

VOORBLAD

Gemeente Woensdrecht

Bestemmingsplan : Toelichting

“Bebouwde kom Ossendrecht - Calfven”

Id = 0873.OSCAxBP043xMOEDx00-OH01

Fase	Datum besluit	Datum publicatie	Datum ter inzage	Bijzonderheden
Voorontwerp	24-03-2009	08-04-2009	09-04-2009	
Ontwerp	11-08-2009	27-08-2009	28-08-2009	Wijzigingen t.o.v. voorontwerp
Vastgesteld	17-12-2009	27-01-2010	29-12-2010	Wijzigingen t.o.v. ontwerp
Van kracht	12-03-2010	29-03-2010	n.v.t.	n.v.t.
Raad van State	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Onherroepelijk	12-03-2010	07-04-2010	08-04-2010	n.v.t.

Gemeentebladnummer: 2009 - 22

Status: onherroepelijk

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	5
1.1 Achtergrond en doel van het bestemmingsplan	5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	7
1.3 Inhoud bestemmingsplan	7
1.4 Vigerende bestemmingsplannen	8
1.5 Leeswijzer	8
2. BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE	9
2.1 Algemeen	9
2.2 Ruimtelijke structuur	9
2.2.1 Ontstaansgeschiedenis	9
2.2.2 Bebouwingsstructuur	10
2.3 Verkeersstructuur	13
2.4 Groenstructuur	13
2.5 Deelgebieden	15
2.5.1 Ossendrecht	16
2.5.2 Calfven	23
2.6 Functionele structuur	24
2.7 Straalpaden, kabels, leidingen en luchtvaartverkeerszones	25
3. BELEIDSKADER	27
3.1 Inleiding	27
3.2 Rijksbeleid	27
3.3 Provinciaal en regionaal beleid	28
3.4 Gemeentelijk beleid	29
4. PLANBESCHRIJVING	33
4.1 Inleiding	33
4.2 Wonen	33
4.3 Bedrijvigheid	34
4.4 Detailhandel	34
4.5 Publieksgerichte dienstverlening en kantoren	35
4.6 Horecavoorzieningen	35
4.7 Maatschappelijke voorzieningen	35
4.8 Sport- en recreatievoorzieningen	36
4.9 Groen en water	36
4.10 Verkeer	37

5. ONDERZOEK EN VERANTWOORDING	39
5.1 Inleiding	39
5.2 Geluidhinder vanwege het wegverkeer	39
5.3 Bedrijven en milieuzonering	40
5.4 Luchtkwaliteit	42
5.5 Kwaliteit bodem en grondwater	42
5.6 Waterhuishouding	43
5.7 Flora en Fauna	49
5.8 Externe veiligheid	50
5.9 Cultuurhistorie	51
6. JURIDISCHE PLANOPZET	55
6.1 Aanleiding	55
6.2 Juridisch-planologische opzet	55
6.3 Opbouw van de bestemmingsregeling	55
6.3.1 Inleidende regels	56
6.3.2 Bestemmingsregels	56
6.3.3 Algemene regels	58
6.3.4 Overgangs- en slotregels	59
6.4 Specifieke bestemmingsregeling	59
7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	67
7.1 Exploitatie	67
7.2 Handhaving	67
7.3 Grondexploitatie in relatie tot Wet ruimtelijke ordening	68
8. OVERLEG EN INSPRAAK	71
8.1 Inleiding	71
8.2 Inspraak	71
8.3 Wettelijk vooroverleg	71
BIJLAGEN:	
Bijlage 1. Eindverslag inspraak voorontwerp bestemmingsplan “Bebouwde kom Ossendrecht / Calfven”	
Bijlage 2. Eindverslag vooroverleg voorontwerp bestemmingsplan “Bebouwde kom Ossendrecht / Calfven”	
Bijlage 3. Samenvattend verslag van de informatieavond voorontwerp bestemmingsplan “Bebouwde kom Ossendrecht / Calfven”	
Bijlage 4. Nota beantwoording zienswijzen ontwerp bestemmingsplan “Bebouwde kom Ossendrecht / Calfven”	
Bijlage 5. Staat van wijzigingen bestemmingsplan “Bebouwde kom Ossendrecht / Calfven”	

1. INLEIDING

1.1 Achtergrond en doel van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Bebouwde kom Ossendrecht - Calfven' is een actualisatie van de geldende bestemmingsplannen in de kern Ossendrecht en het buurtschap Calfven. De geldende plannen zijn verschillend gedateerd. Hierdoor gelden ten aanzien van bouwen in Ossendrecht en Calfven diverse bepalingen. Bovendien voldoen sommige geldende bestemmingsplannen niet of onvoldoende aan de huidige inzichten. De plannen geven onvoldoende houvast om een goed ruimtelijk beleid te voeren. Dit is voor de gemeenteraad van Woensdrecht een belangrijke reden geweest om voor de kern Ossendrecht en het buurtschap Calfven een nieuw bestemmingsplan op te stellen en in procedure te brengen.

Een tweede aanleiding is de Wet ruimtelijke ordening (Wro), die van kracht is geworden per 1 juli 2008. Voor bestemmingsplannen die op het tijdstip van inwerkingtreding van de Wro ten minste 5 jaar oud zijn, moet binnen 5 jaar een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld. Het nieuwe bestemmingsplan dient langs de elektronische weg te worden vastgelegd en vastgesteld. Om de leesbaarheid, raadpleegbaarheid en helderheid van het bestemmingsplan te vergroten, dient het bestemmingsplan te voldoen aan de Regeling Standaarden Ruimtelijke Ordening (RSRO). Onderhavig bestemmingsplan voldoet aan de eisen van de Wro.

Deze herziening maakt deel uit van een gemeentelijk programma om meerdere bestemmingsplannen te herzien.

In het bestemmingsplan legt de gemeenteraad van Woensdrecht zijn visie op de ruimtelijke ontwikkeling vast in regels en verbeelding. Het bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. Het bestemmingsplan is bindend, zowel voor overheid als voor burgers.



Plangebied Ossendrecht en Calfven

Image ©2007 Aerodata International Surveys
©2007 Tele Atlas
©2007 Google™

— Plangebied

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Ossendrecht is één van de kerkdorpen in de gemeente Woensdrecht. De kern Ossendrecht ligt aan de zuidrandzijde van de gemeente Woensdrecht, globaal gelegen ten oosten van de A4 en ten noorden van de Belgische grens. Het buurtschap Calfven is gesitueerd aan de noordzijde van Ossendrecht, tussen deze kern en de kern Hoogerheide.

Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan omvat de gehele bebouwde kom van de kern Ossendrecht en het buurtschap Calfven. De begrenzing van het plangebied Ossendrecht loopt aan de noordzijde langs de watergang Heilooop. Ter hoogte van het lint Calfven loopt de plangrens in zuidelijke richting langs de achterzijden van de bebouwing aan de Aanwas, tot de bebouwde komgrens. Hier loopt de grens in oostelijke richting langs de achterzijde van de bebouwing aan de Burg. Voetenstraat. De grens loopt langs De Looijen en het Kerkepad richting het Hageland. De bebouwing aan de Leemberg valt buiten het plangebied. Ter hoogte van het Hageland loopt de plangrens in noordelijke richting over de Bevrijdingstraat, Berklaan, Eikenlaan, Sparrenlaan, O.L.V. Vrouwe ter Duinenlaan naar de Wassevendreef om aan te sluiten op de Heilooop.

Het plangebied Calfven omvat de adressen:

- Bergstraat 4 t/m 40 even;
- Bergstraat 3 t/m 29 oneven;
- Calfven 82 t/m 168 even;
- Calfven 87 t/m 193 oneven;
- De Maareberg 1 t/m 7 oneven;
- Heistraat 2;
- Klein Brembrood 5, 6,7;
- Trambaan 25 t/m 83 oneven;
- Trambaan 50 t/m 64 en 80 even;
- Het terrein van stichting de Luchtballon (voormalig MOB-complex)

1.3 Inhoud bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een verbeelding (plankaart) waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels die voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het bindende deel van het bestemmingsplan. In de 'toelichting' worden de keuzes die in het bestemmingsplan worden genomen, nader gemotiveerd en verantwoord. Omdat zich nagenoeg geen nieuwe ontwikkelingen in het plangebied voordoen, ligt de nadruk op beheer en behoud van de bestaande bebouwde omgeving.

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Onderhavig bestemmingsplan 'Bebouwde kom Ossendrecht - Calfven' is een herziening van de volgende vigerende (moeder) bestemmingsplannen:

Bestemmingsplan	Raadsbesluit	Goedkeuringsbesluit
1. BP Kom Ossendrecht 1 ^e fase	30-06-1994	14-03-1995
2. BP Kom Ossendrecht 2 ^e fase	24-09-1996	25-03-1997
3. BP Kom Ossendrecht 3 ^e fase	25-05-1999	15-05-1999
4. BP De Looyen	25-03-1993	27-05-1993
5. BP De Looyen-West	09-12-1993	14-07-1994
6. BP Noordrand	17-12-1996	25-07-1997
7. BP N.H.-kerk/Gemeentehuis	26-05-1994	31-08-1994
8. BP Sportpark	21-06-1974	29-01-1975
9. BP Brandweeroitrukpost	27-09-2001	04-12-2001
10. BP Calfven	27-05-1999	04-08-1999
11. BP de Luchtballon	25-09-2003	16-12-2003

1.5 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit twee gedeelten: de toelichting en de regels. De verbeelding van het bestemmingsplan is los bijgevoegd. Het bestemmingsplan is digitaal raadpleegbaar.

Het eerste gedeelte betreft de toelichting van het bestemmingsplan. Hierin wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de bestaande situatie in al haar facetten. Hoofdstuk 3 geeft de relevante beleidskaders weer en in hoofdstuk 4 wordt een beschrijving van het plan gegeven. In hoofdstuk 5 worden de noodzakelijke onderzoeken besproken en worden keuzes nader verantwoord. De juridische opzet van het plan wordt in hoofdstuk 6 uiteengezet. In hoofdstuk 7 komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde, terwijl tenslotte in hoofdstuk 8 verslag wordt gedaan van vooroverleg en inspraak.

De regels behorende bij dit bestemmingsplan staan in het tweede deel. De regels bestaan uit vier hoofdstukken, waarin de inleidende bepalingen in hoofdstuk 1 zijn opgenomen, de bestemmingsplanbepalingen in hoofdstuk 2, de algemene bepalingen in hoofdstuk 3 en de overgangs- en slotbepalingen in hoofdstuk 4.

2. BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE

2.1 Algemeen

Ossendrecht en Calfven maken deel uit van de gemeente Woensdrecht. Deze gemeente ligt aan de zuidwestrand van de provincie Noord-Brabant, op de grens met de provincie Zeeland en België. De kern Ossendrecht ligt ten oosten van de A4 en ten zuiden van de kern Hoogerheide. Tussen Ossendrecht en Hoogerheide ligt het heidegebied 'Ter Duinen'. In dit gebied is de Volksabdij O.L.V. Ter Duinen en het Mollerlyceum gevestigd. Aan de oostzijde, op enige afstand van de kern, ligt het bedrijventerrein Driehoeven. De kern Ossendrecht heeft circa 5.260 inwoners en is daarmee de tweede kern van de gemeente Woensdrecht.

Vervolg van dit hoofdstuk

In het vervolg van dit hoofdstuk zoomen we in op het plangebied Ossendrecht en Calfven. Er wordt een analyse gegeven van de kern op zowel ruimtelijk als functioneel niveau. Na het vaststellen van een aantal deelgebieden vindt een nadere beschrijving per deelgebied plaats.

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Ontstaansgeschiedenis¹

De naam Ossendrecht is gevormd uit 'Usse' (later 'Osse') en 'drecht'. 'Usse' was de naam van de zandheuvels of duinen langs de Schelde; 'drecht' duidt op een doorwaadbare plaats in de Schelde.

De kleigronden die nu het open poldergebied vormen, zijn aan de zeearmen Oosterschelde en Westerschelde ontworstelde gebieden. De inpoldering van deze vruchtbare gronden is al begonnen in de 12e en 13e eeuw, maar steeds weer sloegen zware stormen gaten in de dijken. Pas na de Tachtigjarige Oorlog was er voldoende geld en kennis in deze streken aanwezig om de polders om te vormen tot bruikbaar land. Het bedijken is doorgegaan tot in 1970. De voorlopig laatste landaanwinst is ontstaan bij het graven van het Schelde-Rijnkanaal.

De eerste vermelding van Ossendrecht dateert van 1187. In 1213 werd de nederzetting door de hertog van Brabant geschonken aan de heer van Breda. Het leengebied Calfven vormde een afzonderlijke heerlijkheid, waarvan het bestaan pas in de veertiende eeuw voor het eerst wordt genoemd.

¹ Bron: gemeentelijke website Woensdrecht

Het gebied rond Ossendrecht kan in meerdere opzichten worden gezien als een grensstreek. Het dorp ligt voor een deel op de hoge, oude zandgronden van de Brabantse Wal en voor een deel op de jongere kleigronden en vormt zo een natuurlijk grensgebied. Op godsdienstig gebied was er in de 17e eeuw, na de Tachtigjarige Oorlog, sprake van een grens in Ossendrecht. Twee verschillende kerken, een katholieke en een protestantse, op nog geen honderd meter afstand van elkaar getuigen nog steeds van deze situatie.

Ossendrecht is tot en met de eerste helft van de 20e eeuw een overwegend agrarische gemeenschap geweest aangevuld met activiteiten op het gebied van handel, dankzij de ligging aan de vaarroute van Antwerpen naar Bergen op Zoom en steden in Zeeland en Holland. De bevolking heeft in de loop der eeuwen veel te lijden gehad van bezettingen en plunderingen door vreemde legers. Lange tijd heerste er armoede en aan het eind van de zestiende eeuw was het gebied zelfs gedurende een tiental jaren geheel ontvolkt. In 1830 werd in het dorp de eerste peekoffiefabriek opgericht, die zorgde voor wat werkgelegenheid. Bijna anderhalve eeuw heeft Ossendrecht bekend gestaan als 'Cichoreistadje' vanwege de teelt en de verwerking van deze surrogaatkoffie.

Na de watersnoodramp in 1953, die ook een groot deel van de Ossendrechtse polders onder water zette, is de agrarische gemeenschap snel overgegaan tot het werken in de industrie, handel en dienstverlening. De vestiging van industriereuzen in het Belgische havengebied heeft daar sterk toe bijgedragen, evenals de komst van de Koningin Wilhelminakazerne en de toename van de activiteiten op de vliegbasis Woensdrecht.

Tot aan de gemeentelijke herindeling op 1 januari 1997 was Ossendrecht een zelfstandige gemeente. Sindsdien maakt het dorp deel uit van de nieuwe gemeente Woensdrecht.

2.2.2 Bebouwingsstructuur

Ossendrecht

De huidige kern Ossendrecht is ontstaan op de scherpe overgang van de hooggelegen zandgronden naar het laaggelegen zeekleigebied. Deze overgang, Brabantse Wal genaamd, springt direct ten zuiden van Ossendrecht iets terug in oostelijke richting hetgeen een 'kom' in de Brabantse Wal laat ontstaan. Op de noordelijke rand van de kom, te vergelijken met een vooruitstekende 'kaap', is het oorspronkelijke dorp gebouwd met de kerk als middelpunt.

Pas in de 20^e eeuw werd het technisch mogelijk om op hellingen en laaggelegen gebieden op een verantwoorde wijze te bouwen. Het oudste deel van de kern is daardoor op de hoog gelegen vlakke zandgrond gebouwd. Dit hield in dat Ossendrecht zich noodgedwongen in oostelijke richting langs de twee hoofdwegen naar 'Jagersrust' en naar het 'Putsmolentje' ontwikkelde.

Tussen deze hoofdwegen, die zich bij de kerk samenvoegen, lopen de dorpswegen. Ook de na-oorlogse nieuwbouw heeft in oostelijke richting plaatsgevonden. Ten opzichte van het centrum ontstond zodoende een sterke a-centrische ontwikkeling.

De kern Ossendrecht heeft vooral aan de Burgemeester Voetenstraat en rondom de R.K. kerk waardevolle bebouwing staan, zoals bijvoorbeeld de R.K. kerk en pastorie, het oude gemeentehuis, de Ned. Hervormde kerk en pastorie en de voormalige notariswoning aan de Dorpsstraat. In combinatie met de achterliggende begroeide tuinen die men vanaf de Burgemeester Voetenstraat en Dorpsstraat goed kan waarnemen, kan dit gebied vanuit ruimtelijk-fysiek oogpunt als waardevol gekenmerkt worden.

De Markt en directe omgeving vormen het centrum van Ossendrecht. Het driehoekige plein (de Markt) fungeert momenteel als parkeerplaats en wordt doorsneden door de Dorpsstraat die qua profilering een doorgaand karakter heeft. De gevelfronten van het pleintje bestaan uit woningen en winkels. De winkels liggen over het gehele dorp verspreid hetgeen de Markt en omgeving als dorpscentrum verzwakt. Het gebied omsloten door de Zr. M. Adolphinestraat, Hondseind, Markt, Eikelhof en Kerkstraat heeft een structuur met open en op zichzelf staande plekken.

De bereikbaarheid van de kern Ossendrecht wordt bepaald door de Putseweg en het tracé Calfven-Aanwas-Langeweg die vanaf Hoogerheide als centrale hoofdas door de kern Calfven en via de westzijde van de kern Ossendrecht in zuidelijke richting naar het havengebied van Antwerpen loopt. De Putseweg ligt ten noordoosten op zo'n 1.300 m van de bebouwde kom en is de oude verbinding tussen Rijksweg A58 bij Hoogerheide, en België.

In 1993 is de Zoomweg-Zuid in gebruik genomen. Deze loopt parallel aan het tracé Calfven, Aanwas en Langeweg en is de verbinding tussen de A58 en de Belgische A12. Het doorgaande 'sluipverkeer' door de kernen Hoogerheide en Putte langs de oostkant van Ossendrecht is na de aanleg fors verminderd.

Voor het lokale verkeer heeft de Putseweg zijn belangrijke functie behouden. Op deze weg vindt de aansluiting plaats voor de kern Ossendrecht via de Onze Lieve Vrouwe Ter Duinenlaan en het Putsmolentje waaraan het lokale industrieterrein 'Driehoeven' is gelegen.

Calfven

De ruimtelijke structuur van de bebouwde kom van Calfven wordt gevormd door een paar belangrijke lijnen die de vorm van het dorp bepalen. Langs deze structuurlijnen heeft zich in de loop der jaren woonbebouwing ontwikkeld.

Het dorp bevindt zich in een landschappelijk en natuurhistorisch kwetsbaar gebied. Het samenspel van bebouwing van de oude dorpskern, de landschapsstructuur met de duidelijk zichtbare hoogteverschillen en de nabijheid van de bosgebieden zijn bijzonder waardevol. Het vaak uitgestrekte zicht op de laaggelegen polders is zeer fraai en het panora-

ma op enkele bijzondere plekken vanaf de Brabantse Wal is verrassend. Duidelijk waarneembaar zijn ook de contouren van het net over de Belgische grens gelegen industrie- en havengebied van Antwerpen.

De oudste en waarschijnlijk ook de belangrijkste structuurlijn in het dorp is de weg Calfven. Deze weg ligt op de scheiding van de hooggelegen zandgronden van de Brabantse Wal en het laaggelegen zeeleigebied. De weg Calfven vormt de lokale verbinding tussen Hoogerheide en Ossendrecht. In de huidige kern Calfven heeft zich aan deze weg de eerste woonbebouwing van de nederzetting ontwikkeld. Een andere belangrijke structuurbepalende lijn vormt de Trambaan. Deze weg volgt vanaf Calfven de bosrand van de Pottenbergen en sluit in Ossendrecht weer aan op de rand van de Brabantse Wal.

In de loop der jaren concentreerde de geringe uitbreiding van Calfven zich in kleine aantallen aan de weg Calfven en incidenteel aan de Trambaan. Met name werden de woningen gebouwd in het bebouwingslint langs de bestaande wegen, waarbij het lint aan de weg Calfven met de grootste verdichting te maken had. Na 1993 betekende de nieuwbouw van woningen aan de Bergstraat een uitbreiding voor Calfven. Hierdoor ontstond samen met de Trambaan en de weg Calfven een driehoek waarbinnen en waaromheen de nieuwbouw zich geconcentreerde. De laatste jaren zijn er incidenteel woningen gebouwd rondom deze driehoek van bebouwing, deze woningen staan onder andere aan de wegen die aantakken op de weg Calfven, zoals Heistraat, Zandstraat, Klein Brembrood en De Maareberg. Ook vond nieuwbouw plaats waar gaten ontstonden of mogelijkheden zich voordeden in het oude bebouwingslint.

Het voormalige MOB-complex, gelegen aan de oostzijde van Calfven, wordt tevens gezien als een onderdeel van de kern Calfven en is dan ook opgenomen in dit bestemmingsplan. Door de bebouwingsaard van het gebied en het intensiever gebruik, kan het gebied niet beschouwd worden als Buitengebied. Het complex is in de huidige situatie in gebruik door stichting de Luchtballon en verscheidene carnavalsclubs.

2.3 Verkeersstructuur

De kern Ossendrecht is ontstaan rond twee hoofdstraten die in westelijke richting naar elkaar toelopen. Ter plaatse van de Burgemeester Voetenstraat sluiten beide straten op elkaar aan. Ruimtelijk gezien heeft de hoofdstructuur van deze straten de vorm van een tweetandige vork. Tussen de tanden van deze vork bevinden zich het 'winkelcentrum' en een groot deel van de woonbuurten. Dit gebied bestaat grotendeels uit loodrecht op elkaar staande straten.

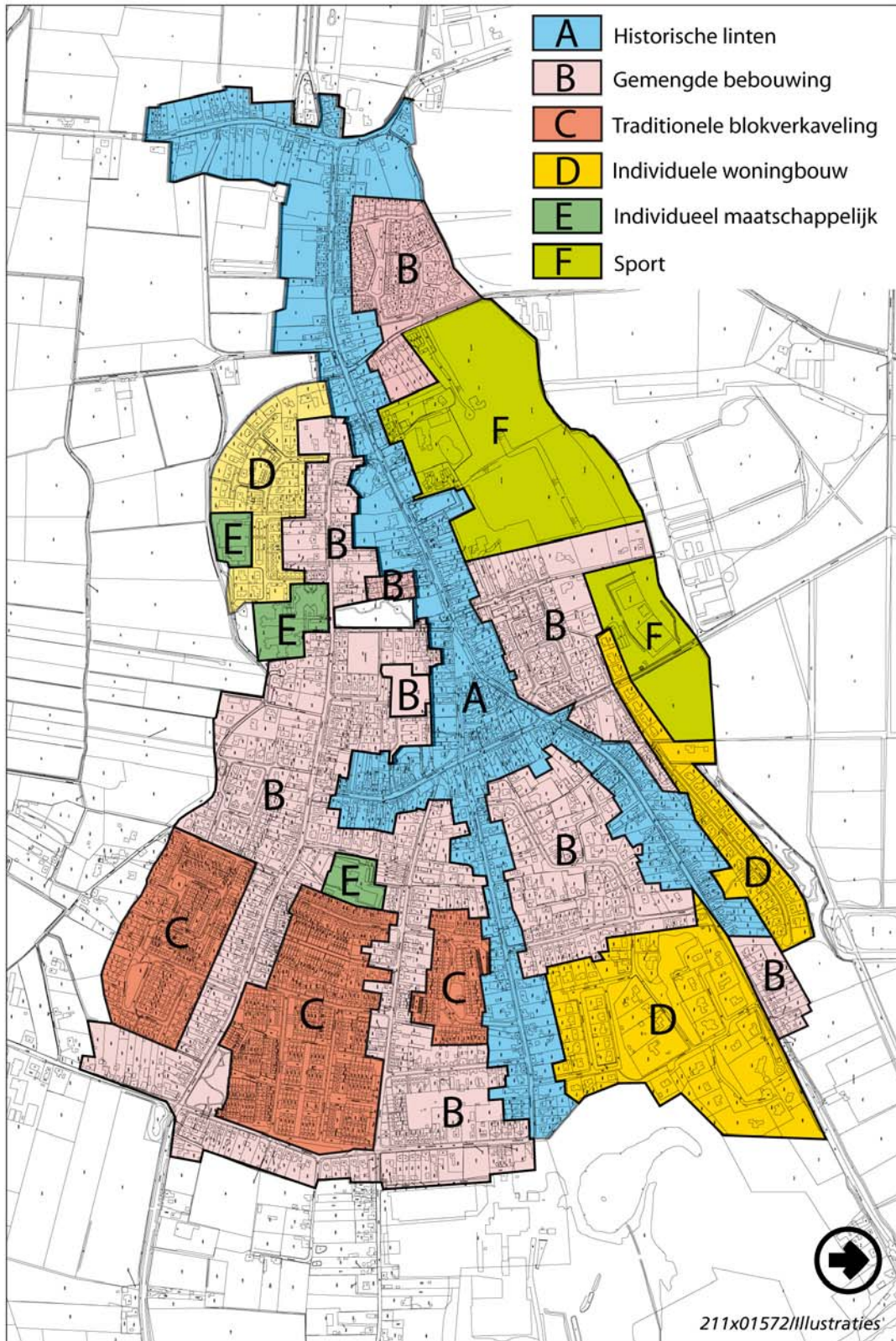
Drie hoofdstraten, namelijk Calfven, de Bergstraat en de Trambaan bepalen de wegstructuur van Calfven. De drie straten zijn gelegen in een driehoekachtige vorm en staan dus allen met elkaar in verbinding. De weg Calfven vormt de lokale verbinding tussen Hoogerheide en Ossendrecht en is de belangrijkste ontsluitingsweg. Ook de Trambaan verbindt Calfven met Ossendrecht. De weg is genoemd naar de vroegere tramlijn van de Stoomtramweg-Maatschappij Antwerpen - Bergen op Zoom – Tholen, die gelegen was in Calfven.

Openbaar vervoer

Door de bebouwde kom van Ossendrecht en Calfven loopt een busverbinding, lijn 105. Deze lijn heeft in de kern Ossendrecht en Calfven enkele halteplaatsen. De busverbinding loopt van Bergen op Zoom richting de kernen Hoogerheide/Woensdrecht, Calfven, Ossendrecht en tot slot via bedrijventerrein Driehoeven met als eindbestemming Putte. Deze buslijn maakt het tevens mogelijk om rechtstreeks vanuit Hoogerheide/Woensdrecht via de Putseweg richting Putte te vertrekken.

2.4 Groenstructuur

De gemeente Woensdrecht is een gemeente waarin het polderlandschap en de Brabantse Wal dominant aanwezig zijn. De ligging van de kern Ossendrecht wordt gekenmerkt door de steilrand, waardoor hoogteverschillen aanwezig zijn binnen de kern. Daarnaast zijn op enkele plaatsen doorzichten naar het open polderlandschap. Op andere plaatsen wordt door bepaalde beplanting het uitzicht met het open polderlandschap juist afgeschermd. Ossendrecht is aan de noordzijde gelegen aan boscomplexen van naald- en loofbomen. In woongebieden, zoals de nieuwbouwwijk met vrijstaande villa's, is het bosrijke karakter in het openbaar groen doorgevoerd. In de overige gebieden geldt dit niet en bestaat het openbaar groen voornamelijk uit uitheemse heesterbeplantingen en gras. Langs de historische linten staan op enkele plaatsen bomen, die een onderbroken structuur vormen van veelal kleinere bomen. In het centrum vormt het Park Eikelhof samen met de naastgelegen begraafplaats de nagenoeg enige van waarde zijnde groene ruimte.



Deelgebieden kern Ossendrecht

2.5 Deelgebieden²

Deelgebieden zijn eenheden die door een bepaalde ruimtelijke of functionele karakteristiek een samenhangend gebied vormen. Bij sommige deelgebieden is deze samenhang erg sterk, bij andere minder. Binnen *Ossendrecht* zijn de volgende deelgebieden te onderscheiden:

- A) Historische linten;
- B) Gebieden met gemengde bebouwing;
- C) Traditionele blokverkaveling;
- D) Individuele woningbouw;
- E) Individueel maatschappelijk
- F) Sport

Binnen *Calfven* zijn de volgende deelgebieden te onderscheiden:

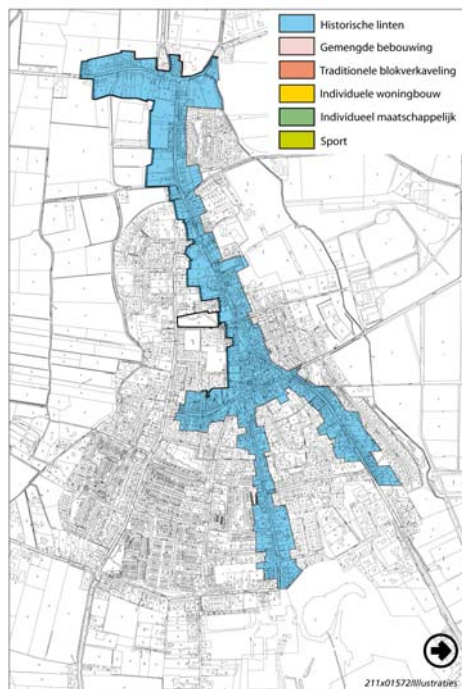
- G) Calfven;
- H) Bergstraat;
- I) Trambaan.
- J) Luchtballon

In het vervolg van deze paragraaf wordt op de verschillende gebieden afzonderlijk ingezoomd. Op het niveau van de drager en het gebied wordt de specifieke functionele en ruimtelijke karakteristiek geanalyseerd; kwaliteiten en knelpunten worden aangegeven.

