de orde. Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet aan de orde.

Conclusie

Het plan valt niet onder een van de activiteiten van het Besluit m.e.r.. Het plan is dan ook niet m.e.r.(beoordelings)-plichtig.

4.11 Overige aspecten

Geur, volksgezondheid i.r.t. veehouderijen, spuitzones gewasbeschermingsmiddelen en hoogspanningslijnen (bijvoorbeeld) zijn niet toegelicht in de onderbouwing. Deze milieuaspecten vormen geen belemmering voor dit plan gezien de ligging van het plangebied midden in de kern van Hoogerheide. Radarverstoringsgebieden vormen geen belemmering gelet op het feit dat dit plan alleen ziet op het toestaan van woningvermeerdering.

5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

Dit wijzigingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van het wijzigingsplan gegeven.

5.1 Het juridische plan

Een wijzigingsplan bestaat uit planregels, een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels 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. In de toelichting is gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

5.2 Toelichting planregels

In het kader van de landelijke uniformering en standaardisering voldoet het plan aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). Voor de planregels is verwezen naar de regels van het geldende bestemmingsplan 'Bebouwde kom Hoogerheide - Woensdrecht' van de gemeente Woensdrecht.

Op het plangebied blijft de bestemming 'Centrum – 1' van toepassing. Binnen deze bestemming zijn de volgende functies toegestaan:

- detailhandel;
- dienstverlening;
- horeca;
- kantoren;
- wonen (al dan niet met zorg).

Detailhandel en dienstverlening, horeca, kantoren en andere publieksgerichte bedrijven zijn uitsluitend toegestaan op de begane grondlaag in een hoofdgebouw en dienen georiënteerd te zijn op de straat of het plein dat grenst aan de voorgevel van het betreffende hoofdgebouw. Woningen zijn toegestaan, mits dit niet leidt tot woningvermeerdering, tenzij dit is aangegeven op de verbeelding.

5.3 Toelichting verbeelding

Op de verbeelding wordt met lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn op de verbeelding met aanduidingen nadere regels aangegeven. De verbeelding is volgens IMRO 2012 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) getekend. Dit is een eenduidige en technische methode voor het tekenen van kaarten. Hiermee kan ruimtelijke informatie eenvoudig digitaal uitgewisseld worden met andere overheden en samenwerkingspartners. Tevens maakt deze methode het mogelijk om het plan via internet te raadplegen.

Op de aangepaste verbeelding, is aangegeven dat er maximaal 8 wooneenheden zijn toegestaan.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De gronden zijn in eigendom van de initiatiefnemer. Alle voorbereidings- en uitvoeringskosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. Tussen de gemeente Woensdrecht en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Het plan is voor de gemeente Woensdrecht derhalve een kostenneutrale ontwikkeling. De economische uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd.

6.2 Maatschappelijk haalbaarheid

Het ontwerp van het wijzigingsplan 'Raadhuisstraat 79 en 83, Hoogerheide' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betrokken vooroverleginstanties. De provincie heeft aangegeven akkoord te zijn met het plan.

Het ontwerp wijzigingsplan is conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht voor een periode van 6 weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze op het plan in te dienen.

Er werden geen zienswijzen ingediend. Ten aanzien van de vaststelling van het wijzigingsplan zijn geen inhoudelijke wijzigingen hierin doorgevoerd.

BIJLAGE 1

STANDAARD ADVIES EXTERNE VEILIGHEID

BIJLAGE 2

Memo geluid wegverkeer

BIJLAGE 3

AERIUS berekeningsjournaal