

www.kwa.nl

100 JAAR **KwA**
bedrijfs **A** adviseurs



Uitbreiding Mado conserven Ossendrecht

VASTGESTELD



Arbo
Asbest
Bodem
Energie
Geluid
Kwaliteit
Lucht
Milieu
Veiligheid
Water

Compliance
Duurzaamheid
Realisatie
Procestechiek
Interim-ondersteuning

Toelichting

Plannaam: Uitbreiding Mado conserven Ossendrecht

Identificatiecode: NL.IMRO.0873.OSCAxBP102xHERZx04-VG01

Planstatus: vastgesteld

Datum Raadsbesluit: 30 juni 2016

Rapportnummer 3206280DR06

Datum 21 april 2016

Relatienummer 11270

OPDRACHTGEVER

Mattheeussens-Wido B.V. te Ossendrecht

AUTEUR(S)

ing. M.M.J.C. Soeters-Hensgens



BEWERKT
GECONTROLEERD
INITIALEN
PARAAF

MHE/km/mhe

01-12-2015

AL




KWA Bedrijfsadviseurs B.V.
Regentesselaan 2
Postbus 1526
3800 BM Amersfoort

t 033 422 1370/71
f 033 422 13 95
e kam@kwa.nl

Rabobank Amersfoort
NL86RABO0372977669

KvK Gooi en Eemland 32069288

www.kwa.nl

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	6
1.1	Doel en bestemmingsplan	6
1.2	Aanleiding	6
1.3	Plangebied en vigerende plannen	7
1.4	Leeswijzer	8
2	PLANBESCHRIJVING	9
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Beschrijving wijzigingen	9
2.3	Overwegingen	11
2.4	Uitvoering/realisatie	12
2.5	Landschappelijke inpassing	12
3	BELEIDSKADER	16
3.1	Algemeen	16
3.2	Rijksbeleid	16
3.3	Provinciaal beleid	20
3.4	Gemeentelijk beleid	26
4	SECTORALE ASPECTEN	28
4.1	Algemeen	28
4.2	Milieu	28
4.3	Overige aspecten	33
5	JURIDISCHE OPZET	36
5.1	Inleiding	36
5.2	Plangebied	36
5.3	Toelichting bestemmingsregels	36
5.4	Toelichting verbeelding	37
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	38
7	OVERLEG EN INSPRAAK	39
7.1	Inleiding	39
7.2	Vooroverleg	39
7.3	Inspraak	39
7.4	Zienswijzenprocedure	39
BIJLAGEN		
1	Rapportage akoestisch onderzoek	
2	Rapportage archeologisch bureauonderzoek/inventariseren veldonderzoek	
3	Reactie omwonenden op gewijzigde bouwplan	
4	Visualisatie landschappelijke inpassing	
5	Rapportage verkennend bodemonderzoek	
6	Kwaliteitsverbetering van het landschap	
6a	Erfinrichtingsplan Mado conserveren	
7	Rapportage beoordeling Flora- en Faunawet	

- 8** **Nota inspraak en vooroverleg**
- 8a** **Inspraakreactie**
- 8b** **Vooroverlegreactie Waterschap Brabantse Delta**
- 8c** **Vooroverlegreactie Provincie Noord-Brabant**
- 9** **Nota beantwoording zienswijzen**
- 9a** **Zienswijze omwonenden**
- 9b** **Zienswijze Provincie Noord-Brabant**
- 10** **Staat van wijzigingen**

1 Inleiding

1.1 Doel en bestemmingsplan

Mado Conserve is de merknaam van het familiebedrijf Mattheeussens-Wido B.V.. Mattheeussens-Wido is een familiebedrijf, met één productielocatie gevestigd aan de Burg. Voetenstraat 42 te Ossendrecht. Het bedrijf wil de opslagcapaciteit uitbreiden door middel van de bouw van een opslagloods. Teneinde de nieuwbouw van een opslagloods mogelijk te maken, heeft het bedrijf een aangrenzend perceel gekocht. Dit aangekochte perceel heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'agrarisch'.

Een deel van dit verworven perceel wil het bedrijf toevoegen aan het eigen bedrijfsterrein; daartoe is het noodzakelijk de bestemming van dit deel van het perceel te wijzigen in 'bedrijf'.

Het andere deel van het verworven perceel heeft Mattheeussens-Wido aangeboden aan de aangrenzende bewoners van de objecten Burg. Voetenstraat 24-34 om toe te voegen aan hun perceel als zijnde tuin. Daartoe is het noodzakelijk de bestemming van dit deel van het perceel te wijzigen in 'wonen' (of 'detailhandel' voor wat betreft Burg. Voetenstraat 30-32).

1.2 Aanleiding

De voorloper van Mattheeussens-Wido, de firma Mattheeussens, is in 1850 opgericht en op deze plek gevestigd. Het bedrijf heeft sinds de oprichting een aanzienlijke ontwikkeling doorgemaakt. Zo is het bedrijf in 1850 gestart met een cichoreifabriek ofwel peekoffie. In de jaren 20 deden mosterd en piccalilly als bijproducten van de fabriek hun intrede. In de zestiger jaren viel het doek voor peekoffie definitief en schakelde het bedrijf over op het inmaken van zuren. Op de plek van toen staat nu een moderne conservenfabriek.

Mattheeussens-Wido produceert, op de productielocatie gevestigd aan de Burg. Voetenstraat 42 te Ossendrecht, tafelzuren in een groot aantal varianten, zoals zilveruitjes, augurken, rode kool, rode bietjes, atjar tjampoer en dergelijke. Een groot deel van de landbouwproducten die door Mattheeussens-Wido worden verwerkt tot conserve, worden in de directe omgeving geteeld.



Afbeelding 1.1: ligging Mattheeussens-Wido

De basisgrondstoffen voor deze producten komen voornamelijk eind juni tot en met eind november van het land en worden in die periode volledig verwerkt tot tafelzuren en afgevoerd in glazen verpakkingen. Het gereed product (tafelzuren) wordt opgeslagen en in loop van de tijd op afroep afgevoerd naar afnemers. Omstreeks eind juni zijn de opslagloodsen in de regel weer op zijn leegst en is er weer ruimte voor de productie van het nieuwe seizoen. Naast de eigen productie van tafelzuren, handelt het bedrijf ook in groentenconserven. De voor deze handel ingekochte groentenconserven worden, onder andere vanwege plaatsgebrek, grotendeels elders in Ossendrecht opgeslagen.

Inherent aan het beschreven cyclische productieproces is de grote opslagbehoefte van het bedrijf. Daarnaast heeft het bedrijf de afgelopen jaren een sterke groei doorgemaakt. Om een indicatie te geven van de omvang van de eigen productie: met name in de maanden juli tot en met december worden circa 10 miljoen potten zilveruien, 6 miljoen potten augurken, 1,5 miljoen potten rode kool, 2,5 miljoen potten rode bietjes en 1,5 miljoen potten atjar tampoer geproduceerd. Hiervan wordt alles (circa 21,5 miljoen potten) na productie opgeslagen en op afroep gedurende 1 jaar (14 maanden vanwege overlapping) afgevoerd naar de afnemers. Momenteel heeft Mattheeussens-Wido 6.500 m² in pandige opslag op eigen terrein en huurt zij elders (aan de rand van het dorp) 5.000 m² opslagruimte.

Daarnaast laat het bedrijf in juli en augustus nog circa 14 miljoen potten in Bayern (Duitsland) produceren. Deze productie wordt opgeslagen in Zuid-Duitsland (opslagcapaciteit van 10.000 m²). Hiervan wordt echter in Ossendrecht een ijzerenvoorraad (= minimaal benodigde voorraad om op afroep te kunnen uitleveren) opgebouwd, waarna deze gedurende het jaar op afroep wordt afgevoerd naar de afnemers.

Het bedrijf wil de opslagcapaciteit uitbreiden door middel van de bouw van een opslagloods. Door de bouw van de opslagloods kan een deel van de momenteel extern (elders in Ossendrecht) opgeslagen en de uitpandig op eigen terrein opgeslagen grondstoffen, verpakkingsmateriaal en gereed product op het eigen bedrijfsterrein in pandig worden opgeslagen. Tevens wordt daarmee inefficiëntie van tijdelijke opslag of logistieke stromen voorkomen.

1.3 Plangebied en vigerende plannen

Het toepassingsbereik van het onderhavige bestemmingsplan, oftewel het plangebied, is in navolgende afbeelding weergegeven.



Afbeelding 1.2: plangebied

Voor het plangebied is er voor gekozen om de hele woonbestemmingen (en detailhandel) van de percelen langs de Burg. Voetenstraat op te nemen (dus niet alleen de achterzijde waar de bestemming feitelijk veranderd). Hierdoor blijft het voor de eigenaar overzichtelijk doordat hun hele perceel (bestaande en nieuwe deel) in één bestemmingsplan is opgenomen.

Ter plaatse vigeert het bestemmingsplan 'Bebouwde kom Ossendrecht-Calfven, 1e herziening'. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 7 november 2012 en is geheel onherroepelijk en in werking.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het plan beschreven. Hoofdstuk 3 zet deze mogelijkheden vervolgens af tegen het beleidskader op zowel rijksniveau als provinciaal en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het plan aangetoond voor wat betreft de milieuaspecten, water, archeologie en flora en fauna. Hoofdstuk 5 gaat in op de juridische opzet van het onderhavige bestemmingsplan. Hoofdstuk 6 behandelt de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 stilgestaan bij het overleg, de inspraakprocedure en de zienswijzeprocedure dat in het kader van het onderhavige bestemmingsplan is gevoerd.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Op het bestaande bedrijfsterrein van Mattheeussens-Wido is de conservenfabriek en een opslagloods aanwezig.



Afbeelding 2.1: huidige situatie (copyright Google Earth)

2.2 Beschrijving wijzigingen

Het bedrijf wil op eigen terrein de opslagcapaciteit uitbreiden door middel van de bouw van een nieuwe opslagloods. Deze nieuwe opslagloods wordt tegen de bestaande opslagloods geplaatst.