² De deelgebieden zijn gebaseerd op de gemeentelijke Welstandsbeleidsnota.

2.5.1 Ossendrecht

Deelgebied A: Historische linten



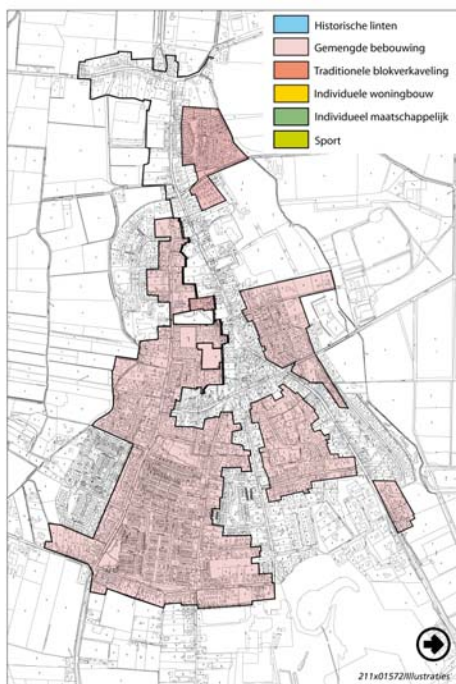
Deelgebieden kern Ossendrecht

Dit deelgebied omvat de historische linten binnen de kern Ossendrecht. Herkenbare historische lintstructuren zijn de Aanwas, Burgemeester Voetenstraat, Dorpsstraat, Onze Lieve Vrouw ter Duinenlaan, Koningin Wilhelminastraat, Zr. M. Adolphinestraat en Lieve Vrouwestraat.

De Dorpsstraat, Onze Lieve Vrouw ter Duinenlaan, Lieve Vrouwestraat, en de Aanwas zijn historische linten die vanuit de kern doorlopen naar het buitengebied van Ossendrecht. De oudste bebouwing (voornamelijk in de Dorpsstraat en de Aanwas) aan de historische linten dateert uit de 19^e eeuw en de meest recente bebouwing dateert uit de jaren '90 van de vorige eeuw (voornamelijk in de Aanwas en aan de Markt). De bebouwing aan de linten wordt gekarakteriseerd door veelal aaneengesloten bebouwing en vrijstaande woningen. Eveneens komen in mindere mate geschakelde of

twee-onder-één kapwoningen voor. Naast de woonfunctie die veelal overheerst, komen andere niet-woonfuncties voor zoals winkels, kleine bedrijven en horeca. Langs de historische linten is weinig openbaar groen aanwezig. Dit wordt gecompenseerd door de veelal groene voortuinen met aan de achterzijde van de woningen aanwezige groene hagen.

De bebouwing aan de historische linten bestaat veelal uit aaneengesloten panden en vrijstaande woningen, met in mindere mate geschakelde of twee-onder-één kapwoningen. De woningen in het gebied hebben een hoogte van één tot twee bouwlagen. De panden langs de linten hebben veelal een eenvoudige architectuur, passend bij de karakteristiek van het lint. De traditionele materialen komen in een gevarieerde kleurstelling voor en ondersteunen het dorps beeld. Bijzondere panden aan het lint zijn onder andere het voormalige raadhuis en de kerken.

Deelgebied B: Gebieden met gemengde bebouwing

De gebieden met gemengde bebouwing grenzen direct aan de historische linten. Binnen deze typologie passen de Molenstraat/Molendreef, Vijverweg/Pottenberg, de Cichorei, Onze Lieve Vrouwe ter Duinenlaan, Dwarsstraat, de Slingerstraat en de Peeberg. Verder is in de jaren '80 de inbreidingswijk 'Kloosterhof' ontstaan. Het bebouwingsbeeld aan deze straten is zeer divers. Verschillende woningtypen (zoals rijen-, vrijstaande en gestapelde woningen) komen in de gebieden voor en zijn gebouwd in de verschillende tijdsperiodes (19^e eeuw, 2^e helft van de 20^e eeuw tot het begin van de 21^e eeuw). Hierdoor is er een gevarieerd bebouwingsbeeld ontstaan die de dorps karakteristiek van Ossendrecht ondersteunt. In deze gebieden overheerst met name de woonfunctie, waarbij in geringere mate detailhandel (in de Molenstraat/Molendreef en aan de Cichorei) voorkomt. Het deelgebied heeft

een stevig karakter. Openbaar groen komt, afgezien van de groenstroken, plantsoenen en trapveldje, niet voor. Door de groene erfafscheidingen en tuinen omringd door boslandschap wordt dit gecompenseerd.

De woningen in het gebied hebben veelal een eenvoudige architectuur. Ook hier zijn overwegend traditionele materialen gevarieerd in kleurstelling toegepast wat ervoor zorgt dat de bebouwing past in het in de straatbeelden binnen de kern.

Peeberg

De Peeberg is een uitbreidingswijk in het westen van de kern Ossendrecht. Het woongebied is aangelegd in de jaren '80 en '90. Deze wijk bestaat uit vrijstaande woningen, twee-onder-één-kap woningen en rijtjeswoningen gelegen aan een straat met een smal profiel. De wijk heeft door zijn planmatige aanleg een eigen karakteristiek. De bouwblokken van de aaneengesloten woningen hebben dezelfde nokrichting en hellingshoek, waardoor de wijk een samenhangend geheel vormt. De woningen zijn vrij sober, waarbij traditionele materialen met overwegend dezelfde kleurstelling zijn gebruikt. De erfafscheidingen aan de voorzijde bestaan uit haagjes of zeer lage houden afscheidingen en sluiten goed aan op het groene karakter van de wijk. Aan de achterzijde van de woningen komen hoofdzakelijk schuttingen en groene hagen voor.

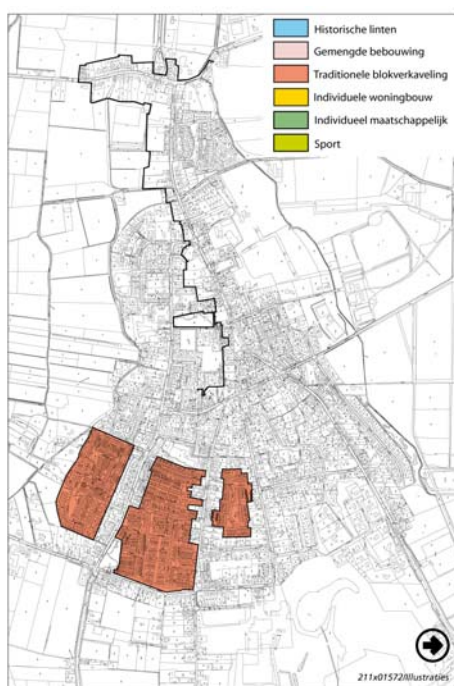
Kloosterhof

Het woongebied Kloosterhof bestaat uit geschakelde woningen met een hoogte van één bouwlaag. In dit gebied staan alleen seniorenwoningen, die een eenheid vormen qua bouwmassa en kleur- en materiaalgebruik. De gebouwen zijn midden op het perceel gesitueerd, waardoor ze over een kleine voor- en achtertuin beschikken. Aan de voorzijde bestaat de erfafscheiding uit groene beplanting en aan de achterzijde hoofdzakelijk schuttingen en groene hagen. Naast het gebied bevindt zich hier een openbaar park.

Deelgebied C: Traditionele blokverkaveling

Na de tweedewereldoorlog is de kern Ossendrecht planmatig uitgebreid. Het woongebied de Wilhelmiënstraat, 't Hoefke, Europastraat en Kennedylaan zijn tussen de historische linten van de kern gevoegd. De wijken hebben een seriematige opbouw.

Wilhelmiënstraat/'t Hoefke/Europastraat en Kennedylaan.



Deelgebieden kern Ossendrecht

Dit gebied omvat de bebouwing horizontaal gezien tussen de Lievevrouwestraat, Molendreef, Molenstraat en de Wilhelmiënstraat. Het gebied is in de jaren '70 van de vorige eeuw aangelegd en heeft een woonfunctie. In de wijk zijn voornamelijk rijenwoningen gesitueerd, afgewisseld met enkele twee-onder-één kapwoningen en vrijstaande woningen. De woningen bestaan uit 1 of 2 bouwlagen met een kap. Nagenoeg alle woningen zijn gebouwd met dezelfde materiaalsoorten, waardoor er een eenheid in de wijk ontstaat. Door een persoonlijke inbreng aan de woningen, zoals schilderwerk en erfafscheidingen en de variatie in kleurstelling in deze wijk vormt het een divers gebied. De openbare ruimte is redelijk groen door aanplantingen, groenstroken en speelveldjes. Het gebied rond de Nolensstraat heeft een kenmerkende groenstructuur door de aanwezigheid van een groen lint van west naar

oost, welke fungeert als verbindingsader.

Deelgebied D: Individuele woningbouw

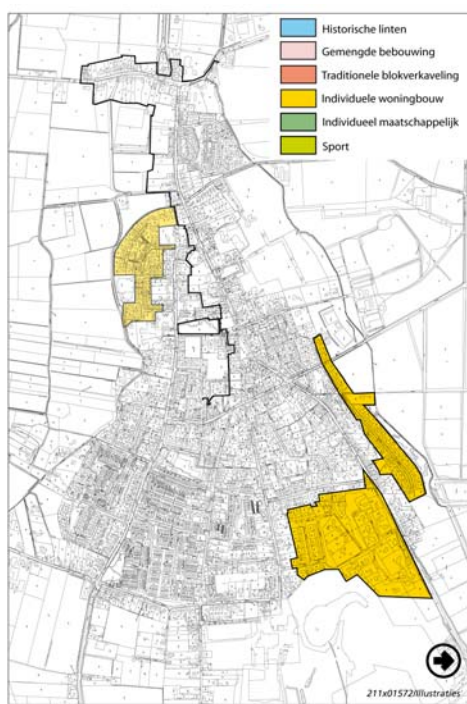
Naast gebieden met een seriematige opbouw zijn er in de tweede helft van de vorige eeuw woonwijken aangelegd met veelal individueel vormgegeven woningen. Deze gebieden hebben een eigen karakteristiek en ondersteunen het dorpse karakter van Ossendrecht.

De Ploeg

Het woongebied 'De Ploeg' is aangelegd in de jaren '80 van de vorige eeuw. De woningen zijn in het midden op de percelen gesitueerd en voorzien van een kleine voor- en achtertuin. De bebouwing bestaat uit geschakelde woningen met één bouwlaag zonder kap. Er staan alleen seniorenwoningen in het gebied, die door eenzelfde bouwmassa en kleur- en materiaalgebruik een duidelijke eenheid vormen. In het gebied is geen openbaar groen te vinden, met uitzondering van enkele plantsoenen. Echter naast het gebied is een openbaar park gesitueerd. Bovendien wordt van groen voorzien door de erfafscheidingen aan de voorzijde en aan de achterzijde van de woningen.

Wassevendreef

Dit gebied vormt een uitbreidingswijk aan de noordkant van de kern Ossendrecht. Het gebied heeft een woonfunctie, waarvan de bebouwing in de jaren '90 van de vorige eeuw

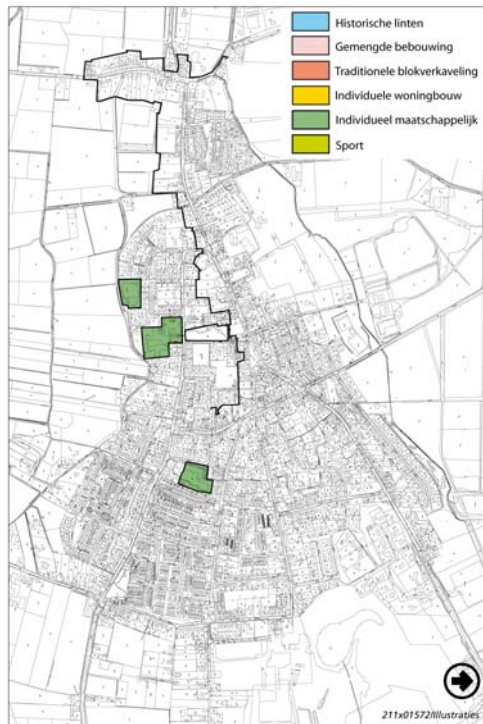


is aangelegd en bestaat uitsluitend uit vrijstaande woningen. Er is sprake van vrij forse bebouwing met een bouwhoogte variërend tussen 1,5 bouwlaag met kap. Het gebied heeft een transparante verkavelingsvorm met een minimale afstand van 4 meter tussen de woningen. Het materiaalgebruik in dit gebied is divers die eveneens in kleur verschillen. De vrijstaande woningen staan echter op ruime kavels, waardoor dit niet als storend ervaren wordt. De achtertuinen van de woningen aan de noordzijde van de Wassevendreef grenzen aan het bosgebied aan de noordzijde van de kern Ossendrecht.

Kastanjelaan/Sparrenlaan

Dit woongebied is gesitueerd aan de Kastanjelaan en Sparrenlaan en is aangelegd in de jaren '70 en '80 van de vorige eeuw. De bebouwing bestaat uit vrijstaande woningen van 1 of 2 bouwlagen met kap (op enkele uitzonderingen na platte daken), gelegen op ruime kavels vrij ver van de openbare ruimte af. Er is sprake van zeer grote diversiteit in kleur- en materiaalgebruik, waaronder de verschillende kapvormen. Het nabijgelegen bos zorgt voor samenhang en is eveneens beeldbepalend. De erfafscheidingen met hagen dragen eveneens bij aan eenheid binnen dit gebied.

Deelgebied E: Individueel Maatschappelijk

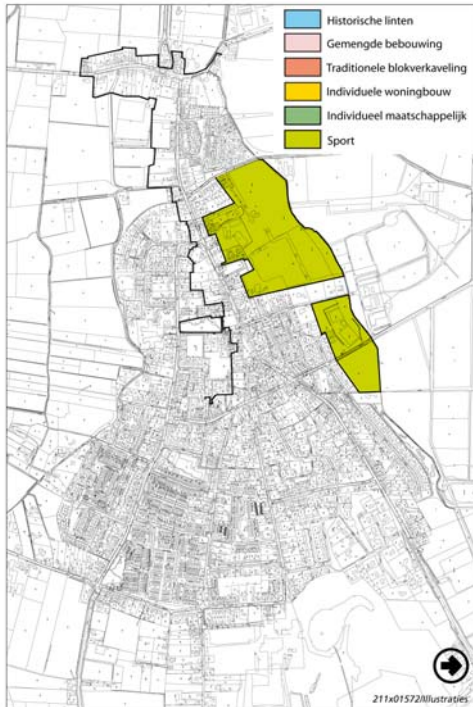


Deelgebieden kern Ossendrecht

Aan de Ploeg is de maatschappelijke voorziening Mariahove (stichting Tante Louise gelegen). Dit is een instelling voor preventieve gezondheidszorg. Aan de Ploeg 11 is sporthal de Drieschaar gelegen. De sporthal is solitair gelegen binnen de woonbuurt rondom de Ploeg. De Meulenridders, de basisschool gelegen aan de Meulenberg, is ontstaan uit een fusie in 2003 tussen de voormalige basisscholen Marie Adolphine en Sint Jan. De peuterspeelzaal Olleke Bolleke is tevens gevestigd in dit gebouw.

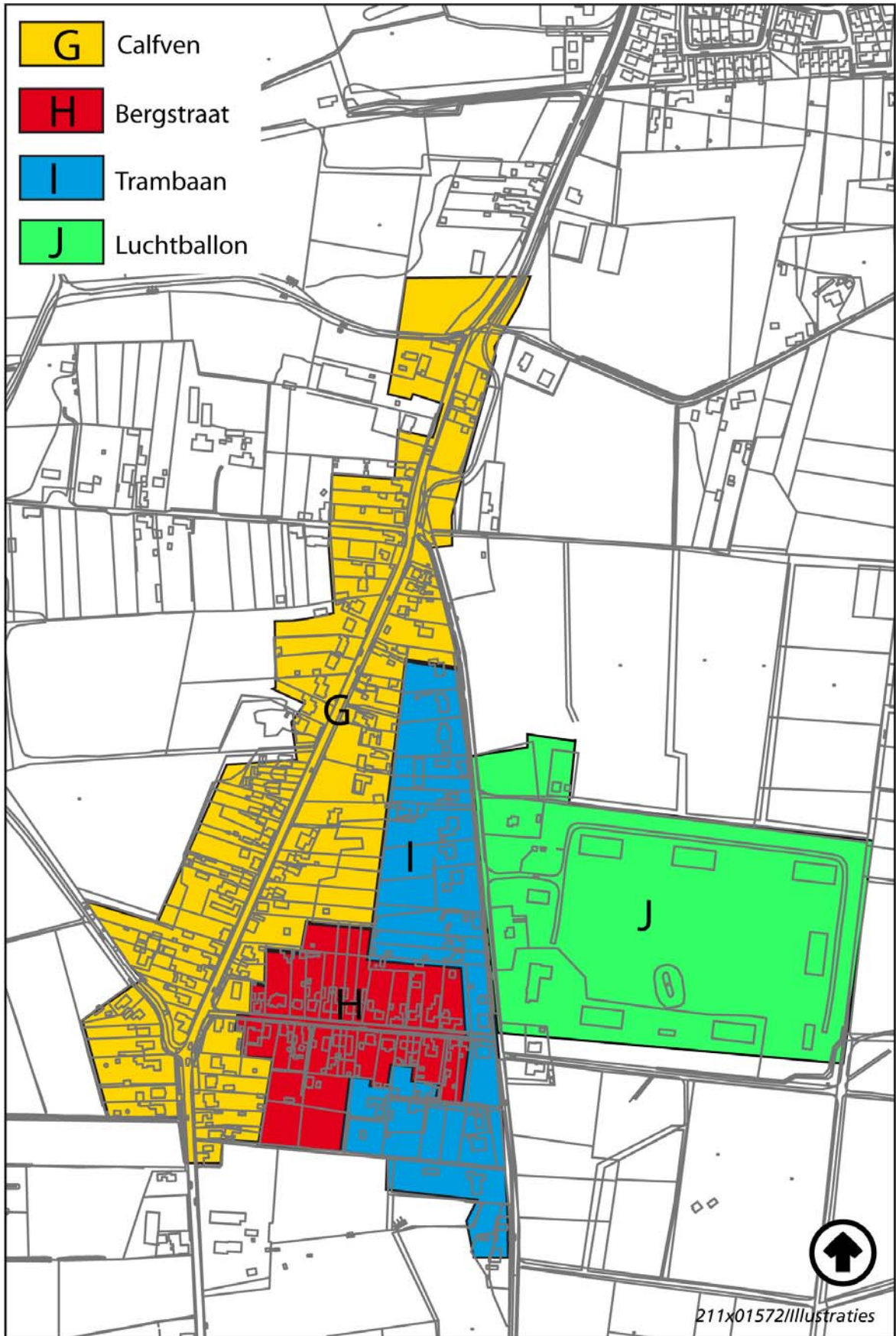
Deelgebied F: Sport

Het sportpark ligt aan de noord-westzijde van de kern Ossendrecht. Het sportpark bestaat uit twee delen en is gelegen in een groene omgeving. Het westelijke deelgebied is het voetbalterrein. Het gebouw van de voetbalvereniging bestaat uit 2 bouwlagen en is gedeeltelijk in het natuurlijke talud gebouwd. Het sportpark en het verenigingsgebouw zijn mooi ingepast in het glooiende landschap.



Deelgebieden kern Ossendrecht

Het deelgebied dat oostelijk gelegen is ten opzichte van voetbalvelden betreft het terrein van de tennisvereniging. Het bijbehorende gebouw bestaat uit 1 bouwlaag met een schuin dak.



Deelgebieden kern Calfven

2.5.2 Calfven

Binnen Calfven wordt onderscheid gemaakt in de volgende deelgebieden:

Deelgebied G: Calfven

Het historische lint Calfven is de lokale verbindingroute van Ossendrecht naar Hoogerheide. Aan het lint zijn voornamelijk woningen gesitueerd uit de eerste helft van de 20^e eeuw. Het lint is in de jaren '90 van de vorige eeuw verder verdicht. De woningen hebben een opbouw van 1 en 1,5 bouwlaag met kap. De woningen bestaan voornamelijk uit vrijstaande woningen, met uitzondering van enkele geschakelde woningen. De bebouwing heeft een eenvoudige architectuur, passend bij de karakteristiek van het lint. Het betreft een rustig straatbeeld met een landelijke uitstraling.

Deelgebied H: Bergstraat

De bebouwing aan de Bergstraat is hoofdzakelijk uit de tweede helft van de 20^e eeuw. De bebouwing is op een wisselende afstand van het lint gesitueerd. De bouwhoogte van de woningen varieert tussen 1 en 2 bouwlagen met kap. In het gebied staan vrijwel uitsluitend vrijstaande woningen, op een enkele twee-onder-één kap en rijtjeswoningen na. De woningen zijn voorzien door hagen als erfafscheidingen.

Deelgebied I: Trambaan

De bebouwing aan de Trambaan is op zeer grote percelen gelegen en in sommige gevallen zover teruggelegen op het perceel, waardoor de woning vanaf de straat haast niet meer zichtbaar is. De bouwhoogte varieert van 1 en 2 bouwlagen met kap. De woningen in de straat liggen in een bos, dat voor een samenhangend beeld zorgt. Door een zeer smalle groenstrook langs de weg en groene elementen als erfafscheidingen wordt dit beeld versterkt.

Deelgebied J: de Luchtballon

De luchtballon is het terrein van het voormalige MOB-complex. Het terrein is gelegen in een bosrijke omgeving aan de oostzijde van de Trambaan. Het terrein is genoemd naar de gelijknamige stichting. Stichting de Luchtballon organiseert vakanties voor kinderen met een handicap en is eigenaar van het terrein met een oppervlakte van circa 7,5 hectare.

Het complex wordt aan de hand van een tienjarenplan omgebouwd tot een multifunctionele vakantie- en groepsaccommodatie voor kinderen met een handicap. Wigwams, woonunits, sportvelden, een zwembad, een keuken, recreatie/eetzaal, een trimparcours en speeltoestellen voor validen en minder validen. Een multifunctionele accommodatie voor groepen tot 350 personen.

2.6 Functionele structuur

Ossendrecht

De kern Ossendrecht is in hoofdzaak te typeren als een woongebied waarbinnen verschillende commerciële voorzieningen en niet-woonfuncties voorkomen. In deze paragraaf wordt aandacht geschonken aan de verschillende functies binnen het plangebied.

Wonen

Ossendrecht is hoofdzakelijk een woonkern met verschillende soorten woningtypen. Gestapelde woningbouw komt in de kern voor, maar is slechts op enkele plekken in Ossendrecht aanwezig. De andere functies staan overwegend ten dienste van het wonen.

Bedrijven

Binnen het plangebied bevinden zich een aantal bedrijven. Deze liggen verspreid aan de Aanwas, Burgemeester Voetenstraat, Hondseind en Stenenhoef.

Agrarische functies

Van oorsprong heeft de kern Ossendrecht een sterke agrarische functie. Door de verstedelijking liggen de agrarische functies nu voornamelijk buiten de kernen. Toch zijn er in het plangebied een tweetal agrarische akkerbouwbedrijven aanwezig aan de Aanwas.

Detailhandel

Er is in de kern Ossendrecht sprake van een verspreide ligging van verschillende detailhandelsvestigingen. De detailhandel bestaat uit zowel kleinschalige als grootschalige vestigingen. Aan de Markt en het Hondseind is een (beperkte) concentratie van winkelvoorzieningen.

Publieksgerichte, niet publieksgerichte dienstverlening en kantoren

Verspreid over de kern Ossendrecht komen verschillende kantoren en dienstverlenende bedrijven voor, zoals een schoonheidssalon, kapper etc. Deze functies bevinden zich voornamelijk aan de oude linten.

Horeca

Binnen de kern Ossendrecht zijn verschillende horecavestigingen aanwezig. Dit zijn restaurants, snackbars en cafés.

Maatschappelijke voorzieningen

In Ossendrecht komen verschillende maatschappelijke voorzieningen voor. Naast kerkgebouwen aan het Adolphineplein en de Dorpsstraat is er een basisschool in de kern aanwezig (Meulenberg). Aan de Molenstraat bevindt zich een kinderdagverblijf. Op het gebied van gezondheid zijn verschillende gezondheidspraktijken in de kern aanwezig. Verder bevinden zich in de kern nog enkele maatschappelijke voorzieningen, zoals de gemeentelijke begraafplaats, bibliotheek en een brandweerkazerne.

Sport- en recreatieve voorzieningen

In het noorden van Ossendrecht bevindt zich aan de Trambaan een voetbalcomplex en aan de Wassevendreef een tenniscomplex. Aan De Ploeg is een multifunctioneel centrum gelegen, met daarin een sporthal, bibliotheek en zalencentrum met foyer. Aan de Zr. M. Adolphinestraat is op de bovenverdieping een fitnessruimte aanwezig. Aan de Aanwas bevindt zich een heemkundig museum.

Calfven

De kern Calfven is in hoofdlijnen te typeren als een woongebied met overwegend vrijstaande woningen en tweekappers. Aan de Bergstraat bevinden zich nog enkele rijtjeswoningen. Verder is in de kern het café/bar Calfven aanwezig en in geringe mate bedrijvigheid, zoals een grondgebonden akkerbouwbedrijf (veld, zonder bebouwing) en een opslagruimte met schuur aan de Bergstraat.

Het terrein van de Luchtballon is in onderhavig bestemmingsplan bestemd als "maatschappelijk", "recreatief" en "bos". De stichting de Luchtballon richt zich op vakanties van gehandicapten en het terrein is niet bedoeld voor commerciële of exploitatieve doeleinden.

2.7 Straalpaden, kabels, leidingen en luchtvaartverkeerzones

In het buurtschap Calfven liggen in het plangebied een aardgas- en een watertransportleiding. De aardgasleiding is gelegen aan de noordzijde van het plangebied. In Ossendrecht bevinden zich geen transportleidingen.

Naast bovenstaande ligt het plangebied binnen de zogenaamde Inner Horizontal and Conical Surface (IHCS) van de vliegbasis Woensdrecht. Dit gebied is vastgesteld ten behoeve van de vliegverkeersveiligheid. Voor onderhavig plangebied geldt een maximale bebouwingshoogte van 56 meter boven NAP ter plaatse van dit gebied.

Status: onherroepelijk

3. BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op het relevante beleid ten aanzien van het plangebied. Het ruimtelijk beleid op de diverse schaalniveaus wordt besproken.

3.2 Rijksbeleid

Ruimtelijke ordening draait om de verdeling en invulling van de schaarse ruimte. Deze 'strijd om de ruimte' is al decennialang gaande. In de loop der tijd zijn steeds hardere claims op de ruimte gelegd. Claims die uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening worden neergelegd, maar tevens andere gebruiksmogelijkheden beperken. Denk maar aan het aanwijzen van natuurgebieden of zoneringen rondom bedrijventerreinen.

Centraal element in het Rijksbeleid is dat de maatschappij zich ontwikkelt tot een netwerksamenleving en een netwerkeconomie. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevrage functies. Meer specifiek streeft het Rijk vier beleidsdoelen na:

- naar versterking van de concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden; en
- borging van veiligheid.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd, met tegen de achtergrond de algemene wens om de economische, ecologische en sociaal-culturele waarden van de ruimte te versterken en duurzaam te ontwikkelen. Van duurzame ruimtelijke ontwikkeling is in de ogen van het Rijk sprake als elk van deze waarden gelijkwaardig en in onderlinge samenhang recht wordt gedaan en daarmee de aantrekkelijkheid van de ruimte voor bewoners, bezoekers en ondernemers toeneemt.

Het ruimtelijk beleid moet ervoor zorgen dat de verhouding tussen bouwen in stedelijke gebieden en in landelijke gebieden in balans blijft. Een precieze invulling van deze balans kan volgens het Rijk het beste plaatsvinden door de provincie, de gemeenten hebben het voortouw bij het bepalen van het precieze aantal woningen. Bundeling van verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen) staat nog steeds voorop, echter geconstateerd wordt dat er zowel vraag is naar centrumstedelijke milieus, groenstedelijke milieus en naar meer ruimte in en om de woning. Voorkomen moet daarnaast worden dat de landelijke gebieden leeglopen doordat te beperkte ontwikkelingsruimte wordt geboden. Streven is een multifunctioneel en vitaal platteland.

Het beheerbestemmingsplan 'Kom Ossendrecht - Calfven' voldoet aan het hierboven geschetste Rijksbeleid. Zo wordt zorgvuldig omgegaan met de bestaande cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten binnen de kern.

3.3 Provinciaal en regionaal beleid

Interimstructuurvisie en Paraplunota ruimtelijke ordening

De Interimstructuurvisie Noord-Brabant 'Brabant in ontwikkeling' en de Paraplunota ruimtelijke ordening zijn per 1 juli 2008 van kracht geworden. Aanleiding voor het opstellen van deze nota's is de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008. In de interimstructuurvisie wordt ingegaan op de (ruimtelijke) belangen en doelen van de provincie Noord-Brabant en is het beleid in hoofdlijnen uitgewerkt. In de bijbehorende Uitvoeringsagenda 2008-2009 wordt beschreven hoe de doelen gerealiseerd gaan worden. De Interimstructuurvisie bevat het bestaand beleid zoals opgenomen in het ruimtelijk beleidsdocument 'Brabant in Balans', Streekplan Noord-Brabant 2002. De Paraplunota ruimtelijke ordening is een uitwerking van het beleid uit de Interimstructuurvisie en omvat alle beleidsdocumenten, zoals de uitwerkingsplannen.

De interimstructuurvisie 'Brabant in Ontwikkeling' heeft als hoofddoel zorgvuldiger omgaan met de Brabantse ruimte. De provincie streeft ernaar om de economische, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten meer met elkaar in balans te brengen, zodat het voor iedereen prettig wonen, werken en recreëren is in Noord-Brabant.

Om het hoofddoel te bereiken, heeft de provincie vijf leidende principes geformuleerd voor het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2020:

- meer aandacht voor de onderste lagen: het watersysteem, de bodemtypologie, de geomorfologie en de infrastructuur;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van verstedelijking: inbreiden, herstructureren en intensiveren;
- zonerings van het buitengebied; en
- grensoverschrijdend denken en handelen.

De provincie Noord-Brabant maakt onderscheid tussen stedelijke en landelijke regio's. Verstedelijkingsopgaven met een sterk bovenregionaal karakter worden geaccommodeerd in de stedelijke regio's.

Onderhavig bestemmingsplan legt de bestaande situatie vast en biedt een goed beheerkader.

Uitwerkingsplan Regio Brabantse Buitensteden & Woensdrecht (provincie Noord-Brabant)³

Dit uitwerkingsplan betreft het verstedelijkingsbeleid voor de regio Brabantse Buitensteden & Woensdrecht. In het plan is opgenomen, waar, wanneer en hoeveel de komende jaren aan woningen en aan bedrijventerreinen ontwikkeld gaat worden in deze regio. Daarnaast zijn de voor deze regio gewenste ontwikkelingen op het gebied van hoofdinfrastructuur, landschap en glastuinbouw weergegeven.

In het uitwerkingsplan staat voor de kern Ossendrecht beheer en intensivering centraal. In het plan worden in en rond Ossendrecht beperkte ontwikkelingsmogelijkheden aangegeven, waaronder de herstructureringslocaties in het centrum.

Onderhavig bestemmingsplan vormt een beheerplan. Nieuwe, toekomstige ontwikkelingen zijn hierin niet opgenomen. Hiervoor zullen aparte procedures doorlopen worden.

3.4 Gemeentelijk beleid

StructuurvisiePlus Woensdrecht⁴

De gemeente heeft in 2001 een structuurvisie opgesteld voor de gehele gemeente. Deze visie vormt het kader waarin de verschillende ruimteclaims op het gebied van wonen, werken, natuur, recreatie, voorzieningen etc. worden afgewogen.

Het in de visie geformuleerde beleid is voornamelijk gericht op nieuwe ontwikkelingen en is verder niet relevant voor dit beheersbestemmingsplan.

Toekomstvisie Woensdrecht 2025⁵

De toekomstvisie Woensdrecht 2025 schetst een eindbeeld en benoemt een aantal concrete stappen voor de lange en korte termijn in de gemeente Woensdrecht.

De toekomstvisie is een keuze voor behoud door groei, Maintenance Valley, een nieuwbouwopgave en enkele gezichtsbepalende projecten op het terrein van sport en toerisme. In de toekomstvisie is een woningbouwlocatie in Ossendrecht opgenomen. Deze ontwikkeling ligt buiten het plangebied en wordt ook niet mogelijk gemaakt in onderhavig bestemmingsplan. Ook andere ontwikkelingen, genoemd in de Toekomstvisie, worden niet mogelijk gemaakt binnen het bestemmingsplan. Dit is in lijn met het overwegend consoliderend karakter van het bestemmingsplan.

Samen werken aan wonen. Woonvisie 2005.⁶

³ Uitwerkingsplan Regio Brabantse Buitensteden & Woensdrecht, Gemeente Woensdrecht, Woensdrecht, 21 december 2004

⁴ StructuurvisiePlus Woensdrecht, gemeente Woensdrecht, Woensdrecht, 20 december 2001

⁵ Platteland met accenten, i.o.v. gemeente Woensdrecht, 15 februari 2006

⁶ Samen werken aan wonen, Woonvisie 2005, Companen, Arnhem, 22 september 2005

In 2005 is de Woonvisie 2005, Samen werken aan wonen, opgesteld. De gemeente geeft met deze visie weer welke ambities zij heeft voor de komende jaren op het gebied van wonen. Tevens worden concrete maatregelen voor de komende jaren geformuleerd in een uitvoeringsschema. In de woonvisie wordt ingegaan op zowel de inhoud als het proces.

De gemeente wil in de kern Ossendrecht diverse inbreidingslocaties realiseren om in de eigen woningbehoefte te kunnen voorzien. Tevens wil de gemeente in de kern een woonservicezone met woonzorgcomplexen realiseren.

Onderhavig bestemmingsplan vormt een beheerplan. Nieuwe, toekomstige ontwikkelingen zijn hierin niet opgenomen. Hiervoor zullen aparte procedures doorlopen worden.

Welstandsnota⁷

In de welstandsnota zijn de welstandscriteria opgenomen, waaraan bouwplannen worden getoetst.

Wat betreft de ruimtelijk relevante aspecten wordt in de welstandsnota verwezen naar de geldende bestemmingsplannen. In onderhavige actualisatie zijn deze plannen het uitgangspunt.

Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) Woensdrecht⁸

In 2005 is het gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) vastgesteld. Het plan vormt een visie op de verkeersafwikkeling op lokale schaal en ten aanzien van de verschillende verkeersmodaliteiten. Aan de hand van de visie kunnen belangenafwegingen gemaakt en verkeersmaatregelen bepaald worden.

Voor alle wegen binnen het plangebied in Ossendrecht en Calfven geldt een 30 km/u regime.

Groenbeleidsplan⁹

In 2006 is een groenbeleidsplan opgesteld om voor de lange termijn met betrekking tot inrichting, gebruik en beheer van het groen binnen de gemeente inzicht te verkrijgen en voor de komende jaren concrete acties uit te zetten, om een waardevolle, karakteristieke, veilige en duurzame groenstructuur te realiseren.

Er wordt ingegaan op de volgende elementen:

- groenstructuur van de diverse kernen;

⁷ Nota Welstandsbeleid algemeen gedeelte, gemeente Woensdrecht, Hoogerheide, juli 2007.

⁸ Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) Woensdrecht, gemeente Woensdrecht, Hoogerheide, oktober 2005 concept

⁹ Groenbeleidsplan gemeente Woensdrecht, BTL Planburo, Oisterwijk, 16 januari 2006

- groenbeleid van de gemeente, waarin onder meer het bomenbeleid, cultuurhistorische betekenis van het groen, ecologisch raamwerk, recreatief netwerk en kleine landschapselementen aan de orde komen.

De gemeente Woensdrecht wil met de slogan 'Woensdrecht, de groene gemeente op de Brabantse wal' zich nadrukkelijk profileren als groene gemeente. Om de gewenste groenstructuur te kunnen realiseren worden vier begrippen centraal gesteld, te weten:

- waardevol; de groenstructuur moet door haar verschijningsvorm en plek een positieve bijdrage leveren aan het woongenot en de kwaliteit van de dagelijkse woon- en werkomgeving; de groenstructuur kan haar waarde ontleen aan ecologische, cultuurhistorische en toeristisch/recreatieve waarden;
- karakteristiek; de groenstructuur moet een bijdrage leveren aan de identiteit en herkenbaarheid van de verschillende dorpen, wijken en landschapstypen en karakteristieken van de gemeente;
- veiligheid; bij het beheer van groen, vaak in woonwijken of naast wegen, is de veiligheid van het groen een belangrijk doel;
- duurzaamheid; de gewenste groenstructuur dient toekomstgericht te zijn.

In onderhavig bestemmingsplan met de bijbehorende verbeelding zijn de volgende groenzones opgenomen:

- groenzone nabij de kerk op de kruising Dorpsstraat-Kerkstraat;
- marktplein;
- groenzone aan de rand van Ossendrecht aan de Looien;
- groenzone rondom de brouwerij en Shell terrein;
- groenzones nabij de kruising bij de Molenstraat-Hageland-Bevrijdingsstraat.

Hierdoor zijn deze groengebieden (conform het groenbeleidsplan) beschermd tegen ongewenste ontwikkelingen.

Status: onherroepelijk

4. PLANBESCHRIJVING

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de gemeentelijke visie op het plangebied beschreven.

4.2 Wonen

Een groot deel van de bebouwing in het plangebied bestaat uit woningen. Alle bestaande woningen hebben in het bestemmingsplan een woonbestemming gekregen. Deze bestemming biedt veelal ruimte voor uitbreiding en aanpassing van de woning, met in acht-neming van de door de gemeente gestelde toegestane bebouwingsgrenzen. De verkaveling van de bestaande woningen dient te worden gehandhaafd. Woningvermeerdering in de vorm van woningsplitsing is niet toegestaan.

In het geldende bestemmingsplan wordt de nieuwbouw van zes woningen op zes verschillende percelen (per perceel 1 woning) mogelijkheid gemaakt. Het gaat hier om nieuwbouwlocaties, die in de nu nog vigerende bestemmingsplannen zijn opgenomen. Hoewel tot nu toe geen gebruik is gemaakt van de mogelijkheid deze woningen te bouwen is besloten ook in het nieuwe bestemmingsplan de nieuwbouwlocaties op te nemen. De percelen betreffen:

- 1) de Aanwas 46;
- 2) de Aanwas 25;
- 3) de Aanwas 12;
- 4) de Burgemeester Voetenstraat 12;
- 5) Duinstraat (ong.)
- 6) de Lieve Vrouwenstraat 54;
- 7) en de Kuil 3a.

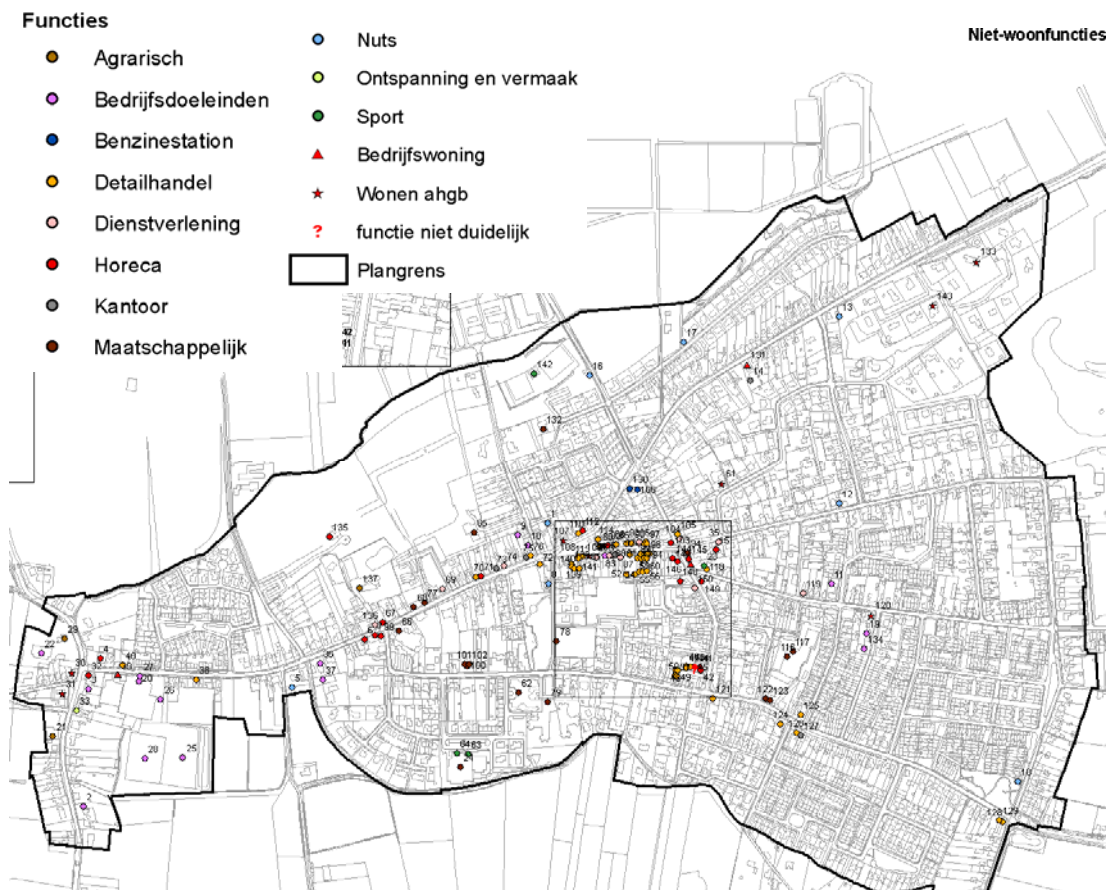
Deze mogelijkheid is in onderhavig bestemmingsplan overgenomen. Het mogelijk maken van woningen dient getoetst te worden aan gebiedswaarden en milieuhygiënische aspecten. In onderhavig bestemmingsplan zal in hoofdstuk 5 waar relevant worden ingegaan op deze toets.

Er zijn voor de overige gronden geen nieuwbouwprojecten in dit bestemmingsplan opgenomen. Voor nieuwbouwprojecten worden aparte procedures doorlopen.

4.3 Bedrijvigheid

De gemeente Woensdrecht streeft naar het handhaven van de bestaande bedrijvigheid. Dit is van essentieel belang voor het behoud van de werkgelegenheid in de gemeente. Buiten het plangebied is sprake van clustering van bedrijvigheid. Op korte afstand van de kern Ossendrecht ligt het bedrijventerrein ‘Driehoeven’. Aan de zuidzijde wordt het plan Driehoeven II ontwikkeld.

Voor aanwezige (agrarische) bedrijvigheid die verspreid voorkomt in de kern wordt een zogenaamd regressief beleid gevoerd. Dit houdt in dat bestaande rechten van deze bedrijven gerespecteerd worden maar dat voor die bedrijven, die wat milieuhinderlijke uitstraling betreft niet passen binnen de woonomgeving, een zodanig beleid wordt gevoerd dat een toename van deze uitstraling wordt tegengegaan (zie verder paragraaf 5.3).



4.4 Detailhandel

In Ossendrecht komen verschillende detailhandelsvoorzieningen voor. Het voorzieningenaanbod in Ossendrecht is divers en ligt verspreid over de gehele kern. Voor het niet-dagelijkse aanbod zijn de bewoners van de kern binnen de gemeente aangewezen op de kern Ossendrecht zelf en Woensdrecht/Hoogerheide. Buiten de gemeente ligt de kern Bergen op Zoom op redelijk korte afstand.

In het onderhavige bestemmingsplan wordt behoud van de bestaande detailhandelsvoorzieningen en concentratie van winkelvoorzieningen in het centrum van Ossendrecht nagestreefd. Daarom is het winkelconcentratiegebied (met de bestemming Centrum) uit het oude bestemmingsplan overgenomen in dit nieuwe bestemmingsplan. Buiten het winkelconcentratiegebied dient in principe geen nieuwe detailhandel meer te worden toegelaten. Bestaande detailhandelsbedrijven mogen slechts in beperkte mate uitbreiden wanneer dit voor een goed economisch functioneren noodzakelijk is.

4.5 Publieksgerichte dienstverlening en kantoren

Ossendrecht is voorzien van verschillende dienstverlenende bedrijven en kantoren. Behoud en versterking van deze functies wordt in dit bestemmingsplan nagestreefd.

4.6 Horecavoorzieningen

In het plangebied zijn verschillende horecavoorzieningen aanwezig. Deze worden positief bestemd. Om overlast voor omwonenden te voorkomen wordt nieuwvestiging van horeca in het plangebied niet toegelaten. Uitzondering hierop zijn vormen van horeca, die het functioneren van de winkels in het winkelconcentratiegebied ondersteunen. Deze 'complementaire daghorecabedrijven' mogen zich nieuw vestigen in het winkelconcentratiegebied.

Op de hoek van de Burgemeester Voetenstraat en de Aanwas, op de locatie van de voormalige brandweerkazerne, wordt een hotel gerealiseerd. Voor de realisatie van het hotel is een artikel 19 WRO-procedure doorlopen. Momenteel wordt gewacht op de beslissing in beroep. Het betreft hier dus geen "nieuwe" situatie, die nader moet worden onderzocht op gebiedswaarden en milieuhygiënische aspecten.

4.7 Maatschappelijke voorzieningen

In Ossendrecht zijn verschillende maatschappelijke voorzieningen aanwezig, zoals een basisschool, kinderdagverblijf, zorgcentra, kerken, bibliotheek, brandweerkazerne en een begraafplaats. Deze liggen verspreid over de kern. Behoud, versterking en kwaliteitsverbetering van de functies is wenselijk.

Het streven is om de maatschappelijke voorzieningen zo veel mogelijk te behouden voor Ossendrecht. De functies liggen verspreid over de kern. Vaak is de ligging van deze functies historisch bepaald. In het bestemmingsplan zijn de kerken en de begraafplaats specifiek bestemd.

4.8 Sport- en recreatievoorzieningen

De mogelijkheden die Ossendrecht kent op het gebied van sport en recreatie moeten ook in de toekomst bewaard blijven. In het plangebied ligt aan de Wassevendreef in het noorden van de kern een sportcomplex. Buiten het plangebied ligt het sportpark 'De Heiloo'. Daarnaast zijn verspreid over de kern nog sportvoorzieningen aanwezig, zoals een sporthal aan De Ploeg en een fitnessruimte aan De Aanwas. Ten behoeve van recreatie kan gesteld worden dat in het plangebied het streekheemmuseum De Aanwas bevindt. Gestreefd wordt naar behoud van de bestaande sport- en recreatievoorzieningen.

Naast de grootschalige voorzieningen, zijn de speelvoorzieningen in de openbare ruimte van belang. Het plangebied is grotendeels een verblijfsgebied, waar ruimte wordt geboden aan speelvoorzieningen. De gemeente Woensdrecht heeft het Beleids- en beheerplan speelvoorzieningen¹⁰ opgesteld, waarin de veiligheid van de speelvoorzieningen centraal wordt gesteld.

De gemeente Woensdrecht wil dit garanderen door het duurzaam instandhouden en verbeteren van de speelterreinen als zodanig in de verschillende wijken binnen de kernen. In het bestemmingsplan vallen de speelvoorzieningen onder de bestemming 'Verkeer en Verblijf' of 'Groen'.

4.9 Groen en water

Het nieuwe bestemmingsplan zal eveneens gericht zijn op behoud en kwaliteitsverhoging van de bestaande groenstructuur. De groengebieden die in het groenstructuurplan zijn aangemerkt als groenzone zijn apart bestemd. Het overige groen wordt opgenomen binnen de bestemming 'Verkeer-verblijf', waardoor hier meer flexibiliteit is.

De watergang aan de zuidoostzijde van het recreatieterrein De Luchtballon is bestemd als 'Water'. Een in het plangebied gelegen ondergrondse watergang is op de plankaart weergegeven als aanduiding.

¹⁰ Beleids- en beheerplan speelvoorzieningen, gemeente Woensdrecht, afdeling Openbare Werken, Hoogerheide, 10 november 2004.

Ter bescherming van het ‘waterwingebied’ en het ‘grondwaterbeschermingsgebied in het noorden van Ossendrecht heeft dit gebied een gebiedsaanduiding gekregen. Te weten de gebiedsaanduidingen ‘Milieuzone - Waterwingebied’ en ‘Milieuzone – Grondwaterbeschermingsgebied’. Hieraan is een aanlegvergunningstelsel gekoppeld.

Binnen de bestemming ‘groen’ zijn hondentoiletten toegestaan.

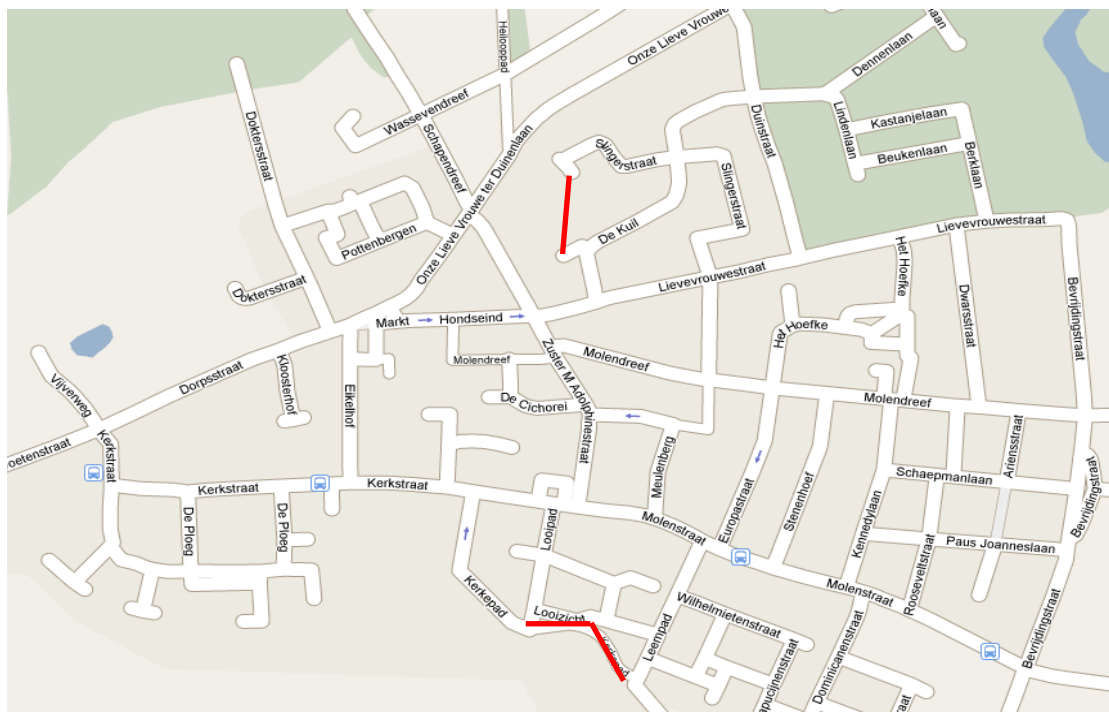
4.10 Verkeer

Alle wegen binnen het plangebied (Ossendrecht) zijn reeds ingericht als 30 km/u-gebied. De 30 km/uur gebieden zijn bestemd tot ‘Verkeer-Verblijf’. Hier staat het verblijfsklimaat voorop.

Beide bestemmingen zijn ruim van opzet, zodat beperkte toekomstige infrastructurele aanpassingen in het openbaar gebied mogelijk zijn binnen het bestemmingsplan.

In de bestemming “Verkeer” worden op de markt in Ossendrecht standplaatsen mogelijk gemaakt ter plaatse van de aanduiding “markt”.

Tot de bestemming “Verkeer” worden ook de Kerkepaden gerekend. Deze Kerkepaden zijn van cultuurhistorische waarde en zijn niet geschikt voor gemotoriseerd verkeer. Op onderstaande kaart is de ligging van de Kerkepaden (rood) opgenomen.



Status: onherroepelijk

5. ONDERZOEK EN VERANTWOORDING

5.1 Inleiding

Zoals uit voorgaande hoofdstuk is beschreven laat dit bestemmingsplan maar weinig ontwikkelingen toe. Het gaat in de meeste gevallen om ontwikkelingen, die bij vaststelling van het bestemmingsplan bij recht toegestaan zijn (via artikel 19 WRO of een bestemmingsplanprocedure) en dan ook als 'bestaand' te beschouwen zijn. De haalbaarheid van deze ontwikkelingen is dan reeds aangetoond in de gevoerde procedure.

Voor de nieuwbouwmogelijkheden van één woning in het bestemmingsplan dient aangetoond te worden dat er geen sprake is van milieuhygiënische hinder. De betreffende percelen worden in het vervolg bij onderstaand corresponderend nummer genoemd.

- 1) de Aanwas 46;
- 2) de Aanwas 25
- 3) de Aanwas 12;
- 4) de Burgemeester Voetenstraat 12;
- 5) Duinstraat (ong.);
- 6) de Lieve Vrouwenstraat 54;
- 7) en de Kuil 3a.

5.2 Geluidhinder vanwege het wegverkeer

Op basis van artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd, indien dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de nieuwbouw van woningen of andere geluidsgevoelige functies (functies zoals genoemd in artikel 82, lid 2 van de Wet geluidhinder juncto artikel 4, lid 2 van het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en artikel 106, lid 1 onder e van de Wet geluidhinder);
- 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 vrijstellings- of wijzigingsbevoegdheid).

Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt.

Voor de genoemde percelen waar nieuwbouw mogelijk wordt gemaakt, geldt dat de omliggende wegen binnen de onderzoekszones het 30 km/uur snelheidsregime hebben. Een akoestisch onderzoek is daarom niet benodigd voor deze percelen.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG¹¹. Bedrijven zijn hierin opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk of bij afwijkende bedrijven. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Het plangebied is overwegend een woongebied. De aanwezige commerciële voorzieningen, maatschappelijke functies en recreatieve voorzieningen staan veelal ten dienste van de woonfunctie. Daarnaast bevinden zich in het gebied diverse bedrijven. Voor een deel betreft het bedrijven met een lage milieuhinder (milieucategorie 1 of 2). Deze bedrijven zijn doorgaans kleinschalig, soms zelfs in de vorm van een bedrijf aan huis. Deze bedrijven acht de gemeente in principe mengbaar met de woonfunctie. Deze bedrijven zijn positief bestemd. Hier mogen zich ook andere bedrijven met een vergelijkbare milieuhinder zich vestigen.

Daarnaast bevinden zich in het plangebied bedrijven in hogere milieucategorieën. Deze bedrijven kunnen hinder veroorzaken voor de woonomgeving. In de volgende tabel zijn deze bedrijven opgenomen met afstand van de hinderzone. Binnen deze zones dient rekening te worden gehouden met mogelijke hinder van het bedrijf.

¹¹ Bedrijven en milieuzonering, VNG, 2007

Overzicht bedrijven met (potentiële) milieuhinder in het plangebied

Nr. Bedrijf	Adres	SBI-code ¹²	Milieu-categorie	Aan te houden afstand
1. Garagebedrijf annex spuitrij	Burgemeester Voetenstraat 75	5020.4	3.1	50
2. Wido BV	Burgemeester Voetenstraat 40	1589	4.1	200

Peildatum medio 2007

Deze bedrijven zijn ook positief bestemd, omdat hun hinder aanvaardbaar wordt geacht. Wel is alleen het bestaande type bedrijf toegestaan. Na sluiting zijn alleen bedrijven toegestaan behorende tot milieu categorie 1 of 2.

Het bedrijf Wido BV heeft de voorheen elders gehuurde opslagruimten vervangen door nieuwgebouwde ruimten bij de bestaande bedrijfspanden. Hierdoor is het aantal transportbewegingen rond het bedrijf afgenomen.

Door de bouw van de nieuwe opslagloods is de geluidshinder minder geworden door de gewijzigde transportbewegingen en door het in pandig laden van het 'gereed product'.

Om de dagelijks meermalen terugkerende gevaarlijke verkeerssituaties voor de toegang van het bedrijf - veroorzaakt door achteruit inrijdende vrachtwagens(combinaties) - terug te dringen, is de mogelijkheid geschapen om de vrachtauto's op het bedrijfsterrein te kunnen laten keren. Tenslotte is op het bedrijfsterrein parkeerruimte voor personeel en bezoekers gecreëerd.

Bovenstaande leidt ertoe dat de milieuhinder van het bedrijf (wat betreft de transportbewegingen door het dorp) is beperkt.

Voor dit bedrijf is een specifieke regeling opgenomen (conform het geldende bestemmingsplan) gericht op het minimaliseren van de hinder en het zo goed mogelijk inpassen van het bedrijf in het omringende landschap.

Op de percelen waar nieuwbouw van woningen wordt toegelaten, dient bij de planontwikkeling rekening gehouden te worden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen en bedrijven niet beperken in hun mogelijkheden. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten¹³. Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke indicatieve afstand hierbij (minimaal) in acht genomen worden.

¹² Codering van de functie volgens de Standaard Bedrijfsindeling uit 1993 van het CBS, zoals opgenomen in 'Bedrijven en milieuzonering', VNG, 2007.

¹³ Milieuzonering op basis van: 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2007.

Voor de nieuwbouwwoningen 1, 2 en 3 zijn het Akkerbouwbedrijf en de conservenfabriek van invloed. Als gevolg van de nieuwbouw vinden er ten opzichte van de huidige situatie geen zodanige veranderingen plaats die voor de huidige bedrijfsvoering extra beperkingen opleggen. Ten aanzien van de huidige bedrijfsvoering zijn de bestaande woningen mede bepalend voor de beschikbare milieuruimte.

Vanuit het oogpunt van wonen is een goed woon- en leefklimaat op de locaties te garanderen. Bestaande woningen bepalen de beschikbare milieuruimte. De hindercontouren van deze bedrijven beperken daarom niet het woon- en leefklimaat van deze verder gelegen woningen.

5.4 Luchtkwaliteit

Luchtkwaliteit heeft betrekking op luchtverontreiniging met (gasvormige) stoffen en verontreiniging van de lucht met stof. Veel stoffen die in de lucht kunnen voorkomen hebben na inademing een schadelijk effect op de gezondheid. Behalve de aard en de concentratie van de stof is de blootstellingsduur bepalend voor het gezondheidseffect.

In het Besluit Luchtkwaliteit zijn de grenswaarden, plandrempels en alarmdrempels voor een aantal verontreinigende stoffen opgenomen. De normering is gericht tot de overheid: de bevoegde organen moeten bij het nemen van besluiten en het vaststellen en uitvoeren van beleid (zoals bijvoorbeeld vergunningverlening, structuurplannen, bestemmingsplannen) de normering in acht nemen.

Conform het Besluit luchtkwaliteit zijn gemeenten verantwoordelijk voor het vaststellen en beoordelen van, en rapporteren over de luchtkwaliteit in hun gemeente.

Het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen waar voor de luchtkwaliteit getoetst dient te worden, met uitzondering van de woningbouw op de genoemde percelen. De woningbouw op de percelen betreft een beperkte ontwikkeling van maximaal één woning die niet in betekenende mate zal bijdragen of grote gevolgen zullen hebben voor de verkeersintensiteit op de omliggende wegen. Het uitvoeren van een luchtkwaliteitonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

5.5 Kwaliteit bodem en grondwater

De bodemkwaliteit vormt een belangrijk aspect bij bouwontwikkelingen. In het kader van het bestemmingsplan speelt de bodemkwaliteit bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Indien het bodemonderzoek uitwijst dat er in de bodem wezenlijke verontreinigingen aanwezig zijn, dienen deze gesaneerd te worden voordat het betreffende gebied in ontwikkeling wordt genomen. Met het oog op kostenbesparing en efficiëntie is het van belang om een actief bodembeheer toe te passen. Dit is het totaal van activiteiten gericht op het adequaat en efficiënt omgaan met de gevolgen van structureel aanwezige gevallen van bodemverontreiniging.

In onderhavig bestemmingsplan wordt beoogd de bestaande situatie vast te leggen en de bestemmingsregeling te actualiseren. Het bestemmingsplan voorziet afgezonderd van de zes genoemde percelen, niet in nieuwe ontwikkelingen waarvan een onderzoek naar kwaliteit van de bodem en het grondwater uitgevoerd moet worden. Onderhavig bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van wonen aan zes percelen mogelijk.

5.6 Waterhuishouding

Sinds juli 2003 is de watertoets wettelijk verankerd in het Besluit op de Ruimtelijke Ordening. Het besluit verplicht tot het opnemen van een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding in de toelichting van alle ruimtelijke plannen.

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterhuishoudingsplan van Noord-Brabant, het Waterbeheersplan van het Waterschap Brabantse Delta (IWWB 2), de Vierde Nota Waterhuishouding, WB21, het Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Algemeen punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Hierdoor legt water een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden.

Andere belangrijke elementen uit de genoemde documenten zijn de driestapsstrategieën:

- Vasthouden - bergen - afvoeren (waterkwantiteit)
- Schoon houden – scheiden - zuiveren (waterkwaliteit)

De achterliggende gedachte hierbij is dat afwenteling zoveel mogelijk moet worden voorkomen en dat de problemen zoveel mogelijk aan de bron moeten worden aangepakt.

Tenslotte is de “Beleidsbrief regenwater en riolering” nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan en wie waarvoor verantwoordelijk is.

Europese Kaderrichtlijn Water

Met ingang van december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht geworden. In het kader van de Kaderrichtlijn worden kwaliteitseisen gesteld, gericht op het beschermen en verbeteren van de aquatische ecosystemen (verplichting per stroomgebied). Deze richtlijn stelt als norm dat oppervlaktewateren binnen 15 jaar na inwerkingtreding moeten voldoen aan een 'goede ecologische' toestand (GET). Deze termijn kan met twee keer 6 jaar verlengd worden. Voor kunstmatige wateren, zoals de meeste stadswateren, geldt dat de oppervlaktewateren minimaal moeten voldoen aan een 'goed ecologisch potentieel' (GEP). Inmiddels zijn de GEP-normen per stroomgebied uitgewerkt. In 2009 moeten de stroomgebiedbeheersplannen per stroomgebied gereed zijn. De gemeente Woensdrecht ligt in twee van deze stroomgebieden, namelijk het stroomgebied van de Schelde en van de Maas.

Nationaal Bestuursakkoord Water

Eind jaren negentig ondervinden verschillende delen van Nederland regelmatig overlast van water. Dit heeft maatschappelijk en politiek de vraag doen rijzen of Nederland zijn waterhuishoudkundige situatie nog wel op orde heeft. En of we wel voldoende zijn voorbereid voor de 21e eeuw op de veranderingen in ons klimaat, ruimte en grondgebruik. Naar aanleiding van deze problematiek is de Commissie Waterbeheer 21e eeuw ingesteld. Deze commissie heeft in haar advies van augustus 2000 gepleit voor 'Ruimte voor Water'. Het Kabinet heeft deze aanbevelingen verwoord in het kabinetsstandpunt 'Anders omgaan met water' en 'Ruimte voor de Rivier'.

Dit heeft uiteindelijk geleid tot het Nationaal Bestuursakkoord Water. In dit akkoord hebben het Rijk en Interprovinciaal Overleg, de Unie van Waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten afspraken gemaakt over een gezamenlijke aanpak van de waterproblematiek. Het akkoord heeft tot doel om in de periode tot 2015 het watersysteem in Nederland te verbeteren en op orde te houden. Het Nationaal Bestuursakkoord Water heeft tot doel om in de periode tot 2015 het watersysteem in Nederland te verbeteren en op orde te houden.

Ontwerp Provinciaal Waterplan provincie Noord-Brabant

Het ontwerp Provinciaal Waterplan beschrijft het strategische waterbeleid voor Noord-Brabant op hoofdlijnen en beschrijft hoe de provincie hieraan uitvoering wil geven. De vaststelling vindt eind 2009 plaats. Tot die tijd is het huidige Waterhuishoudingsplan van kracht.

Waterhuishoudingsplan (WHP) provincie Noord-Brabant

Het provinciale waterhuishoudingsplan is geldig tot en met 2009. Het provinciale beleid daarin richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een

veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde. Vijf hoofdthema's vormen de kern van het beleid:

- het realiseren van een duurzame watervoorziening;
- het verbeteren van de waterhuishoudkundige situatie;
- het verbeteren van de waterkwaliteit;
- het inrichten van waterlopen met het oog op de versterking van natuurwaarden;
- het anders omgaan met water in bebouwd gebied.

Ontwerp Waterbeheerplan Brabantse Delta 2010 – 2015

Het nieuwe waterbeheerplan verschijnt tegelijk met het stroomgebiedbeheerplan dat opgesteld wordt in het kader van de Kaderrichtlijn Water. Tot die tijd, eind 2009, geldt nog het vorige waterbeheerplan, IWWB2.

Integraal Waterbeheersplan West-Brabant 2 (IWWB2) waterschap Brabantse Delta

Waterschap Brabantse Delta is de beheerder van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het oppervlaktewater in de gemeente Woensdrecht. Het waterbeheer is gericht op het duurzaam beheren van het watersysteem, waarbij uitgegaan wordt van een watersysteembenadering.

Het nieuwe waterbeheerplan verschijnt tegelijk met het stroomgebiedbeheersplan dat opgesteld wordt in het kader van de Kaderrichtlijn Water. Tot die tijd (eind 2009) geldt nog het vorige waterbeheerplan, het Integraal Waterbeheersplan West-Brabant 2 (IWWB2).

In het IWWB2 wordt het provinciale waterbeleid verder uitgewerkt. Aangezien het IWWB2 inmiddels verouderd is, is in de tussentijd een strategische nota opgesteld. Deze nota geeft een beknopt overzicht van actuele beleidsthema's en -ontwikkelingen binnen waterschap Brabantse Delta. In deze nota zijn ook thema's uit de Reconstructie- en Gebiedsplannen opgenomen, zoals waterberging, beek- en kreekherstel en waterdoelen. De onderwerpen van de strategische nota zijn ondergebracht bij de kernthema's van het waterschap: het voorkomen van overstroming, verdroging, uitsterven en vervuiling.

De Ruimte blauw geordend, toetsingskader RO 2006

In het Toetsingskader RO is een viertal gebruiksfuncties onderscheiden: stedelijke uitbreiding, landbouw, natuur en regionale waterberging. Voor de gebruiksfuncties stedelijke uitbreiding en landbouw is aangegeven waar deze verenigbaar zijn met een duurzaam watersysteem. De waterkansenkaart stedelijke uitbreiding bevat de categorieën kansen stedelijke uitbreiding, stedelijke uitbreiding minder gewenst en stedelijke uitbreiding ongewenst. De waterkansenkaart landbouw geeft aan waar intensieve en extensieve landbouw de beste kansen hebben. Ook is aangegeven waar een toename van het verhard oppervlak ongewenst is.

Hydrologisch neutraal bouwen is één van de uitgangspunten van Waterbeheer 21e eeuw (WB21). De constatering dat we te maken krijgen met klimaatveranderingen, zeespiegelstijging, bodemdaling en verdere verstedelijking leidt tot het besef dat we anders moeten omgaan met water. Dit besef leidt tot de bekende trits 'vasthouden, bergen, afvoeren'.

Hydrologisch neutraal bouwen past in deze trits (vasthouden) en voorkomt dat versnelde afvoer vanuit de bebouwde omgeving plaatsvindt. Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt door het waterschap Brabantse Delta het uitgangspunt gehanteerd dat per hectare nieuw verhard oppervlak 780 m³ dient te worden gecompenseerd in de vorm van waterberging/infiltratie.

Het toetsingskader is nadrukkelijk gericht op ruimtelijke ontwikkelingen. Dit bestemmingsplan legt echter de feitelijke situatie vast. Er vinden derhalve geen ontwikkelingen plaats, waarop dit uitgangspunt van toepassing is. Bij toekomstige ontwikkelingen, waarbij het verhard oppervlak toeneemt.

Provinciale Milieuverordening/ grondwaterbescherming

Een van de functies van water is 'water als consumptiegoed'. Water wordt hiertoe gewonnen voor zowel industriële doeleinden als voor menselijke consumptie. De winsten van drinkwater voor menselijke consumptie gebeurt vanuit het (diepere) grondwater.

Noord-Brabant kent een veertigtal gebieden waar grondwater gewonnen wordt. De provincie zet zich in voor een goede kwaliteit van het grondwater door beschermingsmaatregelen in en rondom de waterwingebieden. Het is in grondwaterbeschermingsgebieden dan ook verboden om bodembedreigende activiteiten te ontplooiën. Het is overigens wel mogelijk om in bepaalde gevallen ontheffing te krijgen.

In Provinciale Milieuverordening (PMV) zijn speciale milieuregels opgenomen, die er toe moeten leiden dat de kwaliteit van het grondwater ook op de langere termijn goed blijft en er voor moeten zorgen dat het grondwater met zo min mogelijk maatregelen geschikt is te maken voor drinkwater.

Een grondwaterbeschermingsgebied is opgebouwd uit zones: het waterwingebied direct rond de pompputten, de beschermingszone(s) en/of de boringsvrije zone. De PMV bevat kaarten van de waterwingebieden en de beschermingszones, zodat iedereen kan zien of een activiteit binnen de grenzen van een beschermingszone valt.

De PMV stelt aanvullende eisen voor inrichtingen die onder de Wet milieubeheer vallen. De gemeente is op grond van de Wet milieubeheer meestal het bevoegde gezag. Bij de vergunningverlening houdt de gemeente rekening met de extra van toepassing zijnde regels uit de PMV. Voor de zwaardere inrichtingen is de provincie het bevoegde gezag. Voor gedragingen buiten de inrichting is de provincie het bevoegde gezag op het gebied van ontheffingverlening en handhaving.

Huidige waterhuishoudkundige situatie

De kernen Ossendrecht en Calfven liggen op de westelijke rand van de Brabantse Wal. Deze wal kenmerkt zich door een zeer scherpe overgang van het laaggelegen (Zeeuwse) zeeleigebied en de Brabantse Zandgronden. De van noord naar zuid lopende steilrand is zeer nadrukkelijk aanwezig in het landschap. Deze scherpe overgang drukt een nadrukkelijke stempel op de lokale (geo)hydrologie.

De afzettingen onder de door water en wind opgestuwde klei- en zandlagen dateren van het Pleistoceen, een IJstijdvak van 2 tot 1,6 miljoen jaar geleden. De Brabantse Wal met zijn kenmerkende hoogteverschil stamt in geologisch opzicht van zeer recente datum, namelijk van de laatste IJstijd (Weichselien, 15 tot 10.000 jaar geleden - bekend als de Formatie van Tegelen).

Bodem en grondwater

De bodem in Calfven, Ossendrecht en omgeving bestaat uit een tweetal afzettingen. Op de Brabantse wal betreft afzettingen uit de formatie Boxtel (voorheen Nuenen-groep). Ten westen van de steilrand vindt men afzettingen uit de formatie van Naaldwijk.

De gesteldheid van de bodem en de ondergrond zorgt ervoor dat de grondwaterstanden in de gemeente Woensdrecht sterk wisselen. Op de hogergelegen zandgronden zijn zowel de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) en de Gemiddels Laagste Grondwaterstand (GLG) zeer laag. Dit wordt veroorzaakt door de relatief hoge ligging, en de goede ontwatering van de gebieden ten behoeve van de landbouw. Hier gelden Grondwatertrappen VI, VII of VIII. De grondwaterstanden worden vooral door neerslag bepaald

Ten westen van de Brabantse Wal gaat het om aanmerkelijk hogere grondwaterstanden. In het overgangsgebied tussen hoog en laag komt op relatief grote schaal maaiveldkwel voor.

Oppervlaktewater

Het plangebied kent nauwelijks oppervlakte water, uitgezonderd ondiepe perceelsslots en greppels. Op de plankaart is een watergang opgenomen aan de zuidoostzijde van het recreatieterrein de luchtballon. Deze is bestemd als 'Water'. Voor het overige bevinden zich in het plangebied enkele ondiepe greppels. Deze zijn mogelijk gemaakt binnen de bestemming waarin ze zijn gelegen.

Daarnaast bevindt zich in het plangebied een ondergrondse watergang. De ondergrondse watergang vormt een verbinding van een watergang. Deze ondergrondse watergang is van belang voor de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en is daarom als aanduiding opgenomen op de plankaart en in de regels.

Riolering

Woningen en voorzieningen in de kernen Calfven en Ossendrecht zijn allen aangesloten op de riolering. De kern Calfven beschikt in zijn geheel over een gescheiden rioolstelsel. Dit wil zeggen dat in Calfven het vuilwater en het hemelwater via gescheiden riolering worden afgevoerd. In Ossendrecht is gemengde riolering aanwezig, met uitzondering van de volgende gebieden:

- Wassevendreef
- Moleneind - Puts Molentje
- Bedrijventerreinen Puts Molentje
- Hageland
- Gebied De Ploeg

Grondwaterbescherming

Nabij het plangebied bevinden zich een tweetal waterwinlocaties. Het gaat hierbij om de waterwinlocatie Ossendrecht en Huijbergen.

Het waterwingebied en het grondwaterbeschermingsgebied, gelegen rondom de waterwinlocatie Ossendrecht zijn voor een deel gelegen in het plangebied. De waterwinlocatie en het grondwaterscherminingsgebied zijn middels een gebiedsaanduiding aangegeven op de plankaart. Het gaat hierbij respectievelijk om de gebiedsaanduiding 'Milieuzone – Waterwingebied' en 'Milieuzone - Grondwaterbeschermingsgebied'. In de regels zijn deze zones beschermd door middel van een aanlegvergunningenstelsel.

vleermuizen. Mocht men hierbij beschermde soorten aantreffen, dan wordt het tijdstip van slopen hierop afgestemd.

5.8 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het vigerende beleid is vastgelegd in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen.

In het externe veiligheidsbeleid staan twee doelen centraal: de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk, en de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers; respectievelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Inrichtingen



Figuur 1: Plaatsgebonden risicocontour voor de A-530-KR-091

Binnen het plangebied zijn geen inrichtingen¹⁴ met opslag/verkoop van gevaarlijke stoffen gevestigd. Ook een benzineservicestation met LPG is niet in de omgeving van het plangebied gevestigd.

¹⁴ Risicokaart Noord-Brabant.

Wegtransport

Door en langs Ossendrecht zijn geen routes voor gevaarlijke stoffen gesitueerd, noch gepland.

Aardgasleidingen

Ten noorden van Calfven binnen het plangebied is een aardgasleiding gelegen. De aardgasleiding A-530-KR-091 heeft een plaatsgebonden risico-contour van circa 150 meter. Binnen deze contour worden geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten toegevoegd. Er bevinden zich enkele bestaande woningen binnen de risicocontour. De leiding is voor 1984 aangelegd en valt daarom onder het generaal pardon Circulaire Buisleidingen van 1984. De situatie wordt daarom gedoogd.¹⁵

5.9 Cultuurhistorie

Beleidskader

Het nationale beleid staat in het teken van het behoud en het beheer van de cultuurhistorische waarden. Op gelijke voet staat het streven naar het gebruik van het cultuurhistorisch erfgoed als inspiratiebron voor de ruimtelijke inrichting. Dit beleid geldt voor alle cultuurhistorische waarden, dat wil zeggen voor zowel archeologische als voor historisch-geografische en historisch-bouwkundige waarden. Het rijksbeleid is mede gebaseerd op het Verdrag van Malta (1992). Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. In het streekplan is als essentieel element opgenomen dat in ruimtelijke planvorming rekening gehouden dient te worden met het cultuurhistorisch erfgoed. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

De ruimtelijke ordening is een zeer belangrijk integrerend beleidsterrein als het gaat om de zorgvuldige omgang met cultuurhistorisch waardevolle structuren. De provincie beoordeelt plannen en besluiten die ter toetsing bij of ter goedkeuring aan de provincie worden voorgelegd op de wijze waarop de aanwezige cultuurhistorische waarden opgenomen zijn. De cultuurhistorische waarden worden in een vroegtijdig stadium van de planvorming geïnventariseerd, bij het ontwerp gebruikt en bij het besluit meegenomen.

Een aantal cultuurhistorische objecten en structuren is beschermd middels de Monumentenwet dan wel middels een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening. Bij aantasting en bij wijziging van deze objecten en structuren is een vergunning vereist.

Monumenten en waardevolle gebouwen

De gemeente Woensdrecht hecht grote waarde aan haar monumentale objecten. Deze, veelal historische gebouwen, dragen bij aan een positieve belevingswaarde van de gemeente.

¹⁵ Gasunie, 23 januari 2009, briefkenmerk TATW 09.0309

In Ossendrecht komen de volgende rijksmonumenten voor:

- Burgemeester Voetenstraat 44 (in gebruik als woonhuis);
- Burgemeester Voetenstraat 23 (in gebruik als woonhuis);
- Dorpsstraat 3 (in gebruik als woonhuis);
- Dorpsstraat 10 (religieus gebouw).
- Aanwas 33 (in gebruik als woonhuis);
- Aanwas 20 (in gebruik als woonhuis);
- Aanwas 29 (in gebruik als heemkundig museum).

In Calfven is één rijksmonument gelegen aan de Calfven 42. Rijksmonumenten zijn reeds beschermd op grond van de Monumentenwet 1988. Voor de gemeentelijke monumenten geldt eveneens een beschermingsregime. Bescherming van deze monumenten is in dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk.

Naast Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten zijn er ook enkele beeldbepalende panden. De beeldbepalende panden zijn op de verbeelding aangeduid met een aanduiding "cw". Het gaat hierbij meestal om panden met een woonbestemming. Hier is tevens een sloopvergunning aan gekoppeld. De beeldbepalende panden komen voor op:

- Aanwas 10, 20, 21, 35, 48, 50 en 52;
- Burgemeester Voetenstraat 5, 23, 25, 25a, 29 en 44;
- Dorpsstraat 1, 7, 16, 17, 19, 21, en 44;
- Doktersstraat 44;
- Kerkstraat 8 en 10;
- Vijverweg 2 en 4.

De Kerkepaden en het Kerkhof Eikelhof zijn eveneens van cultuurhistorische waarde. Voor de ligging van de Kerkepaden wordt verwezen naar paragraaf 4.10.

Archeologische waarden

In het plangebied heeft op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant voor een gedeelte van Ossendrecht (zuiden, westen) de kwalificatie 'hoge tot middelhoge verwachtingswaarde'. Calfven heeft eveneens de kwalificatie 'hoge tot middelhoge verwachtingswaarde'. Binnen en buiten het plangebied van Ossendrecht en Calfven bevinden zich geen Archeologische Monumenten. Op de verbeelding is de verhoogde archeologische waarde als dubbelbestemming opgenomen. Op locaties waar deze dubbelbestemming van toepassing is, dient nieuwbouw van hoofdgebouwen middels een ontheffing gerealiseerd te worden. Kleine uitbreidingen of realisatie van bouwwerken, geen gebouw zijnde, met een oppervlakte tot maximaal 100 m² mogen zonder ontheffing worden gerealiseerd.

Onderhavig bestemmingsplan is grotendeels een beheerplan. Nieuwe ontwikkelingen worden niet mogelijk gemaakt met uitzondering van de zes genoemde percelen. De indi-

catieve archeologische waarde van de bouwlocaties, 4, 5, en 6 is niet gekarteerd. De gebieden worden in de nabijheid omgeven door een hoge archeologische verwachtingswaarde. Omdat de percelen in de huidige situatie reeds bebouwd zijn, is het bodemarchief naar verwachting voor een groot deel verstoord door de aanleg van bebouwing, beplanting, verharding en (ondergrondse) infrastructuur. De kans op het aantreffen van goed geconserveerde resten is dan ook gering.

Status: onherroepelijk

6. JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is de actualisatie van enkele bestemmingsplannen in de kernen Ossendrecht en Calfven. Er is hierbij gekozen voor het opstellen van één nieuw bestemmingsplan.

Bij het opstellen van de regels is uitgegaan van behoud en versterking van de huidige ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied. Hierbij is wat bouwmogelijkheden betreft qua maarvoering zoveel mogelijk uitgegaan van de bestaande situatie.

De nadruk in onderhavig bestemmingsplan ligt op het beheer van de bestaande bebouwde omgeving.

6.2 Juridisch-planologische opzet

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen.

De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

6.3 Opbouw van de bestemmingsregeling

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet.

De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de SVBP2008. Voor de inhoudelijke systematiek is aangesloten op de vigerende plannen.

Hieronder wordt de opbouw en dergelijke kort toegelicht.

6.3.1 Inleidende regels

Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten:

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de plankaart geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

6.3.2 Bestemmingsregels

In het tweede hoofdstuk komen de bestemmingen aan de orde. Het onderhavige bestemmingsplan bevat 19 bestemmingen en 3 dubbelbestemmingen.

De opbouw van de bestemmingen ziet er als volgt uit:

Bestemmingsomschrijving

Bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies zoals agrarisch, bedrijven, detailhandel, horeca, wonen etc. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies.

Bouwregels

In de bouwregels worden voor alle hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de van toepassing zijnde bouwregels gesteld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de plankaart.

Nadere eisen

Ten aanzien van enkele in de regels genoemde ontwikkelingen zijn burgemeester en wethouders bevoegd tot het stellen van nadere eisen; onder meer ten aanzien van de situering en/of maatvoering op eigen terrein. De objectivering wordt verkregen door middel van kwalitatieve criteria.

Ontheffing van de bouwregels

In deze bepaling wordt een opsomming gegeven van de bouwregels waarvan burgemeester en wethouders ontheffing kunnen verlenen. Een ontheffingsbevoegdheid wordt alleen opgenomen als dit noodzakelijk wordt geacht in verband met het gewenste ruimtelijk beleid. Dat wil zeggen dat een ontheffingsbevoegdheid alleen in het bestemmingsplan wordt opgenomen als de gemeente vanuit beleidsmatige overwegingen een zekere flexibiliteit in het plan wil houden. De bevoegdheid tot het verlenen van de ontheffing wordt objectief begrensd en bevat duidelijke criteria.

Specifieke gebruiksregels

In dit onderdeel kan worden aangegeven welke vormen van gebruik men in ieder geval strijdig acht met de bestemming. Het is niet de bedoeling alle mogelijke strijdige gebruiksvormen te noemen, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de doeleindenomschrijving.

Ontheffing van de gebruiksregels

Een ontheffing van een gebruiksregel mag niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen, dat wel ontheffing kan worden verleend ten behoeve van functies, die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies. Via ontheffing kunnen geen 'nieuwe' functies worden toegestaan. Met andere woorden: de ontheffingsregeling kan worden opgenomen voor kleinere, planologisch minder ingrijpende, onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ingrijpende ruimtelijke ingrepen dienen geregeld te worden via een wijzigingsbevoegdheid.

Aanlegvergunning

Bij een aantal artikelen is een aanlegvergunningregeling opgenomen: hierin worden bepaalde werken en/of werkzaamheden aanlegvergunningplichtig gesteld. Bij de beoordeling van de vraag of en in welke mate bepaalde werken en/of werkzaamheden toelaatbaar worden geacht, gelden de volgende maatstaven. Werken en werkzaamheden die geen verband houden met de beoogde doeleinden, of die onevenredig afbreuk doen aan de beoogde waarden en kwaliteiten zijn ontoelaatbaar. De aanvaardbaarheid van werken of werkzaamheden, die wel verband houden met (één van) de beoogde doeleinden, is afhankelijk van de mate waarin deze werken en/of werkzaamheden afbreuk doen aan de overige doeleinden binnen de desbetreffende bestemming.

Sloopvergunning

Bij een aantal artikelen is een regeling voor een sloopvergunning opgenomen ten behoeve van door de gemeente aangewezen beeldbepalende panden met cultuurhistorische waarden. Bij de beoordeling van de vraag of een sloopvergunning wordt verleend, gelden de volgende maatstaven. De ruimtelijke en visuele karakteristiek van de gronden mag niet in onevenredige mate worden aangetast.

Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders hebben in sommige gevallen de bevoegdheid de bestemming te wijzigen.

6.3.3 Algemene regels

▪ *Anti-dubbeltelbepaling*

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld;

Algemene bouwregels

Deze bepaling bevat een algemene regels omtrent ondergronds bouwen en bestaande afstanden en maten.

Algemene aanduidingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de in het bestemmingsplan voorkomende algemene aanduidingen die voor grote delen van het bestemmingsplan gelden en zijn gelegen over meerdere bestemmingen. Te denken valt aan het waterwingebied, waterbeschermingsgebied, een luchtvaartverkeerszone en een ondergrondse watergang.

Algemene ontheffingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan ontheffing kan worden verleend. Het gaat hierbij om de bevoegdheid om ontheffing te verlenen van de regels die gelden voor alle bestemmingen in het plan. De criteria, die bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden met een algemene strekking. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Algemene procedureregels

In deze bepaling staat aangegeven welke procedure dient te worden gevolgd bij de voorbereiding van een ontheffingsbevoegdheid en/of een wijzigingsbevoegdheid, het stellen van nadere eisen, het verlenen van een aanleg- en/of een sloopvergunning.

6.3.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een bouwvergunning kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid;

Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet;

Slotregel

Dit artikel geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

6.4 Specifieke bestemmingsregeling

In deze paragraaf gaan wij specifiek in op de verschillende bestemmingen.

Agrarisch

De agrarische functies zijn zoveel mogelijk buiten het plangebied gelaten. In het plangebied in de kern Ossendrecht bevinden zich twee akkerbouwbedrijven. Deze zijn positief bestemd.

Bedrijf

Op de gronden die zijn bestemd als 'Bedrijf' zijn alle bedrijven, die behoren tot de eerste twee milieucategorieën, zonder meer toegestaan. De bedrijven met een hogere milieucategorie zijn specifiek bestemd door middel van een aanduiding op de verbeelding. Dit betekent, dat in principe alleen het bestaande bedrijf met de bijbehorende milieucategorie is toegestaan. Indien dit bedrijf verplaatst dan wel gesloten wordt mogen zich ter plaatse alleen nog bedrijven uit de eerste twee categorieën vestigen. Specifieke vormen van bedrijf en overige functies zijn mogelijk gemaakt door middel van een aanduiding. Bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan daar waar dat door middel van een aanduiding op de verbeelding staat aangegeven.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, wanneer aan de in de regels genoemde vereisten is voldaan, ontheffing te verlenen, ten einde vestiging van bedrijven met een hogere milieucategorie dan 1 of 2 mogelijk te maken.

Nutsvoorzieningen worden binnen de bestemming 'Bedrijf' mogelijk gemaakt door middel van een aanduiding op de verbeelding.

De gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd. Voor de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte wordt verwezen naar de verbeelding. Indien er voor een bedrijf een maximaal bebouwingspercentage geldt, is in de regels opgenomen. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, kunnen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. De maximaal toegestane maten staan in de regels vermeld.

Bos

In het plangebied zijn enkele voor Ossendrecht en Calfven karakteristieke bosjes gelegen. Deze zijn positief bestemd. Dit geldt ook voor de beeldbepalende bomen in het noordoosten van het plangebied. Het is van veel belang, dat dit bos door middel van een positieve bestemming beschermd wordt. Binnen de bestemming bos is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Centrum

Het winkelconcentratie gebied heeft de bestemming 'Centrum' gekregen. Binnen deze bestemming zijn de volgende functies toegelaten: wonen, dienstverlening, kantoren en maatschappelijke voorzieningen, horeca categorie 1 en 2 en detailhandel. Verder zijn horeca categorie 3, en 5 en een drukkerij toegestaan door middel van een aanduiding op de verbeelding.

De opzet van de bestemmingsregeling laat in principe veel ruimte over voor de uitwisseling van functies. Binnen de bestemming 'Centrum' is functiewisseling tussen detailhandel, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, horeca categorie 1 en 2 en wonen onderling toegestaan.

Voor de functie horeca categorie 3 en 5 is een andere regeling toegepast. Deze functies worden door middel van een aanduiding op de verbeelding aangegeven.

Functieverandering van horeca categorie 3 of 5 naar een van de andere functies is zonder meer toegestaan. Een wijziging van de functies detailhandel, wonen, dienstverlening, horeca categorie 1 en 2 en maatschappelijke voorzieningen in horeca categorie 3 of 5 is echter alleen toegestaan nadat ontheffing is verleend.

Er is gekozen voor een ontheffingsprocedure omdat die type horecabedrijven vaak de oorzaak zijn van allerlei vormen van hinder voor omwonenden en winkels (waar wonen en detailhandel toch de belangrijkste functies zijn). Ontheffing zal slechts worden verleend indien wordt voldaan aan een aantal voorwaarden opgenomen in de regels.

De gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd. Voor de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte wordt verwezen naar de verbeelding.

Detailhandel, horecabedrijven en dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en kantoren mogen uitsluitend op de begane grond worden gesitueerd, met uitzondering van kantoren, toonzalen en horeca categorie 5 (hotelaccommodaties).

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, kunnen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. De maximaal toegestane maten staan in de regels vermeld.

Cultuur en ontspanning

Binnen de bestemming 'Cultuur en ontspanning' is een museum toegestaan. Verder is horeca toegestaan voor zover ondergeschikt aan de bovengenoemde functies.

De gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd. Voor de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte wordt verwezen naar de verbeelding. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, kunnen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. De maximaal toegestane maten staan in de regels vermeld.

Detailhandel

Binnen de bestemming 'Detailhandel' is detailhandel toegestaan. Detailhandel is uitsluitend toegestaan op de begane grond. Een combinatie met wonen is toegestaan. Overige functies die naast detailhandel zijn toegestaan worden door middel van een aanduiding op de verbeelding weergegeven.

De gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd. Voor de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte wordt verwezen naar de verbeelding. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, kunnen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. De maximaal toegestane maten staan in de regels vermeld.

Dienstverlening

Binnen de bestemming 'Dienstverlening' zijn dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Dienstverlening is uitsluitend toegestaan op de begane grond. Een combinatie met wonen is toegestaan.

De gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd. Voor de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte wordt verwezen naar de verbeelding. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, kunnen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. De maximaal toegestane maten staan in de regels vermeld.

Gemengd

Een klein winkelcentrum buiten het winkelconcentratiegebied heeft de bestemming 'Gemengd' gekregen. Binnen deze bestemming zijn de volgende functies toegelaten: detailhandel: dienstverlening, kantoren en maatschappelijke voorzieningen, horeca categorie 1 en 2. Verder is een combinatie met wonen toegestaan.

De opzet van de bestemmingsregeling laat in principe veel ruimte over voor de uitwisseling van functies.

De gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd. Voor de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte wordt verwezen naar de verbeelding. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, kunnen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. De maximaal toegestane maten staan in de regels vermeld.

Gemengd 2

Binnen de bestemming 'Gemengd 2' zijn detailhandel, kantoor en maatschappelijke voorzieningen toegestaan. De functies zijn uitsluitend toegestaan op de begane grond. Een combinatie met wonen is niet toegestaan.

De gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd. Voor de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte wordt verwezen naar de verbeelding. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, kunnen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. De maximaal toegestane maten staan in de regels vermeld.

Groen

Op de gronden aangewezen voor 'Groenvoorzieningen' zijn naast groen- en speelvoorzieningen werken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, die passen binnen de bestemmingsomschrijving. Een uitzondering hierop is het bouwen van garageboxen ter plaatse van de aanduiding op de verbeelding.

Horeca

De gronden aangewezen voor 'Horeca' zijn bedoeld voor horeca. Binnen de bestemming worden 5 categorieën onderscheiden. Deze categorieën worden gedefinieerd in de begripsbepalingen. De categorieën 1 en 2 zijn toegestaan. De overige categorieën worden toegestaan door het opnemen van een aanduiding op de verbeelding.

Horeca is uitsluitend toegestaan op de begane grond, met uitzondering van categorie 5 (hotelaccommodaties). Een combinatie met wonen is toegestaan.

De gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd. Voor de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte wordt verwezen naar de verbeelding. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, kunnen zowel binnen als buiten

het bouwvlak worden gebouwd. De maximaal toegestane maten staan in de regels vermeld.

Kantoor

Binnen de bestemming 'Kantoor' zijn kantoren toegestaan. Een combinatie met wonen is toegestaan.

De gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd. Voor de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte wordt verwezen naar de verbeelding. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, kunnen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. De maximaal toegestane maten staan in de regels vermeld.

Maatschappelijk

Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' zijn de functies religie, welzijn, openbaar bestuur, gezondheidszorg, onderwijs, een bibliotheek, cultuur en ontspanning en een gemeenschapshuis toegestaan. Verder worden sociaal-culturele voorzieningen, kerken, een begraafplaats, een sporthal en een klokkenstoel toegestaan door middel van een specifieke aanduiding op de verbeelding.

De gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd. Voor de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte wordt verwezen naar de verbeelding. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, kunnen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. De maximaal toegestane maten staan in de regels vermeld.

Recreatie

Binnen de bestemming 'Recreatie' is een recreatiegebied, met nachtverblijf mogelijk. Speel- en sportvoorzieningen alsmede tenten voor recreatief nachtverblijf worden binnen de bestemming toegestaan.

De gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd, zulks met uitzondering van de tentenkampen. Voor de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte wordt verwezen naar de verbeelding. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, kunnen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. De maximaal toegestane maten staan in de regels vermeld.

Sport

De gronden aangewezen voor 'Sport' zijn bedoeld voor het uitoefenen van sportactiviteiten met daaraan ondergeschikt één kantine.

De gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd. Voor de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte wordt verwezen

naar de verbeelding. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, kunnen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. De maximaal toegestane maten staan in de regels vermeld.

Verkeer - Verblijfsgebied

De in het plangebied aanwezige wegen zijn bestemd tot 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Binnen deze bestemming zijn wegen toegestaan met een hoofdzakelijke verblijfsfunctie, alsmede bijbehorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, straatmeubilair en bruggen.

Garages worden binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijf' mogelijk gemaakt door middel van een aanduiding op de verbeelding.

Water

De gronden aangewezen voor 'Water' zijn bestemd voor waterberging, de waterhuishouding, groenvoorzieningen en infiltratievoorzieningen toegestaan. Bruggen zijn toegestaan door middel van een aanduiding op de verbeelding.

Wonen - 3

De gronden die bestemd zijn als 'Wonen - 3' zijn primair bedoeld voor wonen.

De bebouwing, die op de bouwpercelen is toegestaan, wordt vermeld in de bij de regels behorende "Tabel toegestane bebouwing". Gebouwen zijn in beginsel toegestaan binnen het bouwvlak.

Als hoofdgebouwen mogen uitsluitend vrijstaande, twee-aaneengebouwde en aaneengebouwde woningen worden gebouwd.

De voorgevel van hoofdgebouwen dient in de gevellijn te worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 6 en 9 meter. Indien op de verbeelding andere maximaal toegestane hoogte maten staan vermeld, gelden de op de verbeelding aangegeven hoogten. Het nieuw bouwen van hoofdgebouwen ten dienste van wonen is niet toegestaan, tenzij het vervangende nieuwbouw of gedeeltelijke herbouw betreft of indien het bouwperceel op de verbeelding is aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - nieuwbouw toegestaan'.

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de aanwijzingen die in de regels zijn opgenomen.

Wonen – 4

De gronden die bestemd zijn als ‘Wonen – 4’ zijn primair bedoeld voor wonen in gestapelde woningen.

Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht. De maximale goot- en bouwhoogte staan op de verbeelding aangegeven. Het totale aantal wooneenheden staan per locatie in de regels vermeld. Bijgebouwen mogen zowel aangebouwd of vrijstaand worden gebouwd.

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de aanwijzingen die in de regels zijn opgenomen.

Leiding - Gas (dubbelbestemming)

Voor de bescherming van de zich binnen het plangebied bevindende ‘Leiding - Gas’ in de kern Calfven, is expliciet deze dubbelbestemming opgenomen.

Het bouwen van gebouwen is binnen de dubbelbestemming alleen middels een ontheffing toegestaan. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan met een maximale hoogte van 2,5 meter. Voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Leiding - Water (dubbelbestemming)

Voor de bescherming van de zich binnen het plangebied bevindende ‘Leiding - Water’ in kern Calfven, is expliciet deze dubbelbestemming opgenomen.

Het bouwen van gebouwen is binnen de dubbelbestemming alleen middels een ontheffing toegestaan. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan met een maximale hoogte van 2,5 meter. Voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Waarde - Archeologie (dubbelbestemming)

Voor de bescherming van de aanwezige archeologische waarden, is expliciet deze dubbelbestemming opgenomen.

Binnen deze dubbelbestemming zijn uitsluitend gebouwen toegestaan indien het betreft, ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot, en de bouw van een bijgebouw, de uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw of het oprichten van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, waarvan de toename van de bebouwde oppervlakte niet meer bedraagt dan 100 m².

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van de bouwregels.

Voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Status: onherroepelijk

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Exploitatie

Bij de motivering van het bestemmingsplan is reeds aangegeven, dat het onderhavige bestemmingsplan gericht is op het bevestigen en regelen van het huidige gebruik en het actualiseren van de bestemmingsregeling. Bij dit laatste is ook van belang het invulling gegeven aan de behoefte aan globaliteit en flexibiliteit in de regeling. Ook is het bestemmingsplan erop gericht om het gemeentebestuur een flexibel instrument in handen te geven om sturing te geven aan eventuele ontwikkelingen in het plangebied.

Het bestemmingsplan brengt als zodanig geen financiële consequenties met zich mee voor de gemeente. De individuele woningbouw die in het plan wordt mogelijk gemaakt, betreft particuliere initiatieven waarvan de exploitatiekosten en plankosten niet voor rekening van de gemeente komen. Daarmee is de economische uitvoerbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan in voldoende mate aangetoond.

7.2 Handhaving

De aandacht voor handhaving neemt de laatste jaren sterk toe. Zowel de hogere overheden als de burgers spreken de gemeente in toenemende mate aan op het handhaven van de eigen regels en de rechter spreekt zich nadrukkelijk uit over de verplichtingen die gemeentebesturen hebben om de eigen regelgeving te handhaven.

Het bestemmingsplan vervult een aantal functies op het gebied van handhaving. Een bestemmingsplan is toekomstgericht. Het geeft een beeld van de te verwachten ruimtelijke ontwikkelingen en verwoordt het gemeentelijk beleid ten aanzien van de ontwikkelingen. Eveneens functioneert het bestemmingsplan als toetsingskader voor bouwplannen en andere werkzaamheden. Hierdoor is het bestemmingsplan bindend voor burgers, bedrijven, instanties en overheid. Om ervoor te zorgen dat handhaving van het bestemmingsplan in de praktijk met succes kan worden afgedwongen, dient aan het volgende te worden voldaan:

- de regels en het kaartmateriaal moeten duidelijk en overzichtelijk zijn;
- regels moeten zodanig zijn dat duidelijk is wanneer er sprake is van een overtreding en overtredingen moeten herkenbaar/zichtbaar én controleerbaar zijn;
- het plan dient uitvoerbaar te zijn.

De grondslag voor een goed werkend handhavingsbeleid wordt gevormd door een grondige inventarisatie van de feitelijke situatie (grondgebruik, bebouwing) van het plangebied bij de opstelling van het bestemmingsplan en een deugdelijk mutatiesysteem bij de uitvoering van het bestemmingsplan. Onderdeel van dit mutatiesysteem is een goede regi-

stratie van verleende vergunningen. Bij de opstelling van dit bestemmingsplan heeft een grondige inventarisatie plaatsgevonden van de feitelijke situatie (zie hoofdstukken 2 en 3). Daarnaast vindt registratie plaats van verleende vergunningen.

Handhaving kan plaatsvinden via publiekrechtelijke, privaatrechtelijke en strafrechtelijke weg. Dit laatste is afhankelijk van het Openbaar Ministerie. In het ruimtelijk bestuursrecht is de gemeente op grond van de Gemeentewet bevoegd tot het toepassen van bestuursdwang ten aanzien van ontwikkelingen die strijdig zijn met de bepalingen van het bestemmingsplan. Deze vormen van handhaving vallen onder de zogenoemde repressieve handhaving. Hiermee wordt bedoeld op de middelen en/of het instrumentarium waarmee de gemeente naleving kan afdwingen, dan wel tegen normafwijkend gedrag correctief kan optreden.

Daarnaast wordt onderscheiden de preventieve handhaving. Deze komt voornamelijk tot uitdrukking in het toezicht op het gebruik van gronden en gebouwen. Preventieve handhaving geschiedt over het algemeen door informele middelen waaronder bijvoorbeeld informeel contact tussen de met handhaving belaste personen en de grondgebruikers. Hoewel het effect van dergelijke middelen niet goed meetbaar is, wordt aan deze middelen toch zeker betekenis toegekend.

Daarnaast zijn in het bestemmingsplan instrumenten van toezicht opgenomen. Gedoeld wordt op de vrijstellingsbevoegdheden, wijzigingsbevoegdheden, de bevoegdheid nadere eisen te stellen en de mogelijkheid aanlegvergunningen te verlenen. Deze instrumenten maken een toetsing mogelijk voordat met de beoogde activiteit (bouwen, gebruiken, het verrichten van werken en/of werkzaamheden) een aanvang wordt gemaakt. De te nemen besluiten op basis van de genoemde bevoegdheden dienen te berusten op een deugdelijke motivering.

7.3 Grondexploitatie in relatie tot Wet ruimtelijke ordening

Voor onderhavig bestemmingsplan is geen grondexploitatieplan benodigd omdat er geen bouwplannen in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk worden gemaakt.

De regeling is zodanig opgezet dat nieuwbouw van woningen niet is toegestaan, tenzij het vervangende nieuwbouw op bestaande fundamenten betreft. Alleen via een wijzigingsbevoegdheid is vervangende nieuwbouw toegestaan anders dan op de bestaande funderingen.

Op enkele locaties mogen nieuwe woningen worden gebouwd. Het gaat hier om woningen, die reeds mochten worden gebouwd op grond van het nu nog geldende bestemmingsplan. Conform de reparatiewetgeving van de Wro (Nota van Wijziging 26 februari 2009, Tweede Kamer, vergaderjaar 2008-2009, 31750, nr. 8) leidt woningbouw, die ook al in het vorige bestemmingsplan mogelijk was (directe bouwtitel) én wordt

overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan, niet tot een verplichting één of meer exploitatieplannen op te stellen.

Status: onherroepelijk

8. OVERLEG EN INSPRAAK

8.1 Inleiding

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven (afhankelijk van de gemeentelijke inspraakverordening). Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

8.2 Inspraak

De Wet ruimtelijke ordening zelf bevat geen bepalingen omtrent inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen b.v. op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Er is sprake geweest van een terinzagelegging van onderhavig bestemmingsplan van 6 weken. De binnengekomen zienswijzen zijn samengevat en zijn samen met de reactie van de gemeente Woensdrecht als bijlage bij de toelichting opgenomen. Voor zover de ingediende zienswijzen aanleiding hebben gegeven tot het aanpassen van het bestemmingsplan, zien de aanpassingen in het ontwerpplan doorgevoerd.

Verder heeft er 28 april 2009 een informatieavond plaatsgevonden. De plannen zijn daarin toegelicht en er is gelegenheid tot het stellen van vragen geweest. Een verslag van de informatieavond is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

8.3 Wettelijk vooroverleg

Artikel 3.1.1. Bro geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan verplicht zijn overleg te plegen met het waterschap en daar waar nodig met de besturen van andere gemeenten, met de provinciale commissie gemeentelijke plannen, 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. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn in de gelegenheid gesteld tot het geven van een reactie. Een samenvatting van de binnengekomen overlegreacties met een reactie van de gemeente zijn samen met de ambtshalve wijzigingen als bijlage bij toelichting opgenomen. Voor zover de binnenge-

komen overlegreacties van deze instanties daartoe aanleiding hebben, zijn de aanpassingen in het ontwerpplan doorgevoerd.

BIJLAGEN

Bijlage 1.

**Eindverslag inspraak voorontwerp-bestemmingsplan
“Bebouwde kom Ossendrecht / Calfven”**

**EINDVERSLAG INSPRAAK
met betrekking tot het VOORONTWERP BESTEMMINGSPLAN
“BEBOUWDE KOM OSSENDRECHT / CALFVEN”.**

Het voorontwerp bestemmingsplan “Bebouwde kom Ossendrecht / Calfven” heeft voor eenieder ter inzage gelegen met ingang van 9 april 2009 gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode konden ingezetenen en andere belanghebbenden schriftelijk of mondeling hun zienswijze over het voorontwerp bestemmingsplan kenbaar maken aan burgemeester en wethouders van de gemeente Woensdrecht.

Op 28 april 2009, aanvang 19.00 uur, heeft in het Multifunctioneel centrum “De Drieschaar” een informatieavond plaatsgevonden. Tijdens deze bijeenkomst konden ook schriftelijke of mondelinge zienswijzen worden ingebracht. Van deze bijeenkomst is een verslag opgesteld. Dit verslag is toegezonden aan degenen die blijkens de presentielijst aanwezig waren.

De bekendmaking is gepubliceerd in de Woensdrechtse Bode (infopagina gemeente) van 8 april 2009. De bekendmaking, alsmede de toelichting, de planregels en de verbeelding zijn (als pdf-bestand) te raadplegen c.q. te downloaden via de gemeentelijke website “www.woensdrecht.nl”, onder “bekendmakingen” en vervolgens onder “bestemmingsplannen, ter inzage”.

Van de gelegenheid tot het indienen van een zienswijze is gebruik gemaakt door de volgende personen c.q. instanties:

Nr.	Indieners zienswijze	datum ontvangst
1.	Bouwfonds Eigen Steen Value Fonds B.V. te Hoevelaken	20-04-2009
2.	De heer C. Blommerde te Ossendrecht	21-04-2009
3.	De heer E. v/d Eijnden te Ossendrecht	24-04-2009
4.	De heer P. Pijnen te Ossendrecht	05-05-2009
5.	Stichting de Luchtballon te Ossendrecht	14-05-2009
6.	De heer M.J. Swagemakers te Ossendrecht	14-05-2009
7.	De heer C. Leenaarts te Ossendrecht	14-05-2009
8.	Heemkundekring Het Zuidkwartier & Stichting Behoud Cultureelhistorisch Erfgoed Zuidwesthoek te (p/a) Hoogerheide	18-05-2009
9.	De heren R. van Meir, M. Mattheussens en W.J. van Harten te Ossendrecht	19-05-2009
10.	De heer M.J.J. Ossenblok te Zegge	19-05-2009
11.	Staal Makelaars te Made namens de heren de Jong	20-05-2009
12.	De heer drs. D.A.G.M. Ossenblok te Rhoon	20-05-2009
13.	De heer en mevrouw Nelen-Lauwen te Ossendrecht	20-05-2009

De ingebrachte zienswijzen kunnen als volgt worden samengevat. Tevens wordt per zienswijze een reactie gegeven. Bij de afweging is niet van de samenvatting, maar van de totale zienswijze uitgegaan. In vetgedrukte tekst worden de aanpassingen aangegeven.

SAMENVATTING ZIENSWIJZEN	REACTIE GEMEENTE
ad 1: (Bouwfonds)	
<p>Gevraagd wordt om de bestemming van het adres Dorpsstraat 16 te Ossendrecht naast “Dienstverlening” ook te bestemmen tot “Kantoor” en op het achterste deel van het gebouw ook een verdieping toe te staan.</p>	<p>Het perceel aan de Dorpsstraat 16 te Ossendrecht zal worden bestemd als Gemengd - 2. Het gaat hier immers om twee gelijkwaardige functies. Verder zal de op de verbeelding aangegeven maximale goot- en bouwhoogte worden verhoogd van 4 meter naar 8 meter. Deze reactie geeft aanleiding tot aanpassing van de regels en de verbeelding.</p>
ad 2: (de heer Blommerde)	
<p>Verzoekt met betrekking tot het adres Aanwas 25 te Ossendrecht de bestemming “Bedrijf” om te zetten in de bestemming “Wonen”, waarbij conform het huidige bestemmingsplan op de locatie van de huidige loods een nieuwbouwwoning is toegestaan.</p>	<p>De situatie wordt aangepast aan de situatie in het huidige bestemmingsplan. Deze reactie geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding.</p>
ad 3: (de heer V/d Eijnden)	
<p>Verzoekt met betrekking tot het perceel Vijverweg 4 de agrarische bestemming om te zetten in de bestemming “Wonen”.</p>	<p>De verbeelding en de toelichting worden conform het verzoek aangepast.</p>
ad 4: (de heer Pijnen)	
<p>Verzoekt om met betrekking tot het adres Burgemeester Voetenstraat 81 te Ossendrecht de bestemming “Horeca (h=5)” terug te brengen naar de huidige bestemmingen “Wonen” respectievelijk “Maatschappelijk”. Nu de rechtbank het vrijstellingsbesluit heeft vernietigd ligt opname in een conserverend bestemmingsplan niet voor de hand.</p>	<p>Voor deze situatie is een zgn. artikel 19, lid 2 WRO-procedure gevolgd. Uit dien hoofde is geen sprake meer van een nieuwe ontwikkeling en past opname er van in onderhavig bestemmingsplan. Tegen de uitspraak van de rechtbank is door ons hoger beroep ingesteld. In afwachting van de beslissing is het gewenst om de voorgenomen bestemming “Horeca (h=5)” te handhaven. Bovendien mogen in een (overwegend) conserverend bestemmingsplan ook toekomstige ontwikkelingen worden opgenomen. Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.</p>
ad 5: (Stichting de Luchtballon)	
<p>Verzoekt artikel 15.5 lid a zodanig aan te passen dat de recreatieve bedrijfsvoering, als bedoeld in hun doelstelling, wordt toegestaan.</p>	<p>Artikel 15.5.a. wordt aangevuld met: “..., met dien verstande dat binnen de aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie – luchtballon’ is toegestaan:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. het bedrijfsmatig organiseren van therapeutische vakanties voor kinderen met een handicap zoals astma, voedselallergie, eczeem, obesitas, diabetes; 2. het bedrijfsmatig beheren, bouwen en onderhouden van terrein en gebouwen; het ombouwen van een oud legercomplex tot een multifunctionele accommodatie en het beheren, exploiteren en onderhouden hiervan; 3. het bedrijfsmatig faciliteren van bijvoor-

SAMENVATTING ZIENSWIJZEN	REACTIE GEMEENTE
	<p>beeld voeding en materialen voor groepen, gezinnen en organisaties die ook graag gebruik willen maken van het terrein en hiermee de in dit lid onder 1, 2 en 3 genoemde doelstelling van De Luchtballon respecteren, ondersteunen c.q. aanvullen.</p> <p>Deze reactie geeft aanleiding tot aanpassing van de regels.</p>
ad 6: (de heer Swagemakers)	
<p>Wenst zijn bedrijfspand op het perceel Zr.M. Adolphinestraat 5, 5a en 5b te vergroten ter verruiming van de bestaande activiteiten (scooterpalace en Human sports), die nu te krap zitten.</p>	<p>Het is niet gewenst de bebouwingsmogelijkheden ten hoeve van de bestemming bedrijven te verruimen aangezien dit betekent dat de aangrenzende percelen met een bouwwerk met een goothoogte van 4,75 m en een bouwhoogte van 7,5m te maken krijgen. Bovendien wordt door de verruiming het huidige kleinschalige karakter te veel verruimd. Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.</p>
ad 7: (De heer Leenaarts)	
<p>Wenst op zijn perceel aan de Oude Dijk (voorgevel op noordzijde) een extra mogelijkheid tot het bouwen van een woning.</p>	<p>Het is niet gewenst hieraan medewerking te verlenen.</p> <p>Momenteel is er een prioriteitenlijst opgesteld voor de verdeling van het totale woningbouwcontingent. Op het moment dat ergens een bouwblok vervalt of een plan niet doorgaat, wordt onderstaande lijst langsgelopen. Op het moment dat er voor een bepaalde post nog te weinig contingent is, dan wordt het vrijkomende contingent daaraan toegekend. De prioriteiten zijn als volgt vastgesteld:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bouwplannen met harde bouwcapaciteit; 2. Bouwplannen die niet meer terug te draaien zijn vanwege contractuele verplichtingen; 3. Bouwplannen om in elke kern starterswoningen te realiseren; 4. Bouwplannen om in elke kern een WOZOCO te realiseren; 5. Bouwplannen op eigen gronden; 6. Bouwplannen op andermans gronden; 7. Verzoeken tot bouwgrond op de wachtlijst. <p>Gelet op de reeds bestaande wachtlijst ligt het bovendien niet in de verwachting dat dit systeem voor dit geval binnen afzienbare tijd tot een positieve besluitvorming leidt. Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.</p>
ad 8: (Heemkundekring Het Zuidkwartier & Stichting Behoud Cultuurhistorisch Erfgoed Zuidwesthoek)	

SAMENVATTING ZIENSWIJZEN	REACTIE GEMEENTE
<p>Verzocht wordt de bestemmingsgrenzen van het adres Aanwas 29 te Ossendrecht aan te passen aan de feitelijke situatie.</p>	<p>De bestemmingsgrens “Cultuur en ontspanning”, inclusief het “bouwvlak” wordt overeenkomstig het verzoek vergroot. Deze reactie geeft aanleiding tot een aanpassing van de verbeelding.</p>
<p>Ad 9: (De heren Van Meir, Mattheussens en Van Harten)</p>	
<p>De hotelbestemming op het adres Burgemeester Voetenstraat 81 te Ossendrecht past niet in het conserverend karakter van het bestemmingsplan.</p>	<p>Voor deze situatie is een zgn. artikel 19, lid 2 WRO-procedure gevolgd. Uit dien hoofde is geen sprake meer van een nieuwe ontwikkeling en past opname er van in onderhavig bestemmingsplan.</p> <p>Tegen de uitspraak van de rechtbank is door ons hoger beroep ingesteld. In afwachting van de beslissing is het gewenst om de voorgenomen bestemming “Horeca (h=5) te handhaven.</p> <p>Bovendien mogen in een (overwegend) conserverend bestemmingsplan ook toekomstige ontwikkelingen worden opgenomen. Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.</p>
<p>Ad 10: (De heer Ossenblok te Zegge)</p>	
<p>Wenst dat zijn kadastrale perceel B 2036 wordt toegevoegd aan onderhavig bestemmingsplan, op zodanige wijze dat daarop een woning kan worden gerealiseerd.</p>	<p>Het is niet gewenst hieraan medewerking te verlenen. Het perceel B 2036 betreft hoofdzakelijk een bosperceel deel uitmakende van een groter geheel. Op het perceel rusten diverse natuur- en cultuurhistorische waarden.</p> <p>Momenteel is er een prioriteitenlijst opgesteld voor de verdeling van het totale woningbouwcontingent. Op het moment dat ergens een bouwblok vervalt of een plan niet doorgaat, wordt onderstaande lijst langsgelopen. Op het moment dat er voor een bepaalde post nog te weinig contingent is, dan wordt het vrijkomende contingent daaraan toegekend. De prioriteiten zijn als volgt vastgesteld:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bouwplannen met harde bouwcapaciteit; 2. Bouwplannen die niet meer terug te draaien zijn vanwege contractuele verplichtingen; 3. Bouwplannen om in elke kern starterswoningen te realiseren; 4. Bouwplannen om in elke kern een WOZOCO te realiseren; 5. Bouwplannen op eigen gronden; 6. Bouwplannen op andermans gronden; 7. Verzoeken tot bouwgrond op de wachtlijst. <p>Gelet op de reeds bestaande wachtlijst ligt het bovendien niet in de verwachting dat dit systeem voor dit geval binnen afzienbare tijd tot een positieve besluitvorming leidt. Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het</p>

SAMENVATTING ZIENSWIJZEN	REACTIE GEMEENTE
	plan.
Ad 11: (Staal Makelaars)	
<p>Wenst de toevoeging van de aanduiding “nieuwbouwwoning toegestaan” op een perceel aan de Slingerstraat (sectie D nr. 1567). Wil de extra bouwmogelijkheid op het adres Molendreef 71 te Ossendrecht daarvoor inwisselen.</p>	<p>Het is niet gewenst hieraan medewerking te verlenen. Enerzijds omdat het bouwvlak op het adres Molendreef 71 op eigen verzoek in onderhavig bestemmingsplan is komen te vervallen, ter vergroting van het bouwvlak aldaar. Anderzijds omdat uitruil van bouwvlakken niet valt binnen de doelstellingen van het gemeentelijk beleid. Medewerking zou namelijk een handel in bouwblokken als gevolg kunnen hebben en dat is uit een oogpunt van precedentwerking niet gewenst.</p> <p>Om dit alles te voorkomen is een prioriteitenlijst opgesteld voor de verdeling van het totale woningbouwcontingent. Op het moment dat ergens een bouwblok vervalt of een plan niet doorgaat, wordt onderstaande lijst langsgelopen. Op het moment dat er voor een bepaalde post nog te weinig contingent is, dan wordt het vrijkomende contingent daaraan toegekend. De prioriteiten zijn als volgt vastgesteld:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bouwplannen met harde bouwcapaciteit; 2. Bouwplannen die niet meer terug te draaien zijn vanwege contractuele verplichtingen; 3. Bouwplannen om in elke kern starterswoningen te realiseren; 4. Bouwplannen om in elke kern een WOZOCO te realiseren; 5. Bouwplannen op eigen gronden; 6. Bouwplannen op andermans gronden; 7. Verzoeken tot bouwgrond op de wachtlijst. <p>Gelet op de reeds bestaande wachtlijst ligt het bovendien niet in de verwachting dat dit systeem voor dit geval binnen afzienbare tijd tot een positieve besluitvorming leidt. Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.</p>
Ad 12: (de heer Ossenblok te Rhoon)	
<p>Wenst zijn perceel Trambaan 64 (sectie B nummer 2035) te splitsen om daarom een extra woning te realiseren.</p>	<p>Het is niet gewenst hieraan medewerking te verlenen. Splitsing van bouwvlakken valt (nog) niet valt binnen de doelstellingen van het gemeentelijk beleid. De gemeenteraad zal op zijn vroegst in de julivergadering een discussienota voorgeschiedeld krijgen. Het is nog maar de vraag of en, zo ja, onder welke voorwaarden perceelssplitsing tot de mogelijkheden gaat behoren. Voorlopig dient derhalve te worden uitgegaan van het bestaande systeem.</p> <p>Momenteel is er een prioriteitenlijst opgesteld</p>

SAMENVATTING ZIENSWIJZEN	REACTIE GEMEENTE
	<p>voor de verdeling van het totale woningbouwcontingent. Op het moment dat ergens een bouwblok vervalt of een plan niet doorgaat, wordt onderstaande lijst langsgelopen. Op het moment dat er voor een bepaalde post nog te weinig contingent is, dan wordt het vrijkomende contingent daaraan toegekend. De prioriteiten zijn als volgt vastgesteld:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bouwplannen met harde bouwcapaciteit; 2. Bouwplannen die niet meer terug te draaien zijn vanwege contractuele verplichtingen; 3. Bouwplannen om in elke kern starterswoningen te realiseren; 4. Bouwplannen om in elke kern een WOZOCO te realiseren; 5. Bouwplannen op eigen gronden; 6. Bouwplannen op andermans gronden; 7. Verzoeken tot bouwgrond op de wachtlijst. <p>Gelet op de reeds bestaande wachtlijst ligt het bovendien niet in de verwachting dat dit systeem voor dit geval binnen afzienbare tijd tot een positieve besluitvorming leidt. Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.</p>
Ad 13: (de heer en mevrouw Nelen-Lauwen)	
Wensen, gelet op de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan, met betrekking tot hun perceel Calfven 87 een grotere nokhoogte van minimaal 9,50m.	De maximale bouwhoogte wordt van “7,5m” verhoogd naar “9,5m”. Deze reactie geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding.

Hoogerheide, 1 juli 2009

Bijlage 2.

**Eindverslag vooroverleg voorontwerp-bestemmingsplan
“Bebouwde kom Ossendrecht / Calfven”**

**EINDVERSLAG VOOROVERLEG
met betrekking tot het VOORONTWERP BESTEMMINGSPLAN
“BEBOUWDE KOM OSSENDRECHT / CALFVEN”.**

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening zijn diverse instanties bij brief van 31 maart 2009, verzonden 1 april 2009, in kennis gesteld dat het voorontwerp bestemmingsplan “Bebouwde kom Ossendrecht / Calfven” ter inzage is gelegd.

De analoge bekendmaking, zoals deze is gepubliceerd in de Woensdrechtse Bode (infopagina gemeente) van 8 april 2009, was als bijlage toegevoegd. Tevens was aangegeven dat de bekendmaking, alsmede de toelichting, de planregels en de verbeelding (als pdf-bestand) zijn te raadplegen c.q. te downloaden via de gemeentelijke website “www.woensdrecht.nl”, onder “bekendmakingen” en vervolgens onder “bestemmingsplannen, ter inzage”. De instanties zijn tot uiterlijk 20 mei 2009 in de gelegenheid gesteld te reageren.

Van de gelegenheid tot het geven van een reactie is gebruikt gemaakt door:

Nr.	Indieners zienswijze	datum ontvangst
1.	Provincie Noord-Brabant: Directie Ruimtelijke ontwikkeling en Handhaving	28-05-2009
2.	VROM-Inspectie	27-05-2009

De ingebrachte opmerkingen kunnen als volgt worden samengevat. Tevens wordt per opmerking een reactie gegeven. Bij de afweging is niet van de samenvatting, maar van de totale opmerking uitgegaan. In vetgedrukte tekst worden de aanpassingen aangegeven.

SAMENVATTING OPMERKINGEN	REACTIE GEMEENTE
ad 1 (Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving)	
<i>Thema detailhandel</i>	
De directie is van mening dat de detailhandelsmogelijkheden in het onderhavige plan zich niet verdragen met de gemeentelijke visie (om detailhandel te concentreren in de kern Hoogerheide). Op basis van dit beleid heeft GS een verklaring van geen bezwaar afgegeven voor de plannen aan het Raadhuisplein.	De verklaring van geen bezwaar had betrekking op plannen in het centrum van Hoogerheide. Deze plannen waren onderbouwd door een distributieplanologisch onderzoek, dat alleen betrekking had op de kern Hoogerheide. De in het bestemmingsplan ‘Centrum Hoogerheide’ opgenomen detailhandelsregeling had ook alleen betrekking op Hoogerheide. Eén en ander heeft dan ook niets te maken met het detailhandelsbeleid voor de kern Ossendrecht. Ook voor deze kern geldt een winkelconcentratiebeleid (zie ook pagina 35 van de toelichting).
<i>Thema bedrijven</i>	
De directie constateert dat de bedrijven die	Uit de toelichting van het bestemmingsplan

SAMENVATTING OPMERKINGEN	REACTIE GEMEENTE
<p>zijn toegestaan binnen de bestemming ‘Bedrijven’ niet gevestigd kunnen worden op de locatie waar bedrijven een specifieke aanduiding op de verbeelding hebben. Dit wordt, in het kader van zorgvuldig ruimtegebruik en hergebruik, door de directie als niet wenselijk beschouwd.</p>	<p>(pag. 41) blijkt dat ter plaatse van de bedrijven met een aanduiding na sluiting bedrijven uit de categorieën 1 en 2 zijn toegestaan. Blijkbaar is dit niet helder geformuleerd in de regels. Daarom is in artikel 4.1 sub c, d en e van de regels het woordje ‘tevens’ toegevoegd. De opgenomen aanduiding is dus een verruiming van de categorie bedrijven die algemeen binnen de bestemming zijn toegestaan. De binnengekomen reactie leidt tot een aanpassing van de regels.</p>
ad 2 (VROM-inspectie)	
<p>Het plangebied is gedeeltelijk gelegen binnen de zogenaamde Inner Horizontal Surface en Conical Surface (IHCS) van de vliegbasis Woensdrecht. Voor onderhavig plangebied geldt een oplopende, maximale bebouwingshoogte van tussen de 56 meter en 156 meter boven NAP. In artikel 27, onder e, van de planregels is een beperkt aantal bouwwerken toegestaan tot 40 meter hoog. Gezien de sterk fluctuerende maaiveldhoogte ten opzichte van NAP wordt verzocht op de Verbeelding de IHCS op te nemen en de regels en toelichting van het plan daarop aan te passen.</p>	<p>Er zal op de verbeelding een ‘Vrijwaringszone - Luchtvaartverkeerzone’ als aanduiding worden opgenomen en in de regels worden bepaald dat de hoogte van de bouwwerken gelegen binnen de aanduiding nooit meer mag zijn dan 56 meter boven NAP. De binnengekomen reactie leidt tot een aanpassing van de regels en de verbeelding.</p>

Ambtshalve is het gewenst een aantal aanpassingen door te voeren. Dit betreft:

AAN TE PASSEN ONDERDELEN	AANPASSING
<i>ALGEMEEN</i>	
<p>In het plan ontbreekt het grondwaterbeschermingsgebied zoals aangegeven op de waardenkaart van de provincie Noord-Brabant.</p>	<p>In de regels en op de verbeelding wordt de gebiedsaanduiding ‘milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied’ toegevoegd. In de regels wordt deze aanduiding opgenomen in de Algemene aanduidingsregels van hoofdstuk 3. In dit artikel zal tevens de reeds opgenomen gebiedsaanduiding ‘milieuzone – waterwingebied’ worden geregeld. Hierdoor komt artikel 24 (Waterstaat – Waterstaatkundige functie) te vervallen.</p>
<i>m.b.t. de VERBEELDING (legenda)</i>	
<p>In de legenda is de verklaring voor “Waarde-Archeologie” niet gelijk aan de aanduiding op de verbeeldingen (+-arcering).</p>	<p>De verklaring op de legenda is aangepast aan de aanduiding op de verbeelding.</p>
<i>m.b.t. de VERBEELDING (plankaart 1 van 4)</i>	

Op het adres Burg. Voetenstraat 77:	is achterop het perceel een gedeelte van de bestemming “Wonen” omgezet naar de bestemming “Horeca”, met de aanduiding “(h=5)”, aangezien dit één geheel uitmaakt met de Horecabestemming op het adres Burg. Voetenstaat 81.
Op het adres Burg. Voetenstraat 75	Naast de verkoop van auto’s is er tevens sprake van een garagebedrijf en een auto-spuiterij. De aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – spuiterij’ wordt opgenomen.
Op het adres Aanwas 51	De bestemming van het perceel zal worden gewijzigd van Bedrijf naar Wonen – 3. Voor het gedeelte van het pand waar bedrijvigheid plaatsvindt, zal de aanduiding ‘bedrijf’ worden opgenomen.
Op het adres Dorpsstraat 18 ontbreekt de gevellijn.	De ontbrekende gevellijn is aangebracht.
Op de adressen Peeberg 45 t/m 49 (oneven) ontbreekt de gevellijn.	De ontbrekende gevellijnen zijn aangebracht.
Binnen de bestemming “Verkeer-Verblijfsgebied” ontbreken op de analoge verbeelding de letter aanduiding(en) “V-VB”.	De ontbrekende letteraanduiding(en) “V-VB” zijn aangebracht.
Op de rand van het bestemmingsplan (Oude Dijk) staat de letteraanduiding “WR-A”; dit staat voor “Waarde – Archeologie”; ter plaatse geldt dit niet.	De arcering en positionering van de letteraanduiding is aangepast, mede aan de RO-standaarden. De dubbelbestemming is geschrapt.
<i>m.b.t. de VERBEELDING (plankaart 2 van 4)</i>	
Op de adressen Adolhineplein 1 t/m 5, Kon. Wilhelminastraat 4 en 6 zijn de bestemmingen niet correct (overeenkomstig de feitelijke situatie) weergegeven.	De analoge verbeelding is dienovereenkomstig aangepast.
Op de adressen Markt 9 en 11:	is achterop het perceel een gedeelte van de bestemming “Centrum” omgezet in de bestemming “Verkeer-Verblijfsgebied”, met de aanduiding “garage”, waardoor het oprichten van garageboxen mogelijk wordt.
Op het adres O.L.V. ter Duinenlaan 68 is de gevellijn en de aansluitende bouwvlakgrens niet correct weergegeven.	De gevellijn resp. de aansluitende bouwvlakgrens is 2m oostwaarts opgeschoven.
Op het adres Pottenbergen 15 is een gedeelte van het perceel bestemd tot “Wonen”, terwijl het perceel toebehoort aan het medisch centrum dat de bestemming “Maatschappelijk” heeft.	Het perceel (kadastraal bekend als Ossendrecht, sectie D nummer 5702) bestemmen als “Maatschappelijk”, buiten het bouwvlak.
Op het adres Wassevendreef 90 is de bouwvlakgrens en de gevellijn niet correct weergegeven; de erker dient er vóór te liggen.	De bouwvlakgrens en de gevellijn zijn aangepast, zodat één rechte lijn ontstaat, waarbij de erker er vóór komt te liggen.
<i>m.b.t. de VERBEELDING (plankaart 3 van 4)</i>	

Binnen de bestemming “Verkeer-Verblijfsgebied” ontbreken op de analoge verbeelding de letter aanduiding(en) “V-VB”.	De ontbrekende letteraanduiding(en) “ V-VB” zijn aangebracht.
<i>m.b.t. de VERBEELDING (plankaart 4 van 4)</i>	
Op het adres Klein Brembrood 6 is de gevellijn niet correct weergegeven.	De gevellijn is doorgetrokken tot aan de westelijke zijdelingse perceelsgrens.
Op het adres Calfven 110 dient de voorste bouwvlakgrens en de gevellijn naar achter te worden verplaatst.	De voorste bouwvlakgrens en de gevellijn zijn naar achter geplaatst.
Op het adres Trambaan 55 is de gevellijn niet correct weergegeven.	De gevellijn is doorgetrokken tot aan de zijdelingse perceelsgrens aan de Bergstraat.
<i>m.b.t. de VERBEELDING (algemeen)</i>	
Op de ondergrond staat de straatnamen en huisnummers dubbel vermeld.	De kleinste tekst is verwijderd.
Op de analoge plankaarten en de betreffende pdf-bestanden:	is een “maatbalk” opgenomen.
Op de verbeeldingen (plankaart 1 t/m 4) staan ‘punten’ vermeld die geen functie hebben; het zijn waarschijnlijk door het systeem gehanteerde oriëntatiepunten voor het plaatsen van symbolen.	De “punten” zijn verkleind en niet meer zichtbaar op de plankaart met een schaal van 1:1000.
<i>m.b.t. de TOELICHTING</i>	
in hoofdstuk 1.2 wordt achter “Trambaan 25 t/m 83 (oneven)” toegevoegd:	“... en 50 t/m 64 en 80 (even)”.
<i>m.b.t. de PLANREGELS</i>	
artikel 1: begrip “bestemmingsplan” tekst is vervangen door:	n.v.t.
artikel 1: begrip “verbeelding” onder “c”: tekst is vervangen door:	digitale verbeelding: n.v.t.
artikel 1: toegevoegd is het begrip:	“bebouwd oppervlak: het totaal van de oppervlakten van bouwwerken voor zover deze een grotere hoogte hebben dan 1,2m, met dien verstande dat pergola’s, erfafscheidingen, e.d. buiten beschouwing worden gelaten.”
artikel 1: begrip “horeca van categorie 1” is de tekst aangevuld met:	“Daaronder begrepen een ijssalon, een koffie- en/of theehuis. Deze type horecabedrijven worden geschrapt uit de definitie van horeca van categorie 2 bedrijven.
artikel 2, onder e.:	het woord “nederwaarts” is vervangen door het woord “neerwaarts”.
artikel 5.1 de bestemmingsomschrijving wordt aangevuld met:	“h. groen- en parkeervoorzieningen.”.
artikel 14.1 de bestemmingsomschrijving wordt aangevuld met:	“f. bibliotheek.”.

artikel 15.2.1.a. is aangevuld met:	“..., voor zover het betreft de aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie - luchtbal-lon;”.
artikel 19.1.c wordt verwijderd	De aanduiding ‘horeca’ die is opgenomen binnen de bestemming “Wonen – 3” zal worden verwijderd. Het cafetaria (aan het Adolphineplein 6) zal de bestemming “Ho-reca” krijgen.
in artikel 19.2.2.e is tussen “dienen” en “te” toegevoegd de tekst:	“...geheel of gedeeltelijk ...”.
in artikel 19.2.3.e is tussen “de” en “van” tus-sengevoegd de tekst:	“...feitelijke voorgevel ...”.
in artikel 19.2.4.a. is de tekst “...met uitzon-dering van pergola’s, erfafscheidingen, e.d.,” vervangen door:	“...met dien verstande dat pergola’s, erf-afscheidingen, e.d. buiten beschouwing worden gelaten;”
in artikel 20.9 is:	de wijzigingsbevoegdheid verwijderd aan-gezien deze bij “Wonen-4” niet van toepas-sing is.
artikel 23.7.3 stelt ten onrechte dat vooraf een schriftelijk advies bij de provinciaal archeo-loog.	artikel 23.7.3, sub b wordt gewijzigd. De eis dat vooraf schriftelijk advies ingewonnen dient te worden bij de provinciaal archeo-loog zal worden vervangen door de eis dat de indiener bij de vergunningaanvraag een archeologisch rapport overlegt van een ter zake deskundige.
artikel 23.9 behelst ten onrechte een wijzi-gingsbevoegdheid.	in artikel 23.9 is de ‘wijzigingsbevoegd-heid’ vervallen.
in artikel 29 is de eerste alinea vervangen door:	“Bij toepassing van een <u>ontheffingsbe-voegdheid</u>, die onderdeel uitmaakt van dit plan en het stellen van <u>nadere eisen</u> is de volgende procedure van toepassing: a. het ontwerp-besluit ligt met de daarop betrekking hebbende stukken die rede-lijkerwijs nodig zijn voor een beoorde-ling van het ontwerp, gedurende 2 we-ken ter inzage; b. voorafgaand aan de terinzagelegging geven burgemeester en wethouders in een of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad, dan wel op een andere ge-schikte wijze kennis van het ontwerp; c. in de kennisgeving wordt vermeld: 1. waar en wanneer de stukken ter in-zage zullen liggen; 2. wie in de gelegenheid worden ge-steld om zienswijzen naar voren te brengen; 3. op welke wijze dit kan geschieden. d. indien tegen het ontwerp-besluit ziens-wijzen naar voren zijn gebracht wordt het besluit met redenen omkleed;

	e. burgemeester en wethouders delen aan hen die hun zienswijze naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.
--	--

Hoogerheide, 1 juli 2009

Bijlage 3.

**Samenvattend verslag van de informatieavond
voorontwerp-bestemmingsplan
“Bebouwde kom Ossendrecht / Calfven”**

Samenvattend VERSLAG van de INFORMATIEAVOND met betrekking tot het VOORONTWERP BESTEMMINGSPLAN “BEBOUWDE KOM OSSENDRECHT / CALFVEN”, gehouden op dinsdag 28 april 2009 in het MFC “de Drieschaar”, De Ploeg 11 te Ossendrecht, aanvang 19.00 uur.

AANWEZIG NAMENS HET GEMEENTEBESTUUR:

P.A.M. Meeuwisse : wethouder / voorzitter infoavond
P.J.M.H. Jongenelen : senior beleidsmedewerker / notulist

AANWEZIGE BELANGSTELLENDEN (blijkens de presentielijst):

NAAM*	STRAATNAAM	POSTCODE	WOONPLAATS
A. Jacobs	Aanwas 22	4641 JJ	OSSENDRECHT
Karremans	Calfven 99	4641 RC	OSSENDRECHT
Mathijssen	Calfven 69	4641 RC	OSSENDRECHT
Musters	Calfven 112	4641 RE	OSSENDRECHT
M.J. de Koning	O.L.V. ter Duinenlaan 68	4641 HG	OSSENDRECHT
N.R. Trompert	O.L.V. ter Duinenlaan 68	4641 HG	OSSENDRECHT
A.C. de Koning	Looipad 14	4641 TD	OSSENDRECHT
W. Clarijs	O.L.V. ter Duinenlaan 101	4641 HD	OSSENDRECHT
Y. Rijk	Duinstraat 31	4641 GG	OSSENDRECHT
A. Sebrechts (OVO)	Dorpsstraat 33	4641 HV	OSSENDRECHT
P. Pijnen	Burg. Voetenstraat 79	4641 JB	OSSENDRECHT
W. Harten	Aanwas 13	4641 JE	OSSENDRECHT
M. Heijnen (GJM)	De Ploeg 15	4641 TH	OSSENDRECHT
J. v/d Poel (OVO)	Hondseind 1	4641 HM	OSSENDRECHT
Asselbergs	Z.M. Adolphinestraat 20	4641 CP	OSSENDRECHT
R. Tak	Hondseind 17	4641 HM	OSSENDRECHT
A. van Amsterdam	Calfven 110	4641 RE	OSSENDRECHT
T. van Meir	Aanwas 10	4641 JH	OSSENDRECHT
R. van Meir	Aanwas 10	4641 JH	OSSENDRECHT
L. de Vos (DPO)	Wassevendreef 39	4641 DA	OSSENDRECHT
F. de Jong	Burg. Voetenstraat 24	4641 JC	OSSENDRECHT

* : tussen haakjes staat de instantie die wordt vertegenwoordigd

De voorzitter heet de aanwezigen van harte welkom. Hij stelt de heer Jongenelen en zichzelf voor. Vervolgens legt hij uit wat het doel is van deze bijeenkomst:

- het geven van toelichting op het voorontwerp bestemmingsplan en de procedure;
- gelegenheid tot het stellen van vragen;
- het in ontvangst nemen van schriftelijke of mondelinge zienswijzen.

De voorzitter geeft aan dat dit het eerste bestemmingsplan is ter uitvoering van de gemeentelijke wens c.q. de wettelijke verplichting om alle bestemmingsplannen van de gemeente te actualiseren en aan te passen aan de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Per bebouwde kern zal de

komende jaren één bestemmingsplan in procedure worden gebracht. Dit betreft in principe algemene, niet op ontwikkeling gerichte plannen.

Voor specifieke (nieuwbouw) projecten zal een specifiek bestemmingsplan (ook wel postzegelplan genaamd) worden opgesteld.

Nu aan de orde is het voorontwerp bestemmingsplan “Bebouwde kom Ossendrecht / Calfven. Dit plan ligt al vanaf 9 april ter inzage. De ter inzage legging eindigt 20 mei a.s. Tot en met 20 mei a.s. kunnen desgewenst ook zienswijzen worden ingediend.

Voor de toelichting op het voorontwerp bestemmingsplan geeft hij het woord aan de heer Jongenelen.

De heer Jongenelen licht aan de hand van een PowerPoint presentatie het voorontwerp bestemmingsplan toe. Daarbij schenkt hij aandacht aan:

- de documenten (tot nu toe)
- ligging en begrenzing
- de legenda
- de verbeelding
- achtergrond en doel
- te vervangen bestemmingsplannen
- uitgangspunten
- opbouw planregels
- de inleidende regels
- de bestemmingsregels (enkel- en dubbelbestemmingen)
- algemene regels
- algemene bouwregels
- algemene ontheffingsregels
- overgangs- en slotregels
- opbouw van de bestemmingen
- onderscheid centrum versus gemengd
- bestemming Wonen-3 en Wonen-4
- waarde-archeologie

De voorzitter kondigt een pauze aan.

Na de pauze licht de heer Jongenelen de inspraak procedure toe. Daarbij wijst hij er op dat de ter inzage legging én de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen eindigt op 20 mei a.s. Van de informatieavond wordt een samenvattend verslag opgesteld. Dit zal worden toegezonden aan de personen op de presentielijst.

De ingekomen zienswijzen worden verwerkt in een “eindverslag inspraak”, waarin naast een samenvatting van de zienswijzen ook wordt aangegeven of en, zo ja, tot welke aanpassing de onderscheidenlijke zienswijzen hebben geleid.

In het kader van het (wettelijke) vooroverleg zijn diverse instanties in de gelegenheid gesteld te reageren. De ingekomen reacties worden verwerkt in een “eindverslag vooroverleg”, waarin naast een samenvatting van de zienswijzen ook wordt aangegeven of en, zo ja, tot welke aanpassing de onderscheidenlijke zienswijzen hebben geleid. Ook ambtshalve aanpassingen worden in het “eindverslag vooroverleg” meegenomen.

De eventuele aanpassingen worden verwerkt en leiden tot de totstandkoming van het ontwerp bestemmingsplan. Na vaststelling door het college wordt het ontwerp gepubliceerd, naar verwachting op 19 augustus 2009, in de Woensdrechtse Bode, de Staatscourant en op de gemeentelijke website (www.woensdrecht.nl). Het ontwerp ligt dan vanaf 20 augustus gedurende zes weken (dus tot en met 30 september) ter inzage. Tevens bestaat gedurende die termijn de mogelijkheid zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad.

De vaststelling door de gemeenteraad wordt voorzien op 24 november (opinie/besluitraad) of op 17 december (besluitraad). Het vastgesteld bestemmingsplan wordt gepubliceerd en ter inzage gelegd met de mogelijkheid tot beroep op de Raad van State.

Van de gelegenheid tot het stellen van vragen wordt door de volgende personen gebruik gemaakt:

De heer Heijnen (namens GJM) wijst er op dat met betrekking tot de locatie Calfven 87 het onderhavige bestemmingsplan beperkingen inhoudt ten aanzien van met name de maximale nokhoogte. In het huidige plan is namelijk de nokhoogte gerelateerd aan een hellingspercentage. Uitgaande van een bouwvlak van 12m x 12m leidt dat tot een hogere nokhoogte dan de 7,5m die nu is voorzien.

De heer Jongenelen geeft aan dat het onderhavige bestemmingsplan een andere bebouwings-systematiek kent dan o.a. het huidige bestemmingsplan "Calfven". Het gebruik van de hellingspercentages past daar niet meer in. Gekozen is om in de planregels de maximale goot- en nokhoogte vast te stellen op respectievelijk 6m en 9m en afwijkingen op de verbeelding te vermelden, zoals dit op het adres Calfven 87 is gedaan. In het algemeen zijn er ruimtere bouw mogelijkheden. Indien een andere nokhoogte wordt gewenst dat kan daartoe een zienswijze worden ingediend. Een en ander wordt dan in de afweging betrokken.

Mevrouw Rijk vraagt waarom detailhandel niet op de bovenverdieping is toegestaan en wijst op situaties waar dit wel het geval is.

De heer Jongenelen geeft aan dat dit een voor de gemeente algemeen geldend principe is. Op basis van de planregels is het dan ook niet mogelijk ontheffing te verlenen. In uitzonderingsgevallen kan via buitenplanse ontheffing (op basis van artikel 3.23 Wro) medewerking worden verleend. Hieromtrent is nog geen beleid geformuleerd. De bestaande situaties worden op basis van het overgangsrecht getolereerd.

De heer Van Amsterdam informeert of het in het onderhavige plan nog mogelijk is om de voorgevelrooilijn 6m naar achter te verschuiven.

De heer Jongenelen geeft aan dat bij de bestemming "Wonen-3" verschuiving nog steeds mogelijk is. In het huidige plan betreft dit 6m naar voor of naar achter, op basis van een te verlenen vrijstelling. In het onderhavige plan is het omslachtiger om de gevellijn 10m te verschuiven. Dit kan enkel via een wijzigingsprocedure. Dit is een gevolg van de Grondexploitatiewet, die van toepassing wordt als dit direct of via ontheffing mogelijk wordt gemaakt. Omdat daar slechts sporadisch gebruik van wordt gemaakt is daar niet voor gekozen.

De heer De Koning vraagt of verschuiving naar voren ook nog mogelijk is. Dit wordt door de heer Jongenelen bevestigd. De planregels noemen enkel "verschuiving", zonder een richting te noemen.

De heer De Vos (namens DorpsPlatform Ossendrecht) en de heer Asselbergs vragen waarom met de bestemmingsplanprocedure(s) niet wordt gewacht op het gereedkomen van de IDOP's. De voorzitter antwoordt hierop dat ingevolge de nieuwe Wet ruimtelijke ordening binnen 5 jaar alle bestemmingsplannen moeten zijn herzien. Anders heeft de gemeente een groot probleem, omdat dan geen leges meer kunnen worden geheven voor de niet geactualiseerde gebieden. Vanwege de personele capaciteit is het niet mogelijk te wachten met de actualisatie. Na de bebouwde kom Ossendrecht/Calfven volgt de bebouwde kom van Putte, het bestemmingsplan buitengebied, de bebouwde kom van Huijbergen en de bebouwde kom van Hoogerheide/Woensdrecht.

De uitkomsten van de IDOP's zullen worden meegenomen in de nog op te stellen algemene c.q. thematische structuurvisie(s). Als daar aanleiding voor is zullen voor de uitvoering van bepaalde projecten specifieke (postzegel) bestemmingsplannen in procedure worden gebracht.

De heer De Vos vraagt vervolgens of het mogelijk is alle wijzigingen tussen de huidige en beoogde planologische situatie in beeld te brengen.

De heer Jongenelen deelt mede, deelt mede dat zulks onmogelijk is. Het geldende plan is in te zien, ook via de website, zodat een vergelijk mogelijk is. Desgewenst kan deze informatie voor een concrete situatie ook worden verkregen via het Front-Office (balie) of Back-Office (afdeling).

De heer Heijnen (namens GJM) mist in het plan inbreidingslocaties.

De heer Jongenelen geeft aan dat in het plan (tot op heden) vijf locaties zijn aangewezen waar nog een nieuwe woning mag worden opgericht. Dit betreft “oude” rechten, die opnieuw zijn afgewogen. Het bestemmingsplan is in principe conserverend van aard en niet ontwikkelingsgericht, waarvoor eerst een afzonderlijke procedure wordt gevolgd.

De voorzitter voegt daar aan toe dat de gemeenteraad is de juli-vergadering een notitie over perceelssplitsing wordt voorgelegd. Aan deze medewerking zullen voorwaarden verbonden zijn, zoals ruimte binnen het beschikbare woningbouwcontingent, aan de beurt volgens de “wachlijst”. Om tot vergunningverlening over te kunnen gaan zullen (veelal) eerst een of meer procedures moeten worden gevolgd, zoals een postzegelbestemmingsplan.

De heer Sebrechts (namens Ondernemers Vereniging Ossendrecht) wijst er op dat het gebouw van de Rabobank nu leeg staat. Hij vraagt of daar ingevolge het onderhavig bestemmingsplan bijvoorbeeld een “Woon- of kledingmall” in gevestigd kan worden.

De heer Jongenelen geeft aan dat dit niet kan. De op te leggen bestemming is “Dienstverlening”. Deze gronden zijn ingevolge de planregels bestemd voor “dienstverlening” en “maatschappelijk”. Alleen de daaronder vallende activiteiten/functies zijn toegestaan.

De heer Sebrechts vraagt zich af of dit niet te beperkt is om het gebouw zo spoedig mogelijk weer een nieuwe functie te geven.

De heer Jongenelen merkt op dat van de beheersmaatschappij met dat doel inmiddels een zienswijze is ontvangen.

De heer Sebrechts vindt het een goede ontwikkeling als de genoemde mogelijkheid tot perceelssplitsing mogelijk wordt. De laatste jaren wordt er weinig nieuwbouw gerealiseerd. Veel jeugd is daardoor al vertrokken. Er zijn veel percelen met ‘giga’ achtertuinen, die perfect zijn voor starterswoningen.

Hij is voorts niet blij met de verkoop van huurwoningen, aangezien er geen nieuwe huurwoningen voor terug komen.

De heer Sebrechts wijst op potentiële inbreidingslocaties, zoals het “terrein van de voormalige Steenfabriek” en “Noordrand 2”.

De voorzitter wijst er op dat het terrein van de steenfabriek, inclusief “Dennenheuvel”, buiten onderhavig plangebied ligt. Er wordt wel nagedacht over mogelijke ontwikkelingen in dit gebied. De natuur, de steilrand, een nieuwe functie voor Dennenheuvel, alsook woningbouw zijn daarbij aan de orde.

Noordrand 2 is op termijn een mogelijke woningbouwlocatie. Vooralsnog niet actueel en niet betrokken bij onderhavig bestemmingsplan.

De heer Sebrechts geeft aan het eens te zijn met het “winkelconcentratiegebied”, dat in onderhavig plan valt onder de bestemming “Centrum”. Hij vindt daarentegen de beperking dat (o.a.) detailhandel niet op de bovenverdieping mag plaatsvinden nogal stringent.

De heer Sebrechts vraagt of de “splitsingsregeling nu al in het bestemmingsplan kan worden meegenomen.

De voorzitter deelt mee dat dit nog niet mogelijk is. Eerst dient de politieke discussie ten principale te worden gevoerd. Daarna zal deze nog nader moeten worden uitgewerkt. Indien de toepassing mogelijk wordt zal eventueel met “postzegelplannen” worden gewerkt.

Mevrouw Rijk informeert naar de geldigheid van het bestemmingsplan.

De heer Jongenelen geeft aan dat het bestemmingsplan 10 jaar geldt. Daarna is een verlening mogelijk als de situatie nog steeds actueel is. Anders zal vóór afloop van het bewuste bestemmingsplan een nieuw plan moeten zijn afgerond (vastgesteld).

De heer Matthijssen informeert naar het moment waarop hij met het oog op het nieuwe bestemmingsplan een aanvraag om bouwvergunning kan indienen.

De heer Jongenelen deelt mede dat het bestemmingsplan van kracht wordt daags na het einde van de termijn van ter inzage legging van het vastgestelde bestemmingsplan. Dit gaat niet op indien binnen die termijn een verzoek om voorlopige voorziening (schorsing) is aangevraagd bij de Voorzitter van de Raad van State. Dan moet diens beslissing eerst worden afgewacht. Het bestemmingsplan wordt onherroepelijk indien de beroepstermijn ongebruikt is verstreken. Anders moet de beslissing van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State worden afgewacht.

Een bouwvergunning kan worden ingediend vanaf het moment dat het bestemmingsplan in ontwerp ter inzage is gelegd. Als deze niet geweigerd kan worden moet de aanvraag worden aangehouden totdat het bestemmingsplan van kracht of onherroepelijk wordt.

Volgens de huidige planning zal onderhavig bestemmingsplan op zijn vroegst medio januari 2010 van kracht of onherroepelijk kunnen worden.

De heer Van Amsterdam wijst op een lopend onderzoek naar luchtkwaliteit en geluidsbelasting. Hij heeft met name last van pubers die met hun brommers zo hard mogelijk naar beneden schuren. Hij vraagt of dit nog van invloed is op het bestemmingsplan.

De voorzitter merkt op dat het genoemde onderzoek een belevingsonderzoek is. Dit wordt niet betrokken bij het bestemmingsplan.

Na constatering door de voorzitter dat niemand meer vragen wenst te stellen vraagt hij of iemand nu gebruik wenst te maken van de mogelijkheid om schriftelijk of mondeling zienswijzen in te dienen. Niemand reageert. Hij wijst er nogmaals op dat tot en met 20 mei a.s. zienswijzen kunnen worden ingediend.

Hij geeft aan dat een kopie van de door de heer Jongenelen gegeven presentatie kan worden meegenomen.

Tot slot dankt hij de aanwezigen voor hun komst en sluit om 20.50 uur de bijeenkomst.

Hoogerheide, 1 juli 2009

P.J.M.H. Jongenelen, senior-beleidsmedewerker bestemmingsplannen/notulist.

Bijlage 4.

**Nota beantwoording zienswijzen ontwerp-
bestemmingsplan “Bebouwde kom Ossendrecht / Calfven”**



Nota beantwoording zienswijzen

bestemmingsplan

“Bebouwde kom Ossendrecht – Calfven”

Collegebesluit : 20-10-2009

Raadsbesluit : 17-12-2009

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Lijst van ingekomen zienswijzen	3
3.	Beantwoording zienswijzen	4
3.1	De heer M.J. Swagemakers te Ossendrecht	4
3.2	DAS te Amsterdam	4
3.3	Emphasis te Drunen	7
3.4	Koch & Van den Heuvel Advocaten te Breda	7
3.5	Mevrouw Wils en de heer Krijnen te Steenberghe	10
3.6	De heer Ossenblok te Zegge.....	11
3.7	Dienst Vastgoed Defensie Directie Zuid afd. ROM te Tilburg.....	12
3.8	Mevrouw van Tilburg – Van der Venne te Ossendrecht.....	12
3.9	De heer A.J. van Gorsel te Ossendrecht.....	13
3.10	Mattheussens-Wido BV te Ossendrecht.....	13
3.11	Mevrouw drs. D.A.G.M. Ossenblok RA.....	15
3.12	De heer F.A. van der Sande te Ossendrecht.....	15

1. Inleiding

Vanaf 20 augustus tot en met 30 september 2009 heeft het ontwerp bestemmingsplan “Bebouwde kom Ossendrecht – Calfven” ter inzage gelegen.

Tijdens deze periode is door 2 personen c.q. instanties een zienswijze ingediend tegen dit plan. Een overzicht van de ingediende zienswijzen vindt u in het volgende hoofdstuk.

In hoofdstuk 3 wordt verslag gedaan van de beantwoording van alle zienswijzen. In vet gedrukte tekst worden de aanpassingen aangegeven.

2. Lijst van ingekomen zienswijzen

De volgende personen c.q. instanties hebben een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan “Bebouwde kom Ossendrecht – Calfven”:

	Indiener	Adres	Woonplaats
1	De heer M.J. Swagemakers	Moleneind 77	Ossendrecht
2	DAS, namens de heren: <i>a. W.J. Harten,</i> <i>b. R. van Meir en</i> <i>c. M. Mattheussens</i>	Postbus 23000 <i>Aanwas 13</i> <i>Aanwas 10</i> <i>Peeberg 11</i>	Amersfoort <i>Ossendrecht</i> <i>Ossendrecht</i> <i>Ossendrecht</i>
3	Emphasis, namens: <i>a. de heer R. Jonckheere</i> <i>b. Aannemersbedrijf B. de Nijs-Soffers B.V.</i>	Eendekooi 19 <i>Kerkepad 12</i> <i>Kooiweg 20</i>	Drunen <i>Ossendrecht</i> <i>Hoogerheide</i>
4	Koch & van den Heuvel Advocaten, <i>namens de heer T.L.M. Pijnen</i>	Postbus 2005 <i>Burg. Voetenstraat 79</i>	4800 CA BREDA <i>Ossendrecht</i>
5	Mevrouw J.C.M. Wils en de heer P.J.M.J. Krijnen	Triangel 6	Steenbergen
6	Mevrouw M.J.J. Ossenblok	Hoefstraat 21	Zegge
7	Dienst Vastgoed Defensie, Directie Zuid afd, ROM	Postbus 412	Tilburg
8	Mevrouw M. van Tilburg – Van der Venne	Hageland 46	Ossendrecht
9	De heer A.J. van Gorsel	Kerkstraat 10	Ossendrecht
10	Mattheussens-Wido BV	Postbus 7	Ossendrecht
11	Mevrouw drs D.A.G.M. Ossenblok RA	De Beurs 5	Rhoon
12	De heer F.A. van der Sande	De Kuil 35	Ossendrecht

3. Beantwoording zienswijzen

3.1 De heer M.J. Swagemakers te Ossendrecht

De zienswijze luidt kort samengevat als volgt:

bij de gewenste uitbreiding kan worden volstaan met een bouwhoogte van 4 meter.

Het standpunt van het college van burgemeester en wethouders van Woensdrecht is als volgt:

door de beperking van de hoogte blijft de gewenste uitbreiding beperkt tot één bouwlaag waardoor de visuele hinder niet wordt vergroot; ook de zonlichttoetreding zal door de hoogtebeperking van de gewenste uitbreiding niet nadelig worden beïnvloed; de uit te oefenen activiteiten passen in een woonomgeving en worden naar aard en omvang in acceptabele mate uitgevoerd; uit dien hoofde kan aan de gewenste uitbreiding medewerking worden verleend.

Conclusie:

de zienswijze wordt gehonoreerd; op de plankaart zal de bestemming “Bedrijf” en het bijbehorende bouwvlak worden vergroot; voor deze uitbreiding geldt een bouwhoogtebeperking van maximaal 4 meter.

3.2 DAS te Amsterdam

De zienswijze luidt kort samengevat als volgt:

hebben bezwaar tegen de bestemming “Horeca (h=5)” op het adres Aanwas 17 en Burgemeester Voetenstraat 81 te Ossendrecht en wensen dat deze wordt omgezet naar de oude bestemming, dan wel een woonbestemming; zij achten deze bestemming in strijd met het provinciale beleid; ook wordt verwezen naar:

- a. hetgeen in het kader van de artikel 19WRO-procedure naar voren is gebracht;*
- b. de overwegingen van de rechtbank in de uitspraak, d.d. 26 maart 2009;*
- c. een notitie van de heer Van Harten, die door de overige cliënten wordt ondersteund;*

Het standpunt van het college van burgemeester en wethouders van Woensdrecht is als volgt:

tegen de uitspraak van de rechtbank is door ons hoger beroep ingesteld; de strijdigheid met het provinciaal beleid, waarvan zowel de provincie als wij vinden dat daar geen sprake van is, maakt daar een onderdeel van uit; ter onderbouwing van dit standpunt volgt hieronder een gedeelte van het aanvullend verweerschrift aan de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State:

“Het besluit tot vrijstelling voor de bouw van het hotel-restaurant en de muren is genomen op grond van artikel 19 lid 2 WRO. Het categorieebesluit dat GS op grond van dit artikel hebben genomen bepaalt dat vrijstelling kan worden verleend voor projecten als de onderhavige mits deze projecten niet strijdig zijn met het provinciaal beleid.

Naar het oordeel van de rechtbank is het onderhavige project in strijd met het provinciaal beleid, meer specifiek het Streekplan Noord-Brabant 2002 en het Uitwerkingsplan Regio Brabantse Buitensteden & Woensdrecht. Dat maakt dat naar het oordeel van de rechtbank B&W geen vrijstelling op grond van artikel 19 lid 2 WRO hadden kunnen verlenen. B&W kunnen zich niet in dit oordeel vinden en zullen dat hieronder nader toelichten.

Streekplan Noord-Brabant 2002

Het streekplan verstaat onder ‘voorzieningen’ detailhandel, horeca, leisurevoorzieningen, onderwijs-, sport- en sociaal-culturele voorzieningen. Voorzieningen in landelijke regio’s, zoals Ossendrecht, zijn op grond van het streekplan toegestaan als het gaat om voorzieningen die kleinschalig, bezoekersextensief en vermengbaar zijn.

De rechtbank overweegt dat het project moet worden aangemerkt als een leisurevoorziening als gedefinieerd op pagina 162 van het streekplan. Deze definitie luidt:

“Grootschalige bezoekersintensieve voorziening met een bovenlokaal verzorgingsgebied op het gebied van entertainment, sport, recreatie, e.d.”.

Door het project te kwalificeren als leisurevoorziening is reeds gegeven dat het project niet kleinschalig en niet bezoekersextensief is.

B&W verzetten zich tegen deze door de rechtbank gegeven kwalificatie. Het is naar hun mening evident dat een complex met een hotel, restaurant en conferentieruimte niet kan worden gekwalificeerd als leisurevoorziening als bedoeld in het Streekplan.

De rechtbank oordeelt voorts dat de exploitatie van het hotel niet gericht is op de lokale markt omdat gebleken is dat het hotel de gemeenten Bergen op Zoom, Reimerswaal en het havengebied van Antwerpen tot het marktgebied rekent. Ook daar kunnen B&W zich niet in vinden.

Zoals opgemerkt wordt volgens het Streekplan in het landelijk gebied ruimte geboden voor voorzieningen die o.a. kleinschalig zijn. Dit criterium moet naar de mening van B&W worden gerelateerd aan de functie die de voorziening vervult. Volgens het Streekplan gaat het hier om voorzieningen die *“qua schaal en omvang passen bij de betreffende kern of gemeente”*. Het Streekplan vervolgt met *“Vaak zijn dit lokale voorzieningen, soms ook voorzieningen met een functie voor omliggende landelijke kernen of gemeenten”*.

Naar de mening van B&W past het project binnen dit beleid. Dat blijkt ook uit het feit dat GS zelf hebben verklaard bij brief van 11 (verzonden: 16) juli 2008 dat het project in overeenstemming is met het provinciaal beleid. Deze brief is in beroep ingebracht, maar de rechtbank heeft zich niets gelegen laten liggen aan deze opvatting van GS. Ten onrechte.

Het oordeel van de rechtbank dat de voorziening niet kan worden aangemerkt als een lokale voorziening nu deze voorziening ook zal openstaan voor klanten uit het havengebied van Antwerpen, kunnen B&W ook niet volgen.

Ossendrecht is gelegen op een steenworp afstand van de grens met Vlaanderen. De afstand van Ossendrecht tot het havengebied Antwerpen is circa 5 kilometer. Er zal in het algemeen geen discussie zijn over het feit dat een voorziening die zich richt op een markt binnen een straal van 5 kilometer als een lokale voorziening moet worden aangemerkt. Naar de mening van B&W mag dit niet anders zijn, alleen maar omdat een deel van de markt binnen die straal is gelegen op Vlaams grondgebied. Een dergelijke opvatting zou ook niet in overeenstemming zijn met één van de uitgangspunten van het EG-verdrag, de versmelting van de economieën van de lidstaten.

In de redenering van de rechtbank zou het huidige hotel-restaurant dat door The Kettle in Ossendrecht wordt geëxploiteerd en dat beschikt over vier kamers een bovenlokale (want internationale) voorziening worden als The Kettle zich tevens zou gaan richten op de markt in het havengebied van Antwerpen. Dit zou een tamelijk bizarre conclusie zijn, daar waar op dit moment niemand op het idee zou komen te bestrijden dat het huidige hotel-restaurant als lokale voorziening kan worden aangemerkt.

De initiatiefnemer heeft verklaard dat de exploitatie van het nieuwe complex met 62 kamers niet afhankelijk is van het aanbod uit het havengebied van Antwerpen. Ook in dat opzicht kan dus niet gesteld worden dat zonder het internationale aanbod geen voorziening zoals gepland in Ossendrecht kan bestaan.

Dat een hotel-restaurant met 62 kamers qua schaal en omvang niet past bij Ossendrecht, wordt ook gelogenstraft door het feit dat in Ossendrecht reeds een dergelijke voorziening aanwezig is. B&W doelen op hotel Dekkers. Dit is een hotel-restaurant met vergaderruimte. Het hotel heeft 76 kamers en een aantal appartementen.

Uitwerkingsplan

Het Uitwerkingsplan Brabantse buitensteden & Woensdrecht is een uitwerking van hetgeen op pagina 68 van het Streekplan staat vermeld over wonen en werken. Daarover wordt het volgende gezegd:

“In de tweede plaats wordt voor elke regio een uitwerkingsplan opgesteld, waarin de woon- en werklocaties worden aangegeven. ... De uitwerkingsplannen voor de landelijke regio's beperken zich tot de woon- en werklocaties en heten daarom thematische uitwerkingsplannen.”

Een en ander is ook verwoord in de inleiding op het Uitwerkingsplan (zie p. 4). Dat houdt derhalve in dat in het Uitwerkingsplan geen uitlatingen worden gedaan over de vestiging van voorzieningen in het landelijk gebied en dat reeds daarom het project niet strijdig kan zijn met het Uitwerkingsplan.

Naar de mening van B&W heeft de rechtbank derhalve ten onrechte het beroep grond verklaard, het bestreden besluit vernietigd en het besluit van 26 september 2007 herroepen.”

Dat de voormalige situatie qua gebouwen nog op de plankaart staan vermeld is een gevolg van het feit dat deze staan op de gebruikte ondergrond (GBKN/Kadaster). Deze ondergrond heeft geen juridische betekenis en dient enkel om de oriëntatie te vergemakkelijken.

Dat op blz. 31, laatste alinea in de opsomming het “grasveldje op de kruising Calfven, Aanwas en Burg. Voetenstraat” staat genoemd is door de komst van de horeca-functie achterhaald. Er is dus sprake van een omissie.

Conclusie:

in de opsomming op blz. 31, laatste alinea, van de toelichting, zal het onderdeel “grasveldje op de kruising Calfven, Aanwas en Burg. Voetenstraat” worden verwijderd.

3.3 Emphasis te Drunen

De zienswijze luidt kort samengevat als volgt:

er is bouwvergunning verleend voor het oprichten van een muur die gedeeltelijk een hoogte heeft van 2,70 m; verzocht wordt om de regels bij de bestemming “Horeca” hierop aan te passen.

Het standpunt van het college van burgemeester en wethouders van Woensdrecht is als volgt:

aan het verzoek kan tegemoet worden gekomen; de onderhavige erfafscheiding heeft mede een geluidwerende functie.

Conclusie:

voor het betreffende gedeelte zal de bouwhoogte van een erfafscheiding mogelijk worden gemaakt door aanpassing van de voorschriften en verbeelding.

3.4 Koch & Van den Heuvel Advocaten te Breda

De zienswijze luidt kort samengevat als volgt:

a. *het is onbegrijpelijk dat onder het kopje 4,6, op bladzijde 35 van het ontwerp bestemmingsplan wordt vermeld dat geen sprake zou zijn van een ‘nieuwe’ situatie; op basis van het vigerende bestemmingsplan rusten daar nu de bestemmingen woondoeleinden, maatschappelijke doeleinden en verblijfsdoeleinden; door het nu te bestemming voor horeca is uitdrukkelijk wel sprake van een nieuwe bestemming;*

- b. de nieuwe invulling is in strijd met het provinciale beleid;
- c. in de “Structuurvisie Plus” van de gemeente Woensdrecht wordt onder de locatie Ossendrecht aangegeven dat ter plaatse van de locatie brandweerkazerne inbreiding mogelijk is met de bestemming W+We (wonen gecombineerd met werkruimten), en dus geen horecabestemming.

Het standpunt van het college van burgemeester en wethouders van Woensdrecht is als volgt:

- Ad a: voor deze situatie is een zgn. artikel 19, lid 2 WRO-procedure gevolgd. Uit dien hoofde is geen sprake meer van een nieuwe ontwikkeling en past opname er van in onderhavig bestemmingsplan. Tegen de uitspraak van de rechtbank is door ons hoger beroep ingesteld. In afwachting van de beslissing is het gewenst om de voorgenomen bestemming “Horeca (h=5) te handhaven. Bovendien mogen in een (overwegend) conserverend bestemmingsplan ook toekomstige ontwikkelingen worden opgenomen. Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan;
- Ad b: tegen de uitspraak van de rechtbank is door ons hoger beroep ingesteld; de strijdigheid met het provinciaal beleid, waarvan zowel de provincie als wij vinden dat daar geen sprake van is, maakt daar een onderdeel van uit; ter onderbouwing van dit standpunt volgt hieronder een gedeelte van het aanvullend verweerschrift aan de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State:

“Het besluit tot vrijstelling voor de bouw van het hotel-restaurant en de muren is genomen op grond van artikel 19 lid 2 WRO. Het categorieebesluit dat GS op grond van dit artikel hebben genomen bepaalt dat vrijstelling kan worden verleend voor projecten als de onderhavige mits deze projecten niet strijdig zijn met het provinciaal beleid.

Naar het oordeel van de rechtbank is het onderhavige project in strijd met het provinciaal beleid, meer specifiek het Streekplan Noord-Brabant 2002 en het Uitwerkingsplan Regio Brabantse Buitensteden & Woensdrecht. Dat maakt dat naar het oordeel van de rechtbank B&W geen vrijstelling op grond van artikel 19 lid 2 WRO hadden kunnen verlenen. B&W kunnen zich niet in dit oordeel vinden en zullen dat hieronder nader toelichten.

Streekplan Noord-Brabant 2002

Het streekplan verstaat onder ‘voorzieningen’ detailhandel, horeca, leisurevoorzieningen, onderwijs-, sport- en sociaal-culturele voorzieningen. Voorzieningen in landelijke regio’s, zoals Ossendrecht, zijn op grond van het streekplan toegestaan als het gaat om voorzieningen die kleinschalig, bezoekersextensief en vermengbaar zijn.

De rechtbank overweegt dat het project moet worden aangemerkt als een leisurevoorziening als gedefinieerd op pagina 162 van het streekplan. Deze definitie luidt:

“Grootschalige bezoekersintensieve voorziening met een bovenlokaal verzorgingsgebied op het gebied van entertainment, sport, recreatie, e.d.”.

Door het project te kwalificeren als leisurevoorziening is reeds gegeven dat het project niet kleinschalig en niet bezoekersextensief is.

B&W verzetten zich tegen deze door de rechtbank gegeven kwalificatie. Het is naar hun mening evident dat een complex met een hotel, restaurant en conferentieruimte niet kan worden gekwalificeerd als leisurevoorziening als bedoeld in het Streekplan.

De rechtbank oordeelt voorts dat de exploitatie van het hotel niet gericht is op de lokale markt omdat gebleken is dat het hotel de gemeenten Bergen op Zoom, Reimerswaal en het havengebied van Antwerpen tot het marktgebied rekent. Ook daar kunnen B&W zich niet in vinden.

Zoals opgemerkt wordt volgens het Streekplan in het landelijk gebied ruimte geboden voor voorzieningen die o.a. kleinschalig zijn. Dit criterium moet naar de mening van B&W worden gerelateerd aan de functie die de voorziening vervult. Volgens het Streekplan gaat het hier om voorzieningen die *“qua schaal en omvang passen bij de betreffende kern of gemeente”*. Het Streekplan vervolgt met *“Vaak zijn dit lokale voorzieningen, soms ook voorzieningen met een functie voor omliggende landelijke kernen of gemeenten”*.

Naar de mening van B&W past het project binnen dit beleid. Dat blijkt ook uit het feit dat GS zelf hebben verklaard bij brief van 11 (verzonden: 16) juli 2008 dat het project in overeenstemming is met het provinciaal beleid. Deze brief is in beroep ingebracht, maar de rechtbank heeft zich niets gelegen laten liggen aan deze opvatting van GS. Ten onrechte.

Het oordeel van de rechtbank dat de voorziening niet kan worden aangemerkt als een lokale voorziening nu deze voorziening ook zal openstaan voor klanten uit het havengebied van Antwerpen, kunnen B&W ook niet volgen.

Ossendrecht is gelegen op een steenworp afstand van de grens met Vlaanderen. De afstand van Ossendrecht tot het havengebied Antwerpen is circa 5 kilometer. Er zal in het algemeen geen discussie zijn over het feit dat een voorziening die zich richt op een markt binnen een straal van 5 kilometer als een lokale voorziening moet worden aangemerkt. Naar de mening van B&W mag dit niet anders zijn, alleen maar omdat een deel van de markt binnen die straal is gelegen op Vlaams grondgebied. Een dergelijke opvatting zou ook niet in overeenstemming zijn met één van de uitgangspunten van het EG-verdrag, de versmelting van de economieën van de lidstaten.

In de redenering van de rechtbank zou het huidige hotel-restaurant dat door The Kettle in Ossendrecht wordt geëxploiteerd en dat beschikt over vier kamers een bovenlokale (want internationale) voorziening worden als The Kettle zich tevens zou gaan richten op de markt in het havengebied van Antwerpen. Dit zou een tamelijk bizarre conclusie zijn, daar waar op dit moment niemand op het idee zou komen te bestrijden dat het huidige hotel-restaurant als lokale voorziening kan worden aangemerkt.

De initiatiefnemer heeft verklaard dat de exploitatie van het nieuwe complex met 62 kamers niet afhankelijk is van het aanbod uit het havengebied van Antwerpen. Ook in dat opzicht kan dus niet gesteld worden dat zonder het internationale aanbod geen voorziening zoals gepland in Ossendrecht kan bestaan.

Dat een hotel-restaurant met 62 kamers qua schaal en omvang niet past bij Ossendrecht, wordt ook gelogenstraft door het feit dat in Ossendrecht reeds een dergelijke voorziening aanwezig is. B&W doelen op hotel Dekkers. Dit is een hotel-restaurant met vergaderruimte. Het hotel heeft 76 kamers en een aantal appartementen.

Uitwerkingsplan

Het Uitwerkingsplan Brabantse buitensteden & Woensdrecht is een uitwerking van hetgeen op pagina 68 van het Streekplan staat vermeld over wonen en werken. Daarover wordt het volgende gezegd:

“In de tweede plaats wordt voor elke regio een uitwerkingsplan opgesteld, waarin de woon- en werklocaties worden aangegeven. ... De uitwerkingsplannen voor de landelijke regio's beperken zich tot de woon- en werklocaties en heten daarom thematische uitwerkingsplannen.”

Een en ander is ook verwoord in de inleiding op het Uitwerkingsplan (zie p. 4). Dat houdt derhalve in dat in het Uitwerkingsplan geen uitlatingen worden gedaan over de vestiging van voorzieningen in het landelijk gebied en dat reeds daarom het project niet strijdig kan zijn met het Uitwerkingsplan.

Naar de mening van B&W heeft de rechtbank derhalve ten onrechte het beroep gegrond verklaard, het bestreden besluit vernietigd en het besluit van 26 september 2007 herroepen.”

- Ad c: door de gemeenteraad is op 14 mei 2009 een actualisatie van de Structuurvisie Plus vastgesteld; voor de locatie “brandweerkazerne Ossendrecht” is de status aangepast; de tekst “vergunningsprocedure loopt: voorbereidingen gestart” ziet op de komst van het hotel; in de kolom “Indicatieve woningbouw Capaciteit” had de tekst “1 W=We” doorgehaald moeten worden; dit is abusievelijk niet gebeurd;
hoe dan ook: een structuurvisie heeft geen bindend karakter bij het opstellen van een bestemmingsplan.

Conclusie:

de ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van onderhavig bestemmingsplan.

3.5 Mevrouw Wils en de heer Krijnen te Steenberg

De zienswijze luidt kort samengevat als volgt:

wensen dat op een aangeduid gedeelte van het kadastrale perceel OSD00B2036G0000 het mogelijk wordt gemaakt om daar een horecabedrijf te vestigen.

Het standpunt van het college van burgemeester en wethouders van Woensdrecht is als volgt: het bedoelde perceelsgedeelte maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan; om te beoordelen of een (horeca)voorziening daar gewenst en/of mogelijk is zal eerst onderzocht moeten worden; gelet op de fase waarin onderhavig bestemmingsplan zich bevindt is het niet mogelijk en/of gewenst zich hiervoor uit te spreken; hiervoor is een afzonderlijke (bestemmingsplan)procedure de geëigende weg, zodat alle belangen goed kunnen worden afgewogen.

Conclusie:

de ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van onderhavig bestemmingsplan.

3.6 De heer Ossenblok te Zegge

De zienswijze luidt kort samengevat als volgt:

Wensen dat op een aangeduid gedeelte van het kadastrale perceel OSD00B2036G0000 het mogelijk wordt gemaakt om daar een horecabedrijf te vestigen.

Het standpunt van het college van burgemeester en wethouders van Woensdrecht is als volgt: het bedoelde perceelsgedeelte maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan; om te beoordelen of een (horeca)voorziening daar gewenst en/of mogelijk is zal eerst onderzocht moeten worden; gelet op de fase waarin onderhavig bestemmingsplan zich bevindt is het niet mogelijk en/of gewenst zich hiervoor uit te spreken; hiervoor is een afzonderlijke (bestemmingsplan)procedure de geëigende weg, zodat alle belangen goed kunnen worden afgewogen.

Conclusie:

de ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van onderhavig bestemmingsplan.

3.7 Dienst Vastgoed Defensie Directie Zuid afd. ROM te Tilburg

De zienswijze luidt kort samengevat als volgt:

verzoekt het militaire belang IHCS op te nemen op alle relevante kaartbladen.

Het standpunt van het college van burgemeester en wethouders van Woensdrecht is als volgt:

Aan het verzoek kan tegemoet worden gekomen.

Conclusie:

Het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast.

3.8 Mevrouw van Tilburg – Van der Venne te Ossendrecht

De zienswijze luidt kort samengevat als volgt:

- a. *achter de woning Dorpsstraat 26 is een overkapping aanwezig, welke niet is bestemd tot "DH";*
- b. *destijds is toegezegd dat er op het achterste gedeelte van het pand Dorpsstraat 30 nog de gelegenheid is tot het aanbrengen van een extra verdieping t.b.v. woning of kantoorruimte.*

Het standpunt van het college van burgemeester en wethouders van Woensdrecht is als volgt:

Ad a: op de verbeelding is achter het pand Dorpsstraat 28 een bestemming "DH", met een aanduiding "(op)" aangegeven. Dit zou de overkapping moeten betreffen. De overkapping ligt echter meer westelijker. De nu als "DH" bestemde locatie betreft parkeervoorzieningen voor klanten.

Ad b: binnen de bestemming "is een combinatie met wonen toegestaan; per bedrijf is echter maar één woning toegestaan; conform afspraken uit het verleden mag inderdaad op het achterste gedeelte een tweede verdieping worden toegestaan. Deze is te benutten als kantoor of als woning ter vervanging van de bestaande woning die dan een bedrijfsfunctie dient te krijgen. Er mag maar één woning zijn. Detailhandel is alleen op de begane grond toegestaan.

Conclusie:

Ad a: **de verbeelding zal worden aangepast. De huidige bestemming "DH", met de aanduiding "(op)" en de maximale goot- en nookhoogte beperking van beide maximaal 4m zal op het westelijker gelegen perceelsgedeelte worden gelegd en worden vervangen door de bestemming "V-VB".**

Ad b: **de verbeelding zal worden aangepast waardoor het mogelijk wordt op het achterste gedeelte een extra bouwlaag te realiseren; de maximale goot- en bouwhoogte wordt gesteld op 6,5m.**

3.9 De heer A.J. van Gorsel te Ossendrecht

De zienswijze luidt kort samengevat als volgt:

omdat zij over een paar jaar met de zaak willen stoppen wensen zij dat de bestemming "Woningbouw" aan de huidige bestemmingen wordt toegevoegd.

Het standpunt van het college van burgemeester en wethouders van Woensdrecht is als volgt:

het is niet gewenst hieraan medewerking te verlenen.

Momenteel is er een prioriteitenlijst opgesteld voor de verdeling van het totale woningbouwcontingent. Op het moment dat ergens een bouwblok vervalt of een plan niet doorgaat, wordt onderstaande lijst langsgelopen. Op het moment dat er voor een bepaalde post nog te weinig contingent is, dan wordt het vrijkomende contingent daaraan toegekend. De prioriteiten zijn als volgt vastgesteld:

1. Bouwplannen met harde bouwcapaciteit;
2. Bouwplannen die niet meer terug te draaien zijn vanwege contractuele verplichtingen;
3. Bouwplannen om in elke kern starterswoningen te realiseren;
4. Bouwplannen om in elke kern een WOZOCO te realiseren;
5. Bouwplannen op eigen gronden;
6. Bouwplannen op andermans gronden;
7. Verzoeken tot bouwgrond op de wachtlijst.

Gelet op de reeds bestaande wachtlijst ligt het bovendien niet in de verwachting dat dit systeem voor dit geval binnen afzienbare tijd tot een positieve besluitvorming leidt.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

3.10 Mattheussens-Wido BV te Ossendrecht

De zienswijze luidt kort samengevat als volgt:

- a. *verzoekt de maximale bouwhoogte overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan te hanteren;*

- b. *verzoekt de aspecten 'goede woonsituatie', 'verkeersveiligheid' en 'sociale veiligheid' als nadere eis in artikel 4.3 van de planregels te verwijderen;*
- c. *verzoeken hun perceel in zijn geheel te bestemmen tot "Bedrijf" en niet een gedeelte bestemmen als "Groen";*
- d. *merkt op dat een gedeelte van het eigendom foutief is bestemd tot "Agrarisch" en "Groen";*
- e. *wensen dat de in eigendom zijnde en/of ingehuurde percelen (sectie F, nummers 527, 715, 718 en 945 worden bestemd tot "Bedrijf";*
- f. *verzocht wordt de woning Burg. Voetenstraat 38, op het perceel F527, aan te duiden als bedrijfswoning;*
- g. *verzocht wordt de bepaling "nieuwe ontwikkelingen worden niet mogelijk gemaakt" te schrappen.*

Het standpunt van het college van burgemeester en wethouders van Woensdrecht is als volgt:

- Ad a: in onderhavig bestemmingsplan is gekozen voor een andere systematiek; niet de goothoogte in combinatie met een maximale dakhelling bepaalt meer de maximale bouwhoogte; voor de bepaling van de maximale bouwhoogte is gekeken naar de reeds aanwezige bebouwing;
- Ad b: deze nadere eisen worden in alle, van toepassing zijnde, bestemmingen gehanteerd; het is niet gewenst voor één situatie een uitzondering te maken; deze aspecten dienen, indien daartoe aanleiding bestaat, via nadere eisen te worden geborgd; tot op heden wordt hier zelden of nooit gebruik van gemaakt; het gaat enkel om excessen te voorkomen;
- Ad c: ook in het vigerende plan was een gedeelte bestemd tot "Groenvoorziening" als buffer naar de omgeving; het is gewenst deze buffer duidelijk weg te zetten, zodat de belangen die deze buffer dienen te beschermen, worden gewaarborgd; de feitelijke situatie (luchtfoto 2007) wordt niet beperkt; zie ook onder "ad. d";
- Ad d: perceel F 716 is qua bestemmingen in drie delen opgesplitst; het gedeelte achter het pand Burg. Voetenstraat 38 is, conform het vigerende bestemmingsplan, bestemd tot "Bedrijf"; het gedeelte met de woningen Burg. Voetenstraat 36 en 36A, met bijbehorende achtertuin" is, conform het vigerende bestemmingsplan, bestemd tot "Wonen"; het resterende gedeelte van dit perceel is, conform het vigerende bestemmingsplan, "Agrarisch" bestemd; de groenbuffer aan de oostzijde van het perceel F 718 is ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan verbreed; uitgegaan is van de feitelijke situatie; in het vigerende plan wordt uitgegaan van een buffer van 10m breed; er is geen noodzaak om aan de in onderhavig bestemmingsplan aldaar opgenomen groenbuffer vast te houden en kan worden aangepast;

Ad e: de genoemde perceelsnummers zijn in onderhavig bestemmingsplan tot “bedrijf” en “Groen”; voor wat de laatste bestemming betreft wordt verwezen naar “ad c” en “ad d”;

Ad f: aan deze zienswijze kan worden tegemoetgekomen;

Ad g: het begrip “nieuwe ontwikkelingen” slaat op totaal nieuwe situaties, waar van nul af aan wordt ontwikkeld; in dit plan is hiervan enkel spraken bij een beperkt aantal nieuw te bouwen woningen; in casu is hiervan geen sprake.

Conclusie:

De zienswijzen geven aanleiding tot de volgende aanpassingen:

- 1. de bestemming “Groen” zal aan de oostzijde van het perceel F 718 worden teruggebracht naar de situatie in het vigerend bestemmingsplan;**
- 2. de woning Burgemeester Voetenstraat 38 zal als bedrijfswoning worden aangeduid.**

3.11 Mevrouw drs. D.A.G.M. Ossenblok RA

De zienswijze luidt kort samengevat als volgt:

wenst op het perceel Trambaan 64 te Calfven (perceel B2035) de mogelijkheid tot Bed & Breakfast, in combinatie met wonen.

Het standpunt van het college van burgemeester en wethouders van Woensdrecht is als volgt: er is momenteel geen beleid inzake de toelaatbaarheid van Bed & Breakfast; verzoeken worden ad hoc afgewogen; eventueel kan hieraan op basis van artikel 3.23 Wet ruimtelijke ordening ontheffing worden verleend; het staat betrokkene vrij om hiertoe een concreet verzoek in te dienen, desgewenst na overleg met de toeristisch/recreatieve medewerkster.

Conclusie:

deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

3.12 De heer F.A. van der Sande te Ossendrecht

De zienswijze luidt kort samengevat als volgt:

- a. merkt op dat op zijn percelen D nummers 4612/4613 de mogelijkheid om een nieuwe woning op te richten niet is opgenomen; hij vraagt dit te herstellen;*
- b. de houtberging aan de westzijde van zijn perceel is te groot ingetekend ten opzichte van de garage op perceel De kuil 33.*

Het standpunt van het college van burgemeester en wethouders van Woensdrecht is als volgt:

Ad a: de zienswijze is terecht; de bouwmogelijkheid is abusievelijk niet overgenomen;

Ad b: de ingetekende bouwwerken hebben geen juridische betekenis, maar maken onderdeel uit van de ondergrond, die enkel een verduidelijkende/oriënterende functie heeft.

Conclusie:

Ad a: **conform het vigerende bestemmingsplan zal een aanduiding worden opgenomen, op grond waarvan nieuwbouw van een woning is toegestaan op een gedeelte van genoemde percelen;**

Ad b: dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

Bijlage 5.

**Staat van wijzigingen
bestemmingsplan “Bebouwde kom Ossendrecht / Calfven”**

**Staat van wijzigingen
van het ontwerp naar vastgesteld
bestemmingsplan “Bebouwde kom Ossendrecht – Calfven”**

Onderdeel	Wijziging
Toelichting	
koptekst	“Status:” toegevoegd en status gewijzigd in “vastgesteld”
voorblad	id-nummer aangepast in “0873.OSCAxBP043xMOEDx00-VG01”
voorblad	tabel ingevuld: bij ‘Ontwerp’: resp. “11-08-2009”, “27-08-2009”, “28-08-2009” en “wijzigingen t.o.v. voorontwerp”
voorblad	tabel ingevuld: bij ‘Vastgesteld’: 24 november of 17 december 2009 “wijzigingen t.o.v. ontwerp”
voorblad	Gemeentebladnummer ingevuld, zijnde “2009-22”
bijlagen	aangevuld met: - bijlage 4: ”Staat van wijzigingen van ontwerp naar vastgesteld”
Hoofdstuk 3.4 (groenbeleidsplan)	Op bladzijde 31, laatste alinea, is de tekst “grasveldje op de kruising Calfven, Aanwas en Burg. Voetenstraat” verwijderd
Regels	
Algemeen	op diverse plaatsen zijn leestekens vervangen door andere leestekens, hoofdletters vervangen door kleine letters of andersom, zijn tabs aangepast,
koptekst	“Status:” toegevoegd en status gewijzigd in “vastgesteld”
voorblad	id-nummer aangepast in “0873.OSCAxBP043xMOEDx00-VG01”
voorblad	tabel ingevuld: bij ‘Ontwerp’: resp. “11-08-2009”, “27-08-2009”, “28-08-2009” en “wijzigingen t.o.v. voorontwerp”
voorblad	tabel ingevuld: bij ‘Vastgesteld’: 24 november of 17 december 2009 “wijzigingen t.o.v. ontwerp”
voorblad	Gemeentebladnummer ingevuld, zijnde “2009-22”
In artikel 01 zijn de volgende begrippen aangepast c.q. toegevoegd:	
verbeelding, sub a	id-nummer aangepast door “direct achter “BP” het getal “043” er tussen te plaatsen, door “ON01” te wijzigen in “VG01” en door “_001” te verwijderen
verbeelding, sub b	id-nummer aangepast door “ON” te wijzigen in “VG”
aangebouwd bijgebouw	in de eerste zin is “bijgebouw” vervangen door “gebouw”
archeologisch verwachtingsgebied	als begrip toegevoegd met de volgende verklaring: “gebied, aangegeven op de provinciale Indicatieve Kaart Archeologische Waarden , waarvan is aangegeven dat in bepaalde mate archeologische vondsten of sporen te verwachten zijn”
beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte	als begrip toegevoegd met de volgende verklaring: “de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een beroep aan huis c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke”
bouwlaag	als begrip toegevoegd met de volgende verklaring: “een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder”

Onderdeel	Wijziging
geluidbelasting vanwege industrieterrein	als begrip toegevoegd met de volgende verklaring: “de etmaalwaarde van het equivalente geluidniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door de gezamenlijke inrichtingen en toestellen, aanwezig op het industrieterrein, het geluid van niet tot de inrichtingen behorende motorvoertuigen op het terrein daaronder niet begrepen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder”
geluidbelasting vanwege wegverkeer	als begrip toegevoegd met de volgende verklaring: “de etmaalwaarde van het equivalente geluidniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke wegverkeer op een bepaald weggedeelte of een combinatie van weggedeelten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder”
geluidbelasting vanwege een spoorweg	als begrip toegevoegd met de volgende verklaring: “de etmaalwaarde van het equivalente geluidniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke spoorwegverkeer of op een bepaald spoorweggedeelte of een combinatie van spoorweggedeelten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder spoorwegen”
geluidgevoelige functies	als begrip toegevoegd met de volgende verklaring: “bewoning of andere geluidgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen”
hoge verwachtingswaarde	als begrip toegevoegd met de volgende verklaring: “grote kans op archeologische vondsten of informatie”
hogere grenswaarde	als begrip toegevoegd met de volgende verklaring: “een maximale waarde voor de geluidbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen”
Indicatieve Kaart Archeologische Waarden	als begrip toegevoegd met de volgende verklaring: “door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 15 januari 2002 vastgestelde kaart met indicatieve archeologische waarden;”
lage verwachtingswaarde	als begrip toegevoegd met de volgende verklaring: “kleine kans op archeologische vondsten of informatie”
middelhoge verwachtingswaarde	als begrip toegevoegd met de volgende verklaring: “gemiddelde kans op archeologische vondsten of informatie”
niet grondgebonden agrarische bedrijfsvoering	als begrip toegevoegd met de volgende verklaring: “een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk in gebouwen plaatsvindt”
prostitutie	als begrip toegevoegd met de volgende verklaring: “het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding”
recreatief medegebruik	als begrip toegevoegd met de volgende verklaring: “een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan”
recreatieve bewoning	als begrip toegevoegd met de volgende verklaring: “de bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie”
Artikel 2	“afstanden” is als begrip toegevoegd met de volgende verklaring: “afstanden tussen bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouw-

Onderdeel	Wijziging
	werken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn”
Artikel 3.1	aan het onderdeel ‘met daaraan ondergeschikt’ is “parkeervoorzieningen” toegevoegd
Artikel 3.2 Artikel 4.2.1 Artikel 6.2.1 Artikel 7.2.1 Artikel 8.2.1 Artikel 9.2.1 Artikel 10.2.1 Artikel 11.2.1 Artikel 13.2.1 Artikel 14.2.1 Artikel 15.2.1 Artikel 16.2.1 Artikel 17.2.1 Artikel 21.2.1	als bouwregel wordt toegevoegd: “op eigen terrein, dan wel op eigen terrein binnen een straal van 100 meter van het betreffende bouwplan, dient te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte”
Artikel 3.2, sub d Artikel 4.2.2., sub a Artikel 6.2.2., sub a Artikel 7.2.2., sub a Artikel 9.2.2., sub a Artikel 10.2.2, sub a Artikel 11.2.2, sub a Artikel 13.2.2, sub a Artikel 14.2.2, sub a Artikel 15.2.2, sub b Artikel 16.2.2, sub a	de bepaling is uitgebreid met: “..., met uitzondering van verlichtingsarmaturen, waarvan de hoogte ten hoogste 6 meter mag bedragen;”
Artikel 3.3	“(n.v.t.)” wordt verwijderd; als bepaling wordt ingevoegd: “Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van: a een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld; b een goede woonsituatie (wooncomfort, kwaliteit woongenot van directe omgeving); c de verkeersveiligheid; d de sociale veiligheid; e de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden; f de brandveiligheid; g de parkeerruimte op eigen terrein.”
Artikel 3.4 Artikel 4.4 Artikel 6.4 Artikel 7.4 Artikel 8.4 Artikel 9.4 Artikel 10.4 Artikel 11.4 Artikel 13.4	“(n.v.t.)” is verwijderd; als bepaling is ingevoegd: “Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in artikel 3.2.1 sub f voor het voorzien van (een deel van) de parkeerbehoefte in het openbaar gebied mits: a het fysiek niet mogelijk is doordat niet in bereikbaar kan worden voorzien; b het niet ten koste gaat van (bestaande) parkeergelegenheid ten behoeve van wonen; c het elders op eigen terrein niet mogelijk is de parkeerbehoefte

Onderdeel	Wijziging
Artikel 14.4 Artikel 15.4 Artikel 16.4 Artikel 17.4 Artikel 21.4	op te lossen.”
Artikel 3.5, sub h Artikel 4.5, sub d Artikel 6.5, sub d Artikel 7.5, sub a Artikel 8.5, sub c Artikel 9.5, sub c Artikel 10.5, sub d Artikel 11.5, sub d Artikel 13.5, sub c Artikel 14.5, sub c	aan deze bepaling is toegevoegd: “..., coffeeshops, discotheken en bardancings.”
Artikel 3.8 Artikel 8.8 Artikel 11.8 Artikel 13.8 Artikel 15.8 Artikel 20.8	is vervangen door: <ol style="list-style-type: none"> a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en wethouders (sloopvergunning) over te gaan tot het geheel of gedeeltelijk slopen van de beeldbepalende panden, die op de verbeelding zijn voorzien van de functieaanduiding “cultuurhistorische waarden”; b. het geheel of gedeeltelijk slopen van de in sub a bedoelde bouwwerken is slechts toelaatbaar indien de ruimtelijke en visuele karakteristiek van de gronden en de gebouwde omgeving niet in onevenredige mate wordt aangetast waartoe Burgemeester en wethouders advies inwinnen bij de monumentencommissie of een ander vergelijkbaar orgaan; c. het in sub a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke: <ol style="list-style-type: none"> a het normale beheer en onderhoud betreffen; b reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.
Artikel 4.2	aan dit artikel is een nieuw lid toegevoegd: “4.2.3 Voor het bouwen van bedrijfswoningen en daarbij behorende bijgebouwen, gelden de volgende regels: <ol style="list-style-type: none"> a per volwaardig bedrijf is 1 bedrijfswoning toegestaan, tenzij op de verbeelding een ander maximum aantal wooneenheden is vermeld, in welk geval deze aangehouden mogen worden; b de bedrijfswoning mag zowel als vrijstaande woning dan wel als onderdeel van een bedrijfsgebouw worden gerealiseerd; c de bedrijfswoning mag uitsluitend in het bouwvlak worden opgericht; d de goothoogte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 6 meter; e de bouwhoogte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 9 meter; f de diepte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 15 meter; g de afstand van hoofd- en bijgebouwen tot de perceelsgrenzen mag

Onderdeel	Wijziging
	<p>niet minder bedragen dan 3 meter;</p> <p>h de goothoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3,3 meter;</p> <p>i de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 5,8 meter;</p> <p>j de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m³;</p> <p>k de oppervlakte van de bij de bedrijfswoning behorende bijgebouwen mogen niet meer bedragen dan 100 m²;</p>
<p>Artikel 4.3</p> <p>Artikel 6.3</p> <p>Artikel 7.3</p> <p>Artikel 8.3</p> <p>Artikel 9.3</p> <p>Artikel 10.3</p> <p>Artikel 11.3</p> <p>Artikel 13.3</p> <p>Artikel 14.3</p> <p>Artikel 15.3</p> <p>Artikel 16.3</p> <p>Artikel 17.3</p> <p>Artikel 21.3</p>	<p>aan deze bepaling zijn toegevoegd: “de brandveiligheid” en “de parkeerruimte op eigen terrein”</p>
<p>Artikel 4.5</p> <p>Artikel 8.5</p> <p>Artikel 9.5</p> <p>Artikel 13.5</p> <p>Artikel 14.5</p> <p>Artikel 16.5</p> <p>Artikel 17.5</p>	<p>als specifieke gebruiksregel is toegevoegd: “van (vrijstaande) bijgebouwen als zelfstandige woning of als afhankelijke woonruimte”</p>
<p>Artikel 3.2, sub c</p> <p>Artikel 4.2.1, sub e</p> <p>Artikel 6.2.1, sub c</p> <p>Artikel 7.2.1, sub c</p> <p>Artikel 8.2.1, sub c</p> <p>Artikel 9.2.1, sub c</p> <p>Artikel 10.2.1, sub c</p> <p>Artikel 11.2.1, sub c</p> <p>Artikel 13.2.1, sub c</p> <p>Artikel 14.2.1, sub c</p> <p>Artikel 16.2.1, sub c</p>	<p>tussen “dan” en “is” is tussengevoegd “...respectievelijk 6 en 9 meter, tenzij anders ...”; de bepaling is aangevuld met: “..., in welk geval deze aangehouden dient te worden;”</p>
<p>Artikel 4.6.1</p>	<p>Artikelnummer “4.6.1” verwijderd en de aanhef verschoven naar de linker kantlijn</p>
<p>Artikel 6.2.1, sub e</p>	<p>is komen te vervallen</p>
<p>Artikel 7.5</p> <p>Artikel 15.5</p> <p>Artikel 17.5</p>	<p>aan deze bepaling is als specifieke gebruiksregel toegevoegd: “bewoning van gebouwen”</p>
<p>Artikel 12.1</p>	<p>aan het onderdeel ‘met daaraan ondergeschikt’ is toegevoegd: “waterlopen, waterpartijen en andere waterhuishoudkundige voorzieningen”</p>
<p>Artikel 12.2</p>	<p>de subnummering “a, a en c” is gewijzigd in “a, b en c”</p>

Onderdeel	Wijziging
Artikel 12.2, sub c	tussen “van” en “verlichtingsarmaturen” is ingevoegd: “... bewegwijzering, mededelingsboren, verkeerslichten en ...”
Artikel 13.1	aan het onderdeel ‘met dien verstande dat’ is toegevoegd: “tuinen en erven”
Artikel 13.2.2, sub b	toegevoegd is een uitzonderingsbepaling voor een erfafscheiding op het adres Aanwas 17 / Burg. Voetenstraat 81 tot maximaal 2,70m hoog voor een nader op de verbeelding aangeduid gedeelte
Artikel 14.1 sub a	is aangevuld met “3 ter plaatse van de Molenstraat 20a en b tevens detailhandel is toegestaan, waarbij kantoor en detailhandel ook op verdieping mogen worden uitgeoefend,”
Artikel 15.2.1, sub c	tussen “dan” en “is” is tussengevoegd “...respectievelijk 6 en 9 meter, tenzij anders ...”; tussen “verbeelding,” en “zulks” is tussengevoegd: “..., in welk geval deze aangehouden dient te worden,”
Artikel 16.5, sub e	verwijderd is het woord “permanente”
Artikel 17.2.2	in de aanhef zijn de woorden “en geen overkapping” verwijderd
Artikel 20.2.1, sub a	tussen “overkappingen” en “e.d.” is ingevoegd: “...,ondergrondse bouwwerken ...”
Artikel 20.2.1, sub c	is vervangen door: “buiten het bouwvlak is het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet toegestaan, met dien verstande dat dit verbod niet van toepassing is voor het oprichten van erfafscheidingen, pergola’s, vlaggenmasten e.d.;
Artikel 20.2.3, sub d Artikel 20.2.3, sub g Artikel 20.2.4, sub b Artikel 20.2.4, sub c Artikel 20.2.4, sub d Artikel 20.2.5, sub a Artikel 20.2.5, sub b Artikel 21.2.2, sub b Artikel 21.2.3, sub a	“gevellijn” is vervangen door “feitelijke voorgevel”
Artikel 20.2.3, sub g Artikel 21.2.2, sub b	“op hoekpercelen” is verwijderd
Artikel 20.3	aan deze bepaling is toegevoegd: “de brandveiligheid”
Artikel 21.1	aan het onderdeel ‘met daaraan ondergeschikt’ is toegevoegd: “erven en tuinen”
Artikel 24.1	tussen “voorkomende” en “archeologische waarden” is ingevoegd: “middelhoge en hoge”
Artikel 24.2, sub b	de zinsnede “...,waarvan de..... dan 100 m ² .” is vervangen door: “..., waarvoor graafwerkzaamheden worden verricht op een diepte van meer dan 0,60 meter onder de oppervlakte en waarvan de toename van de bebouwde oppervlakte niet meer bedraagt dan: 1 100 m ² in een gebied met hoge archeologische verwachtingswaarde; 2 200 m ² in een gebied met middelhoge archeologische verwachtingswaarde.”
Artikel 24.7.1	het bepaalde in “sub a t/m f” is vervangen door: “a het veranderen van het huidige maaiveldniveau met meer dan 0,60 meter door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren of afgraven; b het uitvoeren van graafwerkzaamheden dieper dan 0,60 meter onder de oppervlakte, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen,

Onderdeel	Wijziging
	diepploegen, aanleggen van drainage en ontginnen, het aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur; c het aanbrengen van meer dan 0,60 meter diepwortelende beplantingen en/of bomen; d het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;”
Artikel 24.7.2	dit artikelonderdeel is aangevuld met: “d het een verstoring betreft van een archeologisch verwachtingsgebied als aangegeven op de provinciale Indicatieve Kaart Archeologische Waarden, en waarbij die verstoring plaatsvindt: 1 in een gebied met lage archeologische verwachtingswaarde en/of een niet gekarteerd gebied, òf; 2 in een gebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde en het te verstoren gebied kleiner is dan 200 m2, òf; 3 3 in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde en het te verstoren gebied kleiner is dan 100 m2;”
Artikel 24.7.3	de zinsnede “..., waaruit blijkt dat de eventuele archeologische belangen voldoende worden gewaarborgd.” is vervangen door: “..., waaruit blijkt dat: 1 het behoud van de archeologische waarden in voldoende mate kan worden geborgd, òf 2 de archeologische waarden door de verstoring niet onevenredig worden geschaad, òf 3 in het geheel geen archeologische waarden aanwezig zijn.
Artikel 26.1.2, sub b	is vervangen door: “de oppervlakte aan ondergrondse bebouwing, voor zover niet onder bovengrondse bebouwing is gesitueerd en voor zover een grotere hoogte hebben dan 1,2 meter, mag per bouwperceel niet meer bedragen dan het perceelsafhankelijke maximum vermeld in kolom D van de als bijlage “Tabel Toegestane Bebouwing”, met dien verstande dat het totaal van alle bebouwing (kolom C+D+E+F) het betreffende maximum in kolom B niet overschrijdt;”
Artikel 27.1.1 Artikel 27.2.1	Artikelnummer en titeltekst zijn verwijderd
Artikel 27.1.1, sub a en sub b	zijn vernummerd in respectievelijk “27.1.1” en “27.1.2”
Artikel 27.2.1, sub a en sub b	zijn vernummerd in respectievelijk “27.2.1” en “27.2.2”
Artikel 28.2 (aanhef)	tussen “een” en “ (vrijstaand)” is ingevoegd: “bij een (dienst-)woning behorend ”
Artikel 28.2, sub e	vóór en ná “toegestane” is ingevoegd “bij een (dienst-)woning” respectievelijk “(vrijstaande)”
Artikel 30	De onderscheidenlijke alinea’s zijn omgezet in artikelleden, te weten: alinea 1: “30.1 Ontheffingsbevoegdheden en nadere eisen”, alinea 2: “30.2 Wijzigingsbevoegdheid”, alinea 3: “30.3 Aanlegvergunning” en alinea 4: “30.4 Sloopvergunning”
Verbeelding	
Kaartbladen 1 t/m 4	Het militaire belang IHCS is, voor zover van toepassing, als gebiedsaanduiding opgenomen.
Kaartblad 1 van 4	Op het adres “Aanwas 17 / Burg. Voetenstraat 81” is op en nabij de

Onderdeel	Wijziging
	perceelsscheiding met het adres Aanwas 13 over een beperkte lengte (ca. 38 meter, beginnende op ca. 2,70 meter vanaf de perceelsgrens aan de zijde van de Aanwas) een erfafscheiding tot maximaal 2,70 meter toegestaan middels een afzonderlijke aanduiding op de verbeelding
Kaartblad 1 van 4	Op het adres " <u>Burg. Voetenstraat 38, 40 en 42</u> " is de verbeelding zodanig aangepast dat aan de oostzijde de bestemming "Groen" is teruggebracht tot een zone van 10 meter breed. Het "overblijvende" perceelsgedeelte is bestemd tot "Bedrijf (buiten het bouwvlak). Een klein gedeelte aan de zuid-oostzijde is toegevoegd aan de bestemming "Groen", zodat de bestemming "Groen" aldaar ook een breedte heeft van 10 meter. De woning Burg. Voetenstraat 38 is aangeduid als bedrijfswoning
Kaartblad 1 van 4	Op het adres " <u>Dorpsstraat 30</u> " is de verbeelding aangepast. De huidige bestemming "DH", met de aanduiding "(op)" en de maximale goot- en nookhoogte beperking van beide maximaal 4m is op het westelijker gelegen perceelsgedeelte gelegd en is vervangen door de bestemming "V-VB". Voorts is de verbeelding aangepast waardoor het mogelijk wordt op het achterste gedeelte een extra bouwlaag te realiseren, waarbij de maximale goot- en bouwhoogte is gesteld op 6,5m
Kaartblad 2 van 4	Op het adres " <u>De Kuil 9</u> " is overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan een deel van de bestemming "Wonen" gewijzigd in de bestemming "Bedrijf" met bijbehorend 'bouwvlak'
Kaartblad 2 van 4	Op het adres " <u>De Kuil 35</u> " is een aanduiding opgenomen, op grond waarvan op een gedeelte van de percelen D4612 en D4613, nieuwbouw van een woning is toegestaan
Kaartblad 3 van 4	Op het adres " <u>Zr. Marie Adolphinestraat 5/5a/5b</u> " is het bouwvlak vergroot, met dien verstande dat voor deze uitbreiding de goot- en nokhoogte maximaal 4 meter mag zijn