2.2.1 Aangekocht perceel

Teneinde de nieuwbouw van een opslagloods mogelijk te maken, heeft Mattheeussens-Wido een aangrenzend perceel gekocht, kadastraal bekend als: kadastrale Gemeente Ossendrecht, sectie F, nummer 716. De omvang van dit perceel bedraagt 5.635 m², bestaande uit twee woonhuizen met tuin (namelijk Burg. Voetenstraat 36 en 36a (totaal circa 600 m²), verhard bedrijfsterrein (circa 550 m²)¹ en grasland. Een deel van dit aangekochte perceel, namelijk het grasland, heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch'.

Een deel van dit verworven perceel, namelijk circa 3.669 m², wil het bedrijf toevoegen aan het eigen bedrijfsterrein (waarvan reeds 550 m² in gebruik was als verhard bedrijfsterrein). Daarvan wordt circa 2.191 m² in gebruik genomen als verhard buitenterrein. Derhalve is in het onderhavig bestemmingsplan de bestemming van dit deel van het perceel gewijzigd in 'Bedrijf'. Op de resterende vierkante meters wordt een houtwal opgericht (zie verder *paragraaf 2.2.4*).

¹ Voor verwerving van het perceel (sectie F, nummer 716) werd door Mattheeussens-Wido dit verharde bedrijfsterrein van circa 550 m² al tientallen jaren gehuurd van de toenmalige eigenaar en gebruikt als bedrijfsterrein. In het vigerende bestemmingsplan heeft dit verharde terrein reeds de bestemming 'Bedrijf'.

2.2.2 Nieuwe opslagloods

Door de bouw van de opslagloods kan een aanzienlijk deel van het momentele tekort aan totale opslag worden opgevangen.

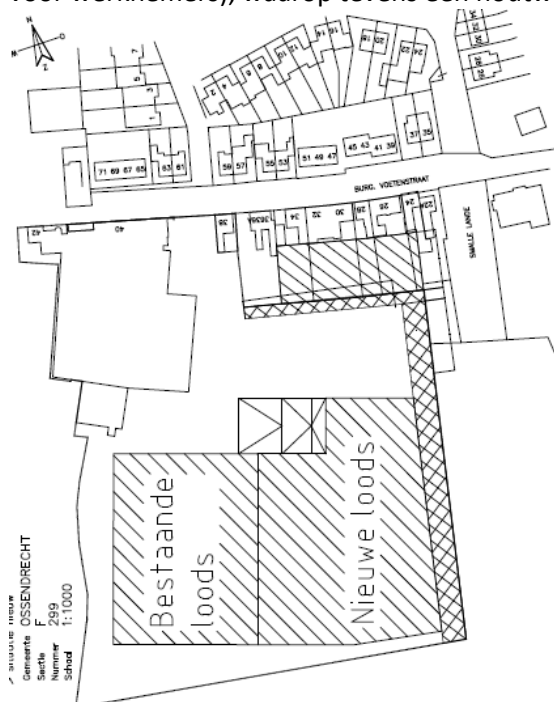
Bovendien kan de extern (elders in Ossendrecht) opgeslagen grondstoffen, verpakkingsmateriaal en een deel van het gereed product op het eigen bedrijfsterrein worden opgeslagen.

De nieuwe opslagloods wordt nagenoeg geheel op het bestaande bedrijfsterrein naast de bestaande opslagloods gepositioneerd (zie *afbeelding 2.2*), waarmee de nieuwe loods zover mogelijk van de nabijgelegen woningen vandaan komt te liggen.

Deze positie van de opslagloods is afgestemd met de aangrenzende bewoners en komt zoveel mogelijk tegemoet aan de wens van de aangrenzende bewoners om de loods achter op het bedrijfsterrein te plaatsen.

De omvang van de nieuwe opslagloods bedraagt circa 6.600 m². De nieuwe opslagloods wordt even hoog als de bestaande opslaghal²; dit betekent een hoogte van circa 7 meter (in verband met afwaterend terrein en daardoor geringe maaiveldhoogteverschillen is de term 'circa' gehanteerd)³. De nieuwe opslagloods wordt voorzien van een laad-/loskuil.

Het aan het bedrijfsterrein toe te voegen (deel van het verworven) perceel van circa 3.669 m² dient als (verhard) buitenterrein (ten behoeve van (intern) transport, manoeuvreren vrachtwagens/opleggers, stalling van (afval)containers en opslag van lege pallets en parkeerstrook voor werknemers), waarop tevens een houtwal (zie *paragraaf 2.2.4*) wordt gerealiseerd.



Afbeelding 2.2: nieuwe situatie met positie nieuwe opslagloods

² Het hoogste punt van de bestaande opslagloods is het boeiiboord. Conform het onderhavige bestemmingsplan staat het boeiiboord gelijk aan 'de goothoogte van een bouwwerk' (zie planregels).

³ In onderhavig bestemmingsplan (planregels) is een goothoogte van 8 meter en een nokhoogte van 11 meter toegestaan. Deze goothoogte van 8 meter wordt gerekend van het 'peil', waarbij de definitie van het begrip 'peil' in de planregels is vastgelegd.

2.2.3 Tuin direct aangrenzende percelen

Een deel van het door Mattheeussens-Wido aangekochte perceel, dat zich bevindt tussen de woonpercelen en de nieuwe opslagloods, is aangeboden aan de aangrenzende bewoners van de objecten Burg. Voetenstraat 24-34. Het betreffende stuk grond heeft een afmeting van circa 61,45 meter bij (diepte) circa 22,25 meter (= circa 1.367 m²).

Deze grondaanbieding dient ter compensatie van het mogelijk verminderde woongenot dat wordt veroorzaakt door de op te richten opslagloods. Het betreft grond waarmee een tuin kan worden gecreëerd of de reeds aanwezige tuin kan worden vergroot.

Dit betekent dat de aangrenzende bewoners een tuin met een diepte van circa 22,25 meter kunnen toevoegen aan hun perceel; de aangeboden grondoppervlakten variëren van minimaal 81 m² tot maximaal 412 m² (afhankelijk van de breedte van de bestaande woonpercelen). De woningen beschikken in de huidige situatie over geen of een minimale achtertuin/erf.

Teneinde het mogelijk te maken de aangeboden grond toe te voegen aan hun perceel als zijnde tuin (en als zodanig te kunnen gebruiken), is in het onderhavig bestemmingsplan de bestemming van dit deel van het perceel gewijzigd in 'Wonen' (of 'Detailhandel' voor wat betreft Burg. Voetenstraat 30-32). Op de gronden waarvan de bestemming is gewijzigd in 'Wonen' is een bouwvlak gelegd, zodat de uitbouw van een woning of het plaatsen van een bijgebouw mogelijk is.

Het is echter ongewenst dat verblijfsfuncties te dicht bij het nieuwe bedrijfsterrein komen. Derhalve zijn op een deel van de nieuwe tuingedeelten binnen de bestemming 'Wonen' geen verblijfsfuncties (woonkamers, slaapkamers, mantelzorg, etc.) toegestaan. Daartoe is in dit bestemmingsplan de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen uitgesloten – verblijfsfunctie niet toegestaan' opgenomen.

2.2.4 Houtwal

Door middel van een aarden wal met snelgroeiende, groenblijvende beplantingen, wordt het bedrijfsterrein en de nieuwe opslagloods visueel afgeschermd naar de omgeving. Deze aarden wal wordt aan de zijde van het bedrijfsterrein uitgevoerd als (keer)wand. De (keer)wand wordt opgericht op de rand van de bestemming 'Bedrijf', waartegen de aarden wal wordt aangelegd in de bestemming 'Groen'.

De hoogte van de aarden wal aan de noordzijde, tussen het bedrijfsterrein en de woningen, bedraagt circa 2,0 meter met daar bovenop groenblijvende struiken/beplanting. De hoogte van de aarden wal aan de oostzijde, tussen het bedrijfsterrein en het buitengebied, bedraagt minimaal 2,0 meter met daar bovenop snelgroeiende groenblijvende beplanting. Langs de aarden wal wordt (aan de zijde van de aangrenzende woningen en aan de zijde van het aangrenzende buitengebied) een onderhoudpad gerealiseerd.

In het onderhavige bestemmingsplan is binnen de bestemming 'Groen' de aanduiding 'Houtwal' toegevoegd en geregeld dat op die plek uitsluitend een aarden wal met beplanting en een onderhoudpad is toegestaan.

2.3 Overwegingen

Door Mattheeussens-Wido is gekeken naar alternatieven voor situering van de opslagloods.

In een eerder voorstel naar de gemeente en buurtbewoners was de nieuwe opslagloods gepositioneerd aan de noordzijde, direct achter de nieuwe tuinen. Echter, de buurtbewoners hebben nadrukkelijk de wens uitgesproken de loods verder naar de zuidzijde te positioneren. Dit is nader onderzocht en heeft geresulteerd in het voorliggende plan. Het aan het bedrijfsterrein toe te voegen (deel van het verworven) perceel dient als buitenterrein voor (intern) transport, manoeuvreren vrachtwagens/opleggers, stalling van (afval)containers en opslag van lege pallets.

Elders op het bestaande eigen terrein is geen ruimte voor een opslagloods, vanwege de aanwezige bebouwing.

Andere aangrenzende percelen zijn niet beschikbaar ter verwerving.

Momenteel wordt al elders in Ossendrecht opslagruimte gehuurd. Mattheeussens-Wido wil graag de opslagcapaciteit op het eigen terrein uitbreiden. Door de bouw van de opslagloods kan een deel van de momenteel extern (elders in Ossendrecht) opgeslagen en de uitpandig op eigen terrein opgeslagen grondstoffen, verpakkingsmateriaal en gereed product op het eigen bedrijfsterrein inpandig worden opgeslagen. De hierbij vrijkomende externe opslagcapaciteit zal in stand blijven en kan vervolgens aan derden worden verhuurd. Opgemerkt wordt dat ook in de nieuwe situatie een deel van de opslag extern blijft plaatsvinden.

Tevens wordt daarmee inefficiëntie van tijdelijke opslag of logistieke stromen voorkomen en kan het huidige tekort aan opslagcapaciteit en de verwachte lichte groei worden opgevangen.

2.4 Uitvoering/realisatie

Mattheeussens-Wido heeft te maken met een cyclisch productieproces. Aangezien elk jaar vanaf juli de basisgrondstoffen van het land komen en de productie van het nieuwe seizoen weer start (zie ook *paragraaf 1.1*), dient de nieuwbouw van de opslagloods uiterlijk eind juni gereed te zijn. Dit betekent dat uiterlijk begin april dient te worden gestart met inrichting van het terrein (oprichten aarden wal) en realisatie van de nieuwbouw.

Indien in maart 2016 de benodigde procedures zijn doorlopen en de benodigde toestemmingen zijn verkregen (zoals een bouwvergunning), dan wordt in april 2016 gestart met de terreininrichting en nieuwbouw van de opslagloods. Indien de benodigde procedures en toestemmingen in maart 2016 nog niet zijn afgerond, c.q. verkregen, dan start de realisatie pas begin 2017.

2.5 Landschappelijke inpassing

Mattheeussens-Wido is zich bewust van de impact van het bedrijf op de directe omgeving. Het bedrijf probeert de overlast/hinder van haar activiteiten zoveel mogelijk te beperken. Deze insteek heeft het bedrijf ook bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe opslagloods.

2.5.1 Inpassing in buitengebied

Momenteel is aan de oostzijde van het bestaande bedrijfsterrein reeds een aarden wal met groenblijvende beplanting aanwezig waardoor het bedrijfsterrein en de aanwezige bebouwing, vanuit het buitengebied gezien, grotendeels aan het zicht wordt onttrokken. Aan de west- en zuidzijde van het bedrijfsterrein is (overwegend) groenblijvende beplanting aanwezig waardoor, vanuit het buitengebied gezien, het bedrijfsterrein en aanwezige bebouwing aan het zicht worden onttrokken (zie foto's 'Huidige situatie' in *bijlage 4*). Het buitenterrein wordt aan de noordzijde aan het oog onttrokken (vanuit de woningen gezien) door middel van een kleine wal met hoge groenblijvende beplanting.

De nieuwe opslagloods wordt landschappelijk ingepast door middel van een aarden wal (aan de oostzijde van het bedrijfsterrein) met een hoogte van minimaal twee meter met snelgroeiende, groenblijvende beplantingen. Het doel van de aarden wal is het visueel afschermen van de loods naar de omgeving, waarbij aangesloten wordt bij de huidige inpassing van het bedrijfsterrein naar de omgeving.

Om het voorgaande mogelijk te maken wordt het grootste gedeelte van deze bestaande aarden wal (aan de oostzijde van het bedrijfsterrein), ten behoeve van de nieuw te bouwen opslagloods, afgegraven, in depot opgeslagen en uiteindelijk versmald (tot een breedte van circa 10 meter) teruggeplaatst. De daarbij vrijkomende beplanting wordt (na terugsnoei) herplant op de nieuwe aarden wal aan de oostzijde van het bedrijfsterrein.

De bestaande kleine aarden wal (aan de noordzijde van het bedrijfsterrein) wordt geheel afgegraven en verderop aan de noordzijde (langs de nieuwe tuinen van de aangrenzende woningen) weer aangebracht. De daarbij vrijkomende beplanting (voornamelijk bestaande uit Laurier) wordt, na terugsnoei, herplant op de nieuwe aarden wal aan de noordzijde.

De huidige begroeiing, bestaande uit onder andere groenblijvende Laurier, wordt zoveel mogelijk teruggeplaatst. Hierdoor wordt gewaarborgd dat de nieuwe opslagloods op dezelfde wijze als de bestaande opslagloods wordt ingepast in het landschap.

De aarden wal met groenblijvende beplanting onttrekt binnen enkele jaren de opslagloods, vanuit het buitengebied gezien, aan het oog. In navolgende afbeeldingen is deze landschappelijke inpassing van de nieuwe opslagloods gevisualiseerd.



Afbeelding 2.3: visualisatie nieuwe situatie aan de oostzijde van het bedrijfsterrein, volgroeide beplanting



Abbeelding 2.4: visualisatie nieuwe situatie aan de zuidzijde van het bedrijfsterrein, volgroeide beplanting

Meerdere impressies van de landschappelijk inpassing in het buitengebied zijn opgenomen in *bijlage 4* (zie foto's 'Nieuwe situatie').

Teneinde een kwaliteitsverbetering van het landschap te bereiken, zal de bestaande houtopstand (op het eigen bedrijfsterrein) aan de zuidzijde van de bestaande opslagloods worden aangevuld met een aantal inheemse bomen. Ook op de (nieuwe en terug te plaatsen) aarden wal (aan de oostzijde van het bedrijfsterrein) worden, naast snelgroeiende beplanting, een aantal inheemse bomen geplant. Daarnaast worden in de bestaande houtopstand (aan de zuidzijde van de bestaande opslagloods) en op de aarden wal broedvoorzieningen (nestkasten) aangebracht. Hiermee wordt een positieve bijdrage geleverd aan de ecologische en landschappelijke kenmerken en waarden van het perceel. Het erfinrichtingsplan is, als bijlage van de kwaliteitsverbetering van het landschap, opgenomen in *bijlage 6*.

2.5.2 Privacy omwonenden

Gezien vanuit de aangrenzende woningen zal de nieuwe aarden wal aan de noordzijde het bedrijfsterrein en de verderop liggende nieuw te plaatsen opslagloods na enige tijd voor het overgrote deel aan het zicht onttrekken.

Het gebruik dat van de opslagloods wordt gemaakt is inpandig en niet zichtbaar voor de achterliggende woningen. In de loods worden geen ramen aangebracht, waardoor vanuit de loods geen sprake is van inkijk in woningen en tuinen. De loods wordt ontsloten op het bestaande bedrijfsterrein. De laad- en losactiviteiten op het buitenterrein worden, vanuit de woningen gezien, aan het oog onttrokken door middel van een aarden wal.

De aarden wal blijft eigendom van Mattheeussens-Wido en wordt niet publiekelijk toegankelijk gemaakt. Van de wal kan door de woningen dan ook geen hinder worden ondervonden.

Het bedrijf wil de wensen en behoeften van de aangrenzende bewoners aangaande de ruimtelijke beleving zo veel mogelijk respecteren. Dit heeft geleid tot aanpassing van het oorspronkelijke bouwplan.

3 Beleidskader

3.1 Algemeen

Om te kunnen verantwoorden dat de ontwikkelingen (zie *paragraaf 2.2*) die binnen onderhavige wijziging van het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt ter plaatse niet alleen ruimtelijke inpasbaar zijn, maar ook binnen het vigerende ruimtelijke beleid inpasbaar zijn, is een toetsing aan diverse beleidsdocumenten vereist. Dit hoofdstuk betreft een toetsing aan de relevant geachte beleidsdocumenten van zowel de Rijksoverheid, de provincie Noord-Brabant als de Gemeente Woensdrecht. De onderstaande beleidsdocumenten/visies etc. zijn opgenomen in dit hoofdstuk:

- Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte
- Ladder duurzame verstedelijking
- Structuurvisie Ruimtelijke Ordening
- Verordening ruimte Noord-Brabant, 2014
- StructuurvisiePlus Gemeente Woensdrecht
- Actualisatie StructuurvisiePlus.

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. De structuurvisie vervangt alle voorgaande rijksnota's, ten aanzien van ruimte en mobiliteit (waaronder de Nota Ruimte), behalve de Structuurvisie Nationaal Waterplan.

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

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

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

De onderhavige ontwikkeling raakt geen van deze hiervoor genoemde onderwerpen.

Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vloeit voort uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen.

Deze algemene regels, vastgelegd in het Barro, werken zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind.

In de bij het Barro behorende ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) is de begrenzing opgenomen van de gebieden uit het Barro waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro.

Het plangebied is gelegen in een obstakelbeheersgebied van de vliegbasis Woensdrecht (bekend als Inner Horizontal and Conical Surface (IHCS)). In artikel 2.6.4 van het Barro wordt gesteld dat de maximaal toelaatbare hoogte van objecten in, op of boven de grond, in een obstakelbeheergebied in overeenstemming moet zijn met artikel 16 van het Besluit militaire luchthavens. In dit betreffende artikel wordt verwezen naar het NATO Standardization Agreement nummer 3759.

De onderhavige ontwikkeling betreft geen dusdanig hoge bouwwerken, dat dit in strijd is met het obstakelbeheergebied (waarin bouwwerken niet hoger dan 56 meter oplopend tot 156 meter mogen worden gebouwd). Ten aanzien van het plangebied zijn er verder geen regels uit het Barro van toepassing.

Ladder duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

De ladder duurzame verstedelijking bestaat uit drie treden, namelijk:

1. Bepalen regionale vraag naar ruimte
2. Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied⁴
3. Bouwen buiten bestaand stedelijk gebied.

Trede 1. Bepalen regionale vraag naar ruimte:

De onderhavige ontwikkeling, namelijk bouw van een opslagloods voor Mattheeussens-Wido, voorziet in een actuele regionale behoefte (trede 1). Hoewel er in de regio voldoende (leegstaande) opslagruimte aanwezig is, is er in Ossendrecht en directe omgeving geen passende leegstaande opslagruimte met voldoende opslagcapaciteit en -faciliteit aanwezig. Vanuit het oogpunt van leefbaarheid is een lokale behoefte voor een opslagloods in de directe nabijheid van de productie van Mattheeussens-Wido aanwezig, vanwege de volgende redenen:

- Vanwege de ligging van het bedrijf aan de rand van de woonkern, is het beperken van transportbewegingen door de woonkern van groot belang.

⁴ Bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur (definitie conform Besluit ruimtelijke ordening, artikel 1.1.1).

Door middel van de onderhavige ontwikkeling, namelijk het realiseren van een nieuwe opslagloods (waarmee de opslagcapaciteit op het eigen bedrijfsterrein aanzienlijk wordt vergroot), kan de aan-/afvoer van grond-/hulpstoffen en producten efficiënter plaatsvinden waardoor het aantal transportbewegingen door de woonkern Ossendrecht wordt beperkt.

- Het gebruik van eventueel beschikbare (leegstaande) opslagruimte elders is niet wenselijk vanwege het transport. Eventueel elders aanwezige opslagcapaciteit gebruiken is zeer ongunstig voor het aantal transportbewegingen door de woonkernen van Ossendrecht, Calfven of Hoogerheide. Dergelijke aanzienlijke toename van het aantal transportkilometers, heeft een ongunstig effect heeft op de luchtkwaliteit. Tevens wordt het beoogde doel van efficiëntere bedrijfsvoering (grondstoffen en verpakkingsmateriaal dicht bij productie) teniet gedaan en daarmee ook een verduurzaming van de bedrijfsvoering.
- Momenteel is in de regio (gemeente Woensdrecht en gemeente Bergen op Zoom) geen passende opslagruimte met voldoende capaciteit en benodigde faciliteiten beschikbaar. Tevens komt het bedrijf in dat geval op een grotere afstand van de grondstofleveranciers (landbouwproducten) te liggen; een groot deel van de landbouwproducten die door Mattheeussens-Wido worden verwerkt tot conserven, worden in de directe omgeving geteeld.

Trede 2. Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied:

De onderhavige ontwikkeling, namelijk bouw van een opslagloods voor Mattheeussens-Wido, is niet op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied (trede 2). Uit inventarisatie blijkt dat in de regio (gemeente Woensdrecht en gemeente Bergen op Zoom) momenteel geen passende (leegstaande) bedrijfsruimte of passend bedrijfsterrein beschikbaar is, dat voldoet aan de vestigingseisen (voldoende capaciteit, met de benodigde faciliteiten en gunstig gelegen ten opzichte van de leveranciers van de landbouwproducten) van het bedrijf. Daarnaast is het verplaatsen van het bedrijf naar eventueel beschikbare (leegstaande) bedrijfsruimte elders niet wenselijk vanwege het vergroten van de afstand ten opzichte van de grondstofleveranciers (landbouwproducten); een groot deel van de landbouwproducten die door Mattheeussens-Wido worden verwerkt tot conserven, worden in de directe omgeving geteeld. Nog het bedrijf, noch de gemeente Woensdrecht heeft de financiële middelen om een bedrijfsverplaatsing te bekostigen. Binnen bestaand stedelijk gebied zijn derhalve onvoldoende mogelijkheden om aan de actuele regionale vraag, namelijk de bouw van een opslagloods voor Mattheeussens-Wido, te voldoen.

Trede 3. Bouwen buiten bestaand stedelijk gebied:

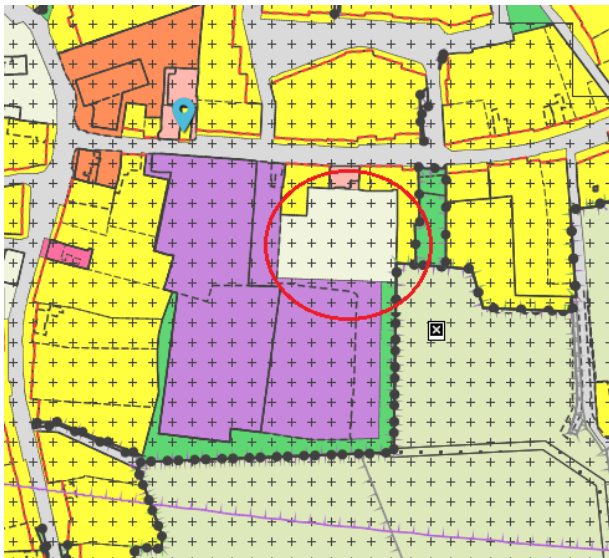
Bij trede 3 is het (potentiële) aanbod aan modaliteiten sturend. Er moet worden gezocht naar een locatie die multimodaal ontsloten⁵ is (of kan worden) voor de resterende regionale behoefte. Met de onderhavige ontwikkeling, namelijk bouw van een opslagloods ter plaatse van de bestaande bedrijfslocatie van Mattheeussens-Wido, is sprake van een multimodale ontsluiting die effectief en efficiënt is. Dit omdat de locatie:

- optimaal is gelegen voor het wegtransport (vrachtwagens). Vanaf het bedrijfsterrein is er, direct via het buitengebied, een nagenoeg rechtstreekse ontsluiting op de A4 (aanvoer hulpstoffen en handelsartikelen en afvoer eindproducten naar afnemers);
- op korte afstand ligt van, onder andere de havens van Antwerpen en Rotterdam (via water import van grondstoffen en handelsartikelen en export naar overzeese gebieden);

⁵ 'Multimodaal ontsloten' wil zeggen dat een locatie op de schaal waarop deze functioneert door meerdere vervoerwijzen is ontsloten of in de nabije toekomst wordt ontsloten.

- uniek ligt ten opzichte van de leveranciers van verschillende grondstoffen. De rode bieten, wortelen, rode en witte kool worden rechtstreeks vanaf het land van telers uit de eigen gemeente aangevoerd;
- goed bereikbaar is vanuit Zeeland waar de leverancier van de zilveruien is gevestigd;
- gunstig is gelegen voor het personeel van Mattheeussens-Wido, dat voor circa 80% woonachtig is in de gemeente Woensdrecht en waarvan gemiddeld circa 30% de fiets gebruikt voor het woon-werkverkeer;
- via de bestaande infrastructuur (met voldoende capaciteit) kan worden ontsloten.

De onderhavige ontwikkeling kan buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvinden, door middel van een andere bestemming en door herstructurering van het bestaande terrein. De onderhavige ontwikkeling is voorzien deels op bestaand bedrijfsterrein met de bestemming 'Bedrijf' en deels op een aangekocht perceel met de bestemming 'Agrarisch' (dus geen bestaand bouwperceel). Dit aangekochte perceel is nagenoeg geheel ingesloten, namelijk tussen bedrijfsterrein (aan twee zijden) en woningen (nagenoeg aan twee zijden). Dit perceel is derhalve te benoemen als restruimte, die beschikbaar is voor de onderhavige ontwikkeling.



Afbeelding 3.1: bestemming aanpalende percelen in vigerend bestemmingsplan

Het doel van onderhavig bestemmingsplan is de bestemming van dit perceel met de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen in deels 'Bedrijf', deels 'Wonen' (of 'Detailhandel' voor wat betreft perceel Burg. Voetenstraat 30-32) en deels 'Groen', waardoor het perceel kan gaan fungeren als buitenterrein van het bedrijf, respectievelijk tuin, respectievelijk groenvoorziening. In de praktijk is sprake van inbreiding aangezien het perceel zich bevindt tussen de woonbestemmingen en het huidige bedrijf.

De nieuwe opslagloods wordt binnen het bestaande bedrijfsterrein opgericht. Het deel van het perceel (met de huidige bestemming 'Agrarisch') dat wordt toegevoegd aan het bedrijfsterrein, krijgt de functie van buitenterrein waarop geen bouwwerk of andere permanente voorziening wordt toegestaan. Het andere deel van het perceel (met de huidige bestemming 'Agrarisch') wordt tuin, waarop het plaatsen van een permanente voorziening (zoals een serre of tuinhuis), geconcentreerd aan de kant van de bestaande woningen, mogelijk wordt (hierop uitgezonderd is het perceel Burg. Voetenstraat 30-32 met de bestemming 'Detailhandel', waarop geen sprake is van uitbreiding van het bouwvlak).

Een ander (smal) deel van het perceel (met de huidige bestemming 'Agrarisch'), gelegen tussen het nieuwe buitenterrein van het bedrijf en de nieuwe tuinen en gelegen ten oosten van het nieuwe buitenterrein van het bedrijf, krijgt de functie van groenvoorziening, waarop de aarden wal met beplanting wordt opgericht.

3.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, 2014

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening in werking getreden en is actualisatie van de visie die in 2010 is vastgesteld.

In de Structuurvisie ruimtelijke ordening geeft de provincie aan hoe zij omgaat met de ruimtelijke opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040. Met als doel een goede woon-, werk- en leefomgeving voor de inwoners en bedrijven in Brabant.

De provincie kiest daarin voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en een kennis innovatieve economie met als basis een klimaatbestendige en duurzame provincie. Ruimtelijke keuzes, die vertaald zijn in 14 provinciale ruimtelijke belangen, die invulling geven aan de ruimtelijke kwaliteit en van provinciaal belang zijn, zijn onder meer:

- regionale contrasten
- concentratie van verstedelijking
- een multifunctioneel landelijk gebied
- ruimte voor duurzame energie
- groene geleidingszones tussen steden.

Bij deze ruimtelijke keuzes hanteert de provincie twee leidende principes. Dit betekent dat deze richting geven aan het maken van de keuzes en een belangrijke rol spelen in de uitwerking van de provinciale belangen. Dit zijn:

1. Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid
2. Vestigings- en leefklimaat en gezondheid.

De provincie biedt ruimte voor ontwikkeling. De provincie vindt dat het bieden van ontwikkelingsruimte, mits zorgvuldig uitgevoerd, in veel gevallen meer bijdraagt aan het behoud van waardevolle elementen dan dat iedere ontwikkeling wordt uitgesloten. De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten die de provincie inzet bij de realisatie van haar doelen en het borgen van haar belangen. In de verordening is als hoofdregel opgenomen dat ontwikkelruimte bijdraagt aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit.

De zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit omvat dat:

- er zorgvuldig wordt omgegaan met het ruimtegebruik;
- er rekening wordt gehouden met de omgeving;
- de ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Dit principe is van toepassing op zowel het stedelijk als het landelijk gebied en is uitgewerkt in de Verordening ruimte.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend, namelijk 'de groenblauwe structuur', 'het landelijk gebied', 'de stedelijke structuur' en 'de infrastructuur'.

Op de structurenkaart zijn Ossendrecht en Calfven aangegeven als een kern in het landelijk gebied. Samen met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorzien deze gebieden in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte (wonen, werken, voorzieningen).

Het onderhavige plan draagt bij aan zorgvuldig ruimtegebruik aangezien deze ontwikkeling binnen de kern plaatsvindt.

Feitelijk is sprake van inbreiding aangezien het perceel voor de nieuwe opslagloods zich bevindt tussen de woningen en het huidige bedrijf. Hierdoor behoeft geen extra ruimte in het buitengebied te worden benut.

Verordening ruimte Noord-Brabant, 2014

De Verordening Ruimte 2014 (VR 2014), die op 14 februari 2014 is vastgesteld, stelt regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. In de Verordening zijn regels opgenomen voor de ruimtelijke kwaliteit in de provincie. Sommige regels zijn gericht op bescherming, zoals natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Daarnaast wil de provincie ook ruimtelijke kwaliteit ontwikkelen, bijvoorbeeld door ontwikkelruimte te bieden in het buitengebied, op voorwaarde dat dit bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

De provincie vraagt gemeenten om het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Pas als dat niet kan, wordt gezocht naar de beste plek in het buitengebied om nieuwe ruimte te gebruiken. Daarnaast wil de provincie verouderde locaties in stedelijk gebied opnieuw invullen en ongewenste functies in het buitengebied saneren.

Soms is het onvermijdelijk dat uitbreiding van stedelijk gebied ten koste gaat van het buitengebied. In dat geval stelt de provincie als voorwaarde dat de uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied.

Deze voorwaarde is de 'rood-met-groen-koppeling'. Bij elk plan voor een ruimtelijke ontwikkeling buiten het bestaande stedelijk gebied, moet een gemeente aangeven hoe de 'rood-met-groen-koppeling' inhoud krijgt en hoe dit zeker wordt gesteld.

De VR 2014 onderscheidt binnen de stedelijke structuur, stedelijk concentratiegebied en kernen in het landelijk gebied. De provincie kiest in de Structuurvisie ruimtelijke ordening voor een vitaal en mooi landelijk gebied in Brabant. Deze inzet is in de VR 2014 uitgewerkt in twee robuuste structuren: de 'groenblauwe structuur' en het 'gemengd landelijk gebied'. De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit multifunctioneel landelijk gebied met grondgebonden landbouw. De groenblauwe mantel biedt grotendeels ruimte voor ontwikkeling van dezelfde functies als binnen het gemengd landelijk gebied; de omvang van de ruimte verschilt daarbij wel. In de groenblauwe mantel is het beleid met name gericht op functies die de groene waarden in de omgeving ondersteunen. Dat betekent dat functies die geen binding (meer) hebben met de groene omgeving minder ontwikkelingsruimte krijgen.

De VR 2014 hanteert als uitgangspunt dat grote bedrijven niet passen in kernen in landelijk gebied. Bij doorgroei tot een groot bedrijf dat naar zijn aard, omvang en functie niet langer in landelijk gebied past, is verplaatsing gewenst naar een bedrijventerrein in stedelijk concentratiegebied, het bovenregionale bedrijventerrein Moerdijk of het bovenregionale Logistiek Park Moerdijk. Daarnaast kunnen dergelijke bedrijven terecht op de speciaal aangewezen regionale bedrijventerreinen.

Deze terreinen zijn speciaal aangewezen in die delen van het landelijk gebied die op grote(re) afstand liggen van het stedelijk concentratiegebied.

Waar mogelijk zal de provincie gewenste ontwikkelingen stimuleren en ongewenste ontwikkelingen tegengaan. Om te voorkomen dat de verhouding tussen de schaal van het bedrijf en die van zijn omgeving wordt verstoord, geldt voor bedrijven in kernen een maximum kavelgrootte van 5.000 m². Maatwerk is echter mogelijk; gemeenten hebben een zekere mate van vrijheid om bestaande, grote bedrijven te laten groeien. Bij een voorgenomen uitbreiding van een bedrijf dat groter is of wordt dan 5.000 m², is een specifieke afweging noodzakelijk.

Het bedrijfsterrein van Mattheeussens-Wido is gelegen in de bebouwde kom van Ossendrecht (aan de rand van de kern), gelegen in landelijk gebied. Het onderhavige plangebied (het aangekochte perceel) ligt **buiten bestaand stedelijk gebied**, maar is reeds gedurende vele jaren aan drie zijden ingesloten tussen het bedrijfsterrein van Mattheeussens-Wido (aan twee zijden) en woningen (zie *Afbeelding 3.1*). Dit gebied (het aangekochte perceel) is in de VR 2014 aangemerkt als '**groenblauwe mantel**'⁶.

Mattheeussens-Wido is te classificeren als een **niet-agrarische functie**. Echter, het bedrijf heeft een belangrijke rol in het omringende agrarische gebied. Een groot deel van de landbouwproducten die door Mattheeussens-Wido worden verwerkt tot conserven, worden in de directe omgeving geteeld. Aangezien het (bestaande) bedrijf te classificeren is als een niet-agrarische functie, het plangebied is gelegen in de groenblauwe mantel en het (bestaande) bedrijf reeds in omvang groter is dan 5.000 m², dient in het onderhavige bestemmingsplan (conform artikel 6.10, tweede lid van VR 2014) te worden verantwoord dat uitbreiding mogelijk is:

- a. *De beoogde uitbreiding staat in redelijke verhouding tot de bestaande omvang.* Het totale bestaande bedrijfsterrein van Mattheeussens-Wido heeft een omvang van circa 25.300 m². In onderhavige ontwikkeling wordt circa 3.669 m² (waarvan circa 2.191 m² voorzien is als buitenterrein, circa 550 m² reeds in gebruik is als bedrijfsterrein en circa 928 m² voorzien is als aarden wal met onderhoudspad) toegevoegd aan het bedrijfsterrein. De bestaande bebouwing op het bedrijfsterrein heeft een omvang van circa 9.300 m². De in onderhavige ontwikkeling voorziene nieuwe opslaghal heeft een omvang van circa 6.600 m². De voorziene nieuwe opslaghal kan een deel van de momenteel externe (elders in Ossendrecht) opslag en een deel van de huidige uitpandige opslag op het eigen bedrijfsterrein inpandig worden opgeslagen. Hiermee wordt inefficiëntie van tijdelijke opslag of logistieke stromen voorkomen, waardoor vermindering van transportbewegingen in de kern van het dorp optreedt. Derhalve kan worden gesteld dat de beoogde uitbreiding in redelijke verhouding staat tot de bestaande omvang.
- b. *Er wordt toepassing gegeven aan artikel 4.6, tweede lid (van VR 2014).* Een uitbreiding van een niet-agrarische functie kan worden toegestaan, indien overeenkomstig toepassing is gegeven aan artikel 4.6, tweede lid van VR 2014. Het bedrijfsterrein van Mattheeussens-Wido is, zowel voor als na de voorgenomen uitbreiding (toevoeging deel aangekocht perceel aan bedrijfsterrein), groter dan 5.000 m². Derhalve dient te worden getoetst aan de criteria genoemd in artikel 4.6, tweede lid van de VR 2014:

4.6, lid 2: Een bestemmingplan kan voorzien in een uitbreiding van een bedrijf op een bouwperceel groter dan 5.000 m², mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:

- a. *De feitelijke mogelijkheden ontbreken voor het bedrijf om op het in gebruik zijnde bouwperceel tegemoet te komen aan de ruimtebehoefte door middel van zorgvuldig ruimtegebruik.* De nieuwe opslagloods wordt geheel op het eigen (bestaande) bedrijfsterrein gerealiseerd. Echter, dit gaat ten koste van het buitenterrein dat noodzakelijk is voor (intern) transport, manoeuvreren vrachtwagens/opleggers, stalling van (afval)containers en opslag van lege pallets.
- b. *Ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn zijn aanwezig die noodzaken tot uitbreiding ter plaatse.* Mattheeussens-Wido is een familiebedrijf, waarvan de voorloper, de firma Mattheeussens, in 1850 is opgericht als producent van voornamelijk peekkoffie en zich vestigde op de huidige locatie.

⁶ Definitie 'groenblauwe mantel': gebieden met een belangrijke nevenfunctie voor natuur en water die overwegend grenzen aan de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzone of die deze verbinden (uit: Verordening Ruimte 2014 (Regels) artikel 1, onder 1.33).

Het bedrijf heeft sinds de oprichting een aanzienlijke ontwikkeling doorgemaakt; gestart met een cichoreifabriek (peekkoffie) tot de overschakeling in 1968 tot conservenfabriek. De conservenfabriek heeft zich gespecialiseerd op het gebied van zuurwaren voor de retailmarkt. In de loop der jaren zijn er vele investeringen gedaan, waardoor er nu een moderne productielocatie staat met alle benodigde faciliteiten.

Gedurende de laatste jaren heeft Mattheeussens-Wido een aanzienlijke groei doorgemaakt en een unieke positie in de markt weten te bemachtigen, waardoor ze nu leverancier is van meer dan 70% van de private labelproducten in zuurwaren in Nederland en België. Verder worden er aanzienlijke hoeveelheden aan verschillende retailers in het Verenigd Koninkrijk geleverd, alsmede naar de rest van Europa, aangevuld met enkele klanten buiten de EU. Mattheeussens-Wido heeft haar positie mede te danken aan haar unieke vestigingsplaats midden in het logistieke centrum van haar afzetgebied, op de grens van Nederland en België.

Hierdoor is het bedrijf niet alleen optimaal gelegen voor het wegtransport, maar ligt het ook op korte afstand van zowel de haven van Antwerpen als die van Rotterdam.

Naast de goede bereikbaarheid, is ook de ligging van de productielocatie van Mattheeussens-Wido ten opzichte van haar leveranciers van verschillende grondstoffen een uniek voordeel. Zo worden de zilveruien geleverd vanuit Zeeland, en zijn de rode bieten, wortelen, rode en witte kool afkomstig van gespecialiseerde telers uit de eigen gemeente.

Dit geldt ook voor het personeel van Mattheeussens-Wido, dat voor circa 80% woonachtig is in de gemeente Woensdrecht. Daarnaast is een groot deel van het personeel langere tijd in dienst, waardoor intern veel kennis en ervaring is opgebouwd die optimaal wordt benut en uiteraard ook wordt doorgegeven. Het bedrijf heeft derhalve een maatschappelijke en economische functie op de huidige locatie.

Vanwege de groei in de laatste jaren is de huidige opslagcapaciteit niet meer toereikend en dit is opgevangen door middel van een (tijdelijke) externe opslagloods van 5.300 m². Echter, deze loods is voor de korte en lange termijn niet meer toereikend. Om deze groei op te vangen voorziet dit bestemmingsplan in een nieuwe opslagloods op het huidige buitenterrein van Mattheeussens-Wido. Het gebruik van eventueel beschikbare (leegstaande) opslagruimte elders is niet wenselijk vanwege het transport. Eventueel elders aanwezige opslagcapaciteit gebruiken is zeer ongunstig voor het aantal transportbewegingen door de woonkernen van Ossendrecht, Calfven of Hoogerheide; momenteel leidt het toenemende transport door de woonkern al tot bezwaren van omwonenden. Dergelijke aanzienlijke afname van het aantal transportkilometers, heeft daarnaast een gunstig effect heeft op de luchtkwaliteit. De momenteel gehuurde externe opslagloods blijft, na de realisatie van de nieuwe opslagloods, op het eigen terrein van Mattheeussens-Wido in stand en komt weer (deels) vrij voor verhuur aan derden.

Verder voorziet voorliggend bestemmingsplan in de bestemmingswijziging van een (door Mattheeussens-Wido aangekocht) perceel (landbouw)grond, waarvan 2.200 m² nieuw buitenterrein (bedrijf) wordt en de overige 2.000 m² deels als tuin (wonen) ter compensatie aan de bewoners wordt aangeboden en deels wordt bestemd als groenstrook om invulling te geven aan de landschappelijke inpassing.

- c. *De financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om het bedrijf te verplaatsen naar een bedrijventerrein in nabij gelegen stedelijk concentratiegebied of nabijgelegen bovenregionaal bedrijventerrein.*

Zowel feitelijke als financiële mogelijkheden ontbreken voor het verplaatsen van het bedrijf.

Het verplaatsen van het bedrijf naar eventueel beschikbare (leegstaande) bedrijfsruimte elders is niet wenselijk vanwege het vergroten van de afstand ten opzichte van de grondstofleveranciers (landbouwproducten); een groot deel van de landbouwproducten die door Mattheeussens-Wido worden verwerkt tot conserven, worden in de directe omgeving geteeld. Daarnaast is momenteel in de regio (gemeente Woensdrecht en gemeente Bergen op Zoom) geen passende (leegstaande) bedrijfsruimte of bedrijfsterrein beschikbaar, dat voldoet aan de vestigingseisen (voldoende capaciteit, met de benodigde faciliteiten en gunstig gelegen ten opzichte van de leveranciers van de landbouwproducten) van het bedrijf. Daarnaast heeft Mattheeussens-Wido, noch de gemeente Woensdrecht de financiële middelen om een bedrijfsverplaatsing te bekostigen.

- c. *De ontwikkeling gaat (onder toepassing van artikel 6.1, eerste lid) gepaard met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke kenmerken.*

Zie verantwoording in *paragraaf 2.5.1*, waaruit blijkt dat de onderhavige ontwikkeling op eenzelfde wijze landschappelijk wordt ingepast als in de bestaande situatie. De landschappelijke waarden worden behouden. Zie *paragraaf 4.3.2* voor de huidige ecologische kwaliteiten ter plaatse. Ter invulling van de noodzakelijke kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals genoemd in artikel 3.2 van de VR 2014, zal de bestaande houtopstand (op het eigen bedrijfsterrein) aan de zuidzijde van de bestaande opslagloods worden aangevuld met een aantal inheemse bomen. Ook op de (nieuwe en terug te plaatsen) aarden wal (aan de oostzijde van het bedrijfsterrein) worden, naast snelgroeiende beplanting, een aantal inheemse bomen geplant. Daarnaast worden in de bestaande houtopstand (aan de zuidzijde van de bestaande opslagloods) en op de aarden wal broedvoorzieningen (nestkasten) aangebracht. Hiermee wordt een positieve bijdrage geleverd aan de ecologische en landschappelijke kenmerken en waarden van het perceel. Het erfinrichtingsplan is, als bijlage van de kwaliteitsverbetering van het landschap, opgenomen in *bijlage 6*.

De oprichting, c.q. aanwezigheid van de aarden wal met beplanting is vastgelegd in de regels van onderhavig bestemmingsplan.

In het regionale afsprakenkader 'Toepassing Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant' valt een ruimtelijk ontwikkeling, die bestaat uit de uitbreiding van een niet-agrarisch bedrijf in het buitengebied, strikt genomen in de categorie 3. Dit betekent dat de kwaliteitsverbetering wordt berekend op basis van de bestemmingswinst. Uitgangspunt van de investering in het landschap is dat de kwaliteitsverbetering in verhouding moet zijn met de ruimtelijke ontwikkeling. Dat betekent dat 'rood' wordt omgerekend naar een tegenprestatie in euro's, welke wordt omgezet in een fysieke tegenprestatie. Wanneer dat niet mogelijk is, kan worden volstaan met een financiële tegenprestatie, waarbij het investeringsbedrag in het groenfonds van de betreffende gemeente wordt gestort. Een fysieke tegenprestatie op de locatie heeft de voorkeur. In onderhavig geval, betreft de ontwikkeling een 'uitbreiding bestemmingsvlak'; de bijbehorende investering in kwaliteitsverbetering dient 20% van de waardevermeerdering van de grond te bedragen.

Dit betekent dus een investeringsbedrag van € 38.824,-- (zie *bijlage 6* voor onderliggende berekening) dat bij voorkeur wordt omgezet in een fysieke tegenprestatie op de locatie. Dit bedrag wordt in onderhavig geval geïnvesteerd in de aanleg en onderhoud van de aarden wal met groenvoorziening (met inheemse struiken en bomen). Om te voorzien in een goede kwaliteitsverbetering van het landschap wordt, in aanvulling op de hiervoor genoemde landschappelijke inpassing, daarin geïnvesteerd. Mattheeussens-Wido gaat bijdragen in gemeentelijke projecten voor kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in het mede door de provincie onderschreven project 'Landschappen van Allure'. Deze investeringen worden nader omschreven en gekwantificeerd in *bijlage 6*.

- d. *De beoogde uitbreiding staat in redelijke verhouding tot de op grond van artikel 3.1 vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.* Conform artikel 3.1 dient de verantwoording in te gaan op:

- a. *Het plan draagt bij aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpassing. Het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit houdt in ieder geval in dat:*
 - a. *Er in het bestemmingplan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezig of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden.* Zie de verantwoording in hoofdstuk 4. Daarnaast worden de aan de onderhavige ontwikkeling direct grenzende woningen (gelegen aan de Burg. Voetenstraat) de mogelijkheid geboden te beschikken over een tuin. Deze woningen beschikken in de huidige situatie over geen of een minimale achtertuin/erf), dit in tegenstelling tot de overige woningen aan de Burg. Voetenstraat die gelegen zijn aan de rand van het buitengebied. Onderhavig bestemmingsplan maakt geen nieuwbouw van woningen mogelijk.
 - b. *De omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid.* Zie de verantwoording in hoofdstuk 4.
 - c. *Een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer is verzekerd, waaronder goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van de weg, water of spoor, inclusief openbaar vervoer.* De afwikkeling van het personen- en goederenvervoer zal gelijk zijn aan de bestaande situatie. De onderhavige ontwikkeling leidt tot vermindering van transportbewegingen in de dorpskern van Ossendrecht.
- b. *Er is toepassing gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik, dat in ieder geval inhoudt:*
 - a. *Een ruimtelijke ontwikkeling **buiten bestaand stedelijk gebied**⁷ maakt gebruik van een bestaand bouwperceel.* Het perceel heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch' en is dus geen bestaand bouwperceel. Het doel van onderhavig bestemmingsplan is de bestemming van

⁷ Definitie 'bestaand stedelijk gebied' (conform artikel 1, onder 1.16, van de VR 2014): gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies.

het perceel te wijzigen in deels 'Bedrijf', deels 'Wonen' (of 'Detailhandel' voor wat betreft perceel Burg. Voetenstraat 30-32) en deels 'Groen', waardoor het perceel kan gaan fungeren als buitenterrein bedrijf, respectievelijk tuin, respectievelijk groenvoorziening. In de praktijk is sprake van inbreiding aangezien het perceel zich bevindt tussen de woningen en het huidige bedrijf. Het gaat hier uitsluitend om uitbreidingen van bestaande functies (met eigen bouwperceel) en niet om nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

- b. *Uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingplan toegestane ruimtebeslag is slechts toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden.* Binnen het geldende bestemmingsplan ontbreekt de juridische mogelijkheid (namelijk het bouwvlak) om de beoogde ontwikkeling (nieuwbouw opslaghal) binnen het toegestane ruimtebeslag te laten plaatsvinden.
- c. *In geval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking).* Zie verantwoording in paragraaf 3.2, onder 'Ladder duurzame verstedelijking'.
- d. *Een bestemmingplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd.* Het bouwwerk (namelijk de nieuwe opslagloods) wordt binnen het bestaande bedrijfsterrein opgericht. Het deel van het perceel, dat toegevoegd wordt aan het bedrijfsterrein, krijgt de functie van buitenterrein waarop geen bouwwerk of andere permanente voorziening wordt toegestaan.
Het andere deel van het perceel wordt tuin, waarop het plaatsen van een permanente voorziening (zoals een serre of tuinhuis), geconcentreerd aan de kant van de bestaande woningen, mogelijk wordt (hierop uitgezonderd is het perceel Burg. Voetenstraat 30-32 met de bestemming 'Detailhandel', waarbij geen sprake is van uitbreiding van het bouwvlak). Een ander (smal) deel van het perceel, gelegen tussen het nieuwe buitenterrein van het bedrijf en de nieuwe tuinen en gelegen ten oosten van het nieuwe buitenterrein van het bedrijf, krijgt de functie groen waarop de aarden wal met beplanting wordt opgericht.

Gezien voorgaande, is het onderhavige plan niet in strijd met de Verordening Ruimte 2014.

3.4 Gemeentelijk beleid

StructuurvisiePlus Gemeente Woensdrecht, 2002

In deze notitie wordt de visie gepresenteerd op de ruimtelijke ontwikkelingen in de Gemeente Woensdrecht tussen 2000 en 2015.

Aanleiding voor het opstellen van deze StructuurvisiePlus was onder meer dat er na samenvoeging van de vier gemeenten, waaruit de huidige Gemeente Woensdrecht is ontstaan, behoefte was aan een totaalvisie. De StructuurvisiePlus is een strategisch document waarin wordt gestreefd naar versterking van de sociaaleconomische vitaliteit, duurzaamheid en de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente.

De planvorming past binnen de uitgangspunten van de StructuurvisiePlus aangezien met de bestemmingsplanwijziging het mogelijk blijft voor Mado binnen de Gemeente Woensdrecht te produceren. Daarnaast worden de transportbewegingen binnen de Gemeente Woensdrecht verminderd (geen inefficiënte transportbewegingen meer) wat een positief effect heeft op de vitaliteit en duurzaamheden binnen de gemeente.

Actualisatie StructuurvisiePlus, 2009

In 2009 heeft de gemeenteraad de actualisatie van de StructuurvisiePlus vastgesteld. Doel van deze actualisatie is nieuw beleid op te nemen en het actieprogramma bij te stellen. Er is onder meer een geactualiseerde woningbouwplanning tot 2015 opgenomen.

De actualisatie is niet van invloed op de onderhavige ontwikkelingen.

4 Sectorale aspecten

4.1 Algemeen

Bij een bestemmingsplan dient te worden aangetoond dat de diverse sectorale aspecten als archeologie, ecologie, milieu, verkeer en water de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg staan. In dit geval gaat het om, door middel van een zogenaamd postzegelbestemmingsplan, wijziging van (enkele onderdelen van) de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Bebouwde kom Ossendrecht-Calfven, 1e herziening' en de bijbehorende verbeelding.

4.2 Milieu

4.2.1 Geluid

Geluidbelasting naar de omgeving wordt met name veroorzaakt door de transportbewegingen (vrachtwagens en heftrucks) op het buitenterrein.

De onderhavige ontwikkeling bestaat uit de bouw van een opslagloods, waardoor een deel van de momenteel extern (elders in Ossendrecht) opgeslagen en de uitpandig op eigen terrein opgeslagen grondstoffen, verpakkingsmateriaal en gereed product op het eigen bedrijfsterrein inpandig kan worden opgeslagen. Daarmee wordt tevens inefficiëntie van tijdelijke opslag of logistieke stromen voorkomen en kan de verwachte lichte groei worden opgevangen.

Het grootste gedeelte van het totaal aantal transportbewegingen (vrachtwagens) op het bedrijfsterrein blijft derhalve gelijk. Wel is sprake van vermindering van transportbewegingen in de kern van het dorp.

De aarden wal zal de geluidbelasting, als gevolg van de activiteiten op het buitenterrein, naar de omgeving afschermen. Teneinde zoveel mogelijk hinder te voorkomen, wordt het bedrijfsterrein (achter de aarden wal) zodanig ingericht dat het geluid, afkomstig van de transportbewegingen, zoveel mogelijk wordt gedempt/geabsorbeerd.

Ten behoeve van het onderhavige bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit de geluidberekeningen blijkt dat de geluidimmissie ten gevolge van Mattheeussens-Wido in de toekomstige situatie voldoet aan de geldende geluidvoorschriften.

Ondanks het feit dat de rand van de verharding van het bedrijf dicht bij de woningen aan de Burg. Voetenstraat komt, neemt de geluidbelasting niet toe. Dit is mede te danken aan de realisatie van een twee meter hoge aarden wal langs de noordrand van dit terrein.

De rapportage van het akoestisch onderzoek is opgenomen in *bijlage 1*.

4.2.2 Lucht

Luchtkwaliteit

Als gevolg van de transportactiviteiten van Mattheeussens-Wido vinden emissies naar de buitenlucht plaats. De relevante stoffen in het kader van de luchtkwaliteit zijn stikstofoxiden (NO_x) en fijn stof (PM10).

Door de bestaande opslagcapaciteit op het eigen terrein uit te breiden, kan de bedrijfsvoering efficiënter plaatsvinden (grondstoffen en verpakkingsmateriaal dicht bij productie), waardoor het aantal transportbewegingen wordt beperkt. Beperking van transportbewegingen betekent eveneens een beperking van de emissies van stikstofoxiden en fijn stof.

Aangezien het hier niet gaat om omvangrijke verschillen in het aantal transportbewegingen voor en na uitbreiding van de opslagcapaciteit, is op grond van ervaring van deskundigen te stellen dat het positieve effect daarvan op de emissie van stikstofoxiden en fijn stof nauwelijks terug is te zien in de luchtkwaliteit.

Van de wal gaat een bufferende werking uit op andere vormen van hinder, zoals stofhinder (met name in tijden van droogte).

Geur

De onderhavige ontwikkeling heeft geen effect op het aspect geur.

4.2.3 Bodem

Het aangekochte perceel is tot op heden agrarisch in gebruik, namelijk als grasland. Er is, gezien het gebruik tot op heden, geen reden om aan te nemen dat ter plaatse van het grasland bodemverontreiniging aanwezig is. Derhalve kan worden aangenomen dat de betreffende grond geschikt is om te gebruiken als tuin en geschikt is om te gebruiken als bedrijfsterrein. Om voorgaande zeker te stellen is ter plaatse van het grasland een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit de resultaten van dit bodemonderzoek blijkt het volgende:

- Uit het vooronderzoek is gebleken dat op de onderzoekslocatie tot op heden geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Het onderzoek is derhalve uitgevoerd conform de strategie ONV van de NEN 5740.
- De bodem bestaat vanaf het maaiveld tot een diepte van 1 à 1,5 meter beneden maaiveld uit zandige klei. Onder deze kleilaag bevindt zich een sterk zandige veenlaag met een dikte van 0,5 tot 1 meter, waarna een matig fijne zandlaag wordt aangetroffen tot circa 3 meter beneden maaiveld (=maximale boordiepte).
- Het freatisch grondwater bevindt zich op een diepte van 1,45 meter beneden maaiveld. De (regionale) stromingsrichting van het grondwater is noord noordoostelijk.
- Tijdens de veldwerkzaamheden zijn zintuiglijk geen kenmerken waargenomen die kunnen duiden op de aanwezigheid van verontreinigende stoffen in of op de bodem (inclusief asbest).
- In zowel de boven- als ondergrond is een aantal zware metalen in licht verhoogde gehalten aangetoond. Dit betreft lokaal verhoogde achterwaarden. Voor de overige onderzochte parameters zijn geen verhoogde concentraties aangetoond (concentraties beneden de achtergrondwaarden).
- Het grondwater bevat een licht verhoogd gehalte aan barium. Dit betreft naar alle waarschijnlijkheid een van nature verhoogde achtergrondwaarde. Voor het overige zijn geen van de onderzochte parameters in verhoogde concentraties aangetoond (concentraties beneden de streefwaarden).

De bodemkwaliteit is in zijn algemeenheid als goed te karakteriseren. De hypothese 'onverdacht' terrein volgens NEN 5740 is weliswaar formeel tijdens dit onderzoek niet bevestigd, maar de gemeten gehalten in grond en grondwater zijn zodanig laag dat er geen aanleiding is om verder onderzoek te verrichten.

Samengevat kan worden gesteld dat er in het onderzoek geen aanwijzingen zijn gevonden voor een bodemverontreiniging ter plaatse van het onderzochte terrein die het gebruik als tuin c.q. bedrijfsterrein in de weg kan staan.

De rapportage van het verkennend bodemonderzoek is opgenomen in *bijlage 5*.

De bouw van de opslagloods vindt plaats op het bestaande bedrijfsterrein.

4.2.4 Water

De onderhavige ontwikkeling heeft geen significante effecten ten aanzien van water.

4.2.4.1 Watergebruik

Voor de watervoorziening wint het bedrijf zelf grondwater en koopt het leidingwater in. De onderhavige ontwikkeling, namelijk de bouw van een opslagloods en uitbreiding van het bedrijfsterrein, heeft geen gevolgen voor het waterverbruik. In de nieuwe opslagloods vinden uitsluitend opslagactiviteiten plaats. De productiecapaciteit van het bedrijf wijzigt niet. Derhalve wijzigt het watergebruik en de hoeveelheid afvalwater niet.

4.2.4.2 Waterafvoer

Het totale (verworven) perceel heeft een oppervlakte van 5.635 m², waarvan momenteel circa 750 m² is verhard (bestaande uit: woonhuizen Burg. Voetenstraat 36 en 36a (circa 200 m²) en reeds in gebruik als bedrijfsterrein (circa 550 m²)). Circa 2.695 m² (bestaande uit: bestaande tuin van woonhuizen Burg. Voetenstraat 36 en 36a (circa 400 m²) en toekomstige tuin aangrenzende woningen (circa 1.367 m²)) is/wordt tuin en circa 928 m² wordt houtwal met onderhoudpad, dus onverhard. De resterende circa 2.191 m² wordt nieuw verhard buitenterrein. De afwatering van dit oppervlak vindt plaats via het in de omgeving bestaande slotenstelsel.

Het waterschap hanteert het uitgangspunt van 'hydrologisch neutraal ontwikkelen'. Dit principe houdt in dat een ruimtelijke ontwikkeling geen hydrologische achteruitgang tot gevolg heeft. Voor het regenwater dat op het extra verharde oppervlak valt is daarom voldoende berging- en afvoercapaciteit nodig. Waterschap Brabantse Delta hanteert als uitgangspunt dat afvoer van hemelwater dient te gebeuren via een infiltratie- of retentievoorziening.

Voor het bepalen van de benodigde bergingscapaciteit is uitgegaan van de Algemene Regels Waterschap Brabantse Delta, de Beleidsregels voor waterkering, waterkwantiteit en grondwater en de Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse Waterschappen.

In de Algemene Regels wordt gesteld dat bij een toename van het verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m² compenserende maatregelen moeten worden getroffen om de versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan. Voor het bepalen van de benodigde compensatie kan de volgende rekenregel worden toegepast:

benodigde compensatie (m³) = toename verhard oppervlak (m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (m).

Voor de locatie geldt een gevoeligheidsfactor van 1, daarmee kan een benodigde bergingscapaciteit worden afgeleid van 131 m³.

De benodigde berging kan (gedeeltelijk) worden gezocht in het noordelijke gedeelte van de bestaande greppel direct ten oosten van de uitbreidingslocatie. Het zuidelijke deel van deze greppel, ten oosten en zuiden van de bestaande bebouwing en verharding (circa 260 m), wordt gebruikt voor de berging van het bestaande verharde oppervlak.

De greppel is niet watervoerend en staat tijdens een groot deel van het jaar droog. Deze greppel heeft globaal de volgende afmetingen:

- Lengte ± 46 m
- Gemiddelde diepte ± 1,0 m
- Gemiddelde bovenbreedte ± 1,0 m

Op basis van de bovenstaande maatvoering heeft de greppel een inhoud van globaal 23 m³. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) is voor de locatie niet bekend, maar vermoedelijk ligt deze op het niveau van de onderzijde van de greppel.

Daarmee geldt na uitbreiding van het verhard oppervlak dat op de locatie, zonder aanvullende maatregelen, een bergingstekort geldt van $131 - 23 = 108 \text{ m}^3$.

Opgemerkt moet worden dat de bij de bepaling van de bergingscapaciteit getoetst is aan normen die een extreme situatie weergeven. Bij een normale neerslagsituatie treedt naar verwachting geen wateroverlast op. Dit wordt bevestigd doordat ook bij het huidige bedrijfsterrein geen wateroverlast bekend is.

De benodigde aanvullende berging van 108 m^3 wordt gerealiseerd door de afwatering van 6.000 m^2 dakoppervlak (van deels de bestaande opslagloods en deels de nieuwe opslagloods) af te koppelen van afvoer naar de omliggende greppel en op te vangen. Het opgevangen water wordt geborgen in opslagtanks die in (of naast) de nieuwe opslagloods staan opgesteld. De opslagtanks worden dusdanig gedimensioneerd dat deze een capaciteit hebben globaal ter grootte van de benodigde extra berging. Het geborgen regenwater wordt of via een vertraagde afvoer (niet groter dan de toegestane landelijke afvoer) afgevoerd naar de bestaande greppel, of indien mogelijk in het bedrijf gebruikt (bijvoorbeeld als schoonmaakwater).

De constructie voor de vertraagde afvoer zal een diameter van 4 cm hebben. Tevens wordt de constructie dusdanig vormgegeven dat beschadiging van het oppervlaktewaterlichaam niet optreedt. Verder wordt in de bergingsvoorzieningen geen gebruikgemaakt van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC en worden zoveel mogelijk milieuvriendelijke bouwmaterialen toegepast.

Bij het aanbrengen van eventuele verharding in de toekomstige tuinen, dienen de bewoners zelf zorg te dragen voor voldoende berging/infiltratie van neerslag. De verantwoordelijkheid hiervoor wordt opgenomen in de koopakte.

De bedrijfsuitbreiding betreft de realisatie van een opslaghal, dit leidt niet tot een verandering in de afvoer van vervuild water vanuit de inrichting. Tevens worden er voorsnog geen werkzaamheden of aanpassingen aan het oppervlaktewatersysteem voorzien. Mocht alsnog blijken dat er wijzigingen gaan optreden of werkzaamheden worden verwacht, worden de benodigde vergunningen aangevraagd bij het daarvoor bevoegde gezag.

4.2.5 Externe veiligheid

In de (nieuwe) opslagloods worden geen gevaarlijke stoffen opgeslagen. Derhalve heeft de onderhavige ontwikkeling geen effect op het aspect externe veiligheid.

4.2.6 Milieuzonering

De transportbewegingen ter plaatse van de in-/uitrit van het bedrijfsterrein, betreffen de dichtsbij de gevoelige functies (woningen) gelegen bedrijfsactiviteiten. De ligging van deze in-/uitrit wijzigt niet ten opzichte van de bestaande situatie.

In de VNG-publicatie 'Handreiking Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009), in bijlage 1 'Richtafstandenlijsten voor milieubelastende activiteiten', worden de volgende activiteiten omschreven waaronder de productie van Mattheussens-Wido kan vallen, met daarachter tussen haakjes de bijbehorende categorie:

- 1532, 1533-2 Groente- en fruitconservenfabrieken: nr. 2 – groenten algemeen (categorie 3.2);
- 1532, 1533-2 Groente- en fruitconservenfabrieken: nr. 3 – met koolsoorten (categorie 3.2);
- 1532, 1533-2 Groente- en fruitconservenfabrieken: nr. 5 – met uienconservering (zoutinleggerij) (categorie 4.2).

Echter, in bestemmingsplan 'Bebouwde kom Ossendrecht-Calfven'⁸ worden de activiteiten van Mattheeussens-Wido als volgt ingedeeld:

- 1589 Vervaardiging van overige voedingsmiddelen (categorie 4.1).

Dit betekent dat (in het vigerend bestemmingsplan) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – conservenfabriek' specifieke bedrijfsactiviteiten conform categorie 4.1 zijn toegestaan. De door Mattheeussens-Wido gewenste ontwikkeling betreft de bouw van een nieuwe opslaghal. In de nieuwe opslaghal vindt opslag van grondstoffen, geproduceerd eindproduct en verpakkingsmateriaal plaats. Er is geen sprake van opslag van gevaarlijke stoffen in de nieuwe opslaghal. Deze opslag kan ruimtelijk worden onderscheiden van de overige activiteiten (productie) van het bedrijf; daarmee kan deze activiteit als afzonderlijk te zoneren activiteit worden beschouwd, zoals bij ligging van de activiteit binnen zones met verschillende milieucategorieën⁹. De bestaande opslaghal en buitenterrein zijn in het vigerende bestemmingsplan eveneens ruimtelijk onderscheiden door dit aan te duiden als 'opslag'.

De nieuwe opslagloods, met bijbehorende transportactiviteit, kan analoog worden gezien met '6312 Opslaggebouwen' (uit de VNG-publicatie 'Handreiking Bedrijven en milieuzonering', bijlage 1 'Richtafstandenlijsten voor milieubelastende activiteiten'), waarmee deze activiteit in categorie 2 valt. De bijbehorende richtafstand is 30 meter, waarbij de bepalende factor voor de richtafstand het aspect 'geluid' is. Het bedrijf en de omgeving kunnen worden aangemerkt als een omgevingstype 'gemengd gebied'. In een gemengd gebied mag de richtafstand met één afstandsstap worden teruggebracht¹⁰, in onderhavige situatie betekent dit dat mag worden uitgegaan van een richtafstand van 10 meter.

De nieuwe opslaghal ligt op circa 65 meter afstand vanaf de bestaande achtergevel van de nabijgelegen woningen. Het nieuwe buitenterrein ligt op circa 30 meter afstand vanaf de bestaande achtergevel van deze woningen.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch' in 'Wonen', waarmee grond kan worden toegevoegd aan de woonpercelen als zijnde tuin en als zodanig te kunnen gebruiken (zie paragraaf 2.2.3). In het onderhavig bestemmingsplan is het bouwvlak van bestemming 'Wonen' (voor wat betreft de woningen Burg. Voetenstraat nrs. 24, 26, 28 en 34) verruimd, waardoor een uitbouw van deze bestaande nabijgelegen woningen (geconcentreerd aan de kant van de bestaande woningen) en het plaatsen van een bijgebouw mogelijk is. Om te voorkomen dat de woonbestemming te dicht bij het bedrijfsterrein komt, waardoor een belemmering van de uitoefening van het bedrijf kan ontstaan, is op een gedeelte van de gronden (tuinen) een verblijfsfunctie in een bijgebouw niet toegestaan.

Met deze mogelijkheid tot uitbouw van deze nabijgelegen woningen dient rekening te worden gehouden, omdat daarmee de achtergevel van de betreffende woning(en) dichtbij de nieuwe opslaghal kan komen te liggen.

⁸ Aangezien in het vigerend bestemmingsplan 'Bebouwde kom Ossendrecht-Calfven, 1^e herziening' de categorie voor het perceel van Mattheeussens-Wido niet is vastgelegd, is het onderliggende bestemmingsplan 'Bebouwde kom Ossendrecht-Calfven' (vastgesteld op 17 december 2009 en onherroepelijk geworden per 12 maart 2011) geraadpleegd.

⁹ Conform de VNG-publicatie 'Handreiking Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009), bijlage 1 'Richtafstandenlijsten voor milieubelastende activiteiten', onder 'Richtafstanden en milieucategorie – Richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar' (bladzijde 77).

¹⁰ Uitzondering hierop is het aspect 'Gevaar'; de richtafstand van voor het aspect gevaar mag niet zonder meer met één afstandsstap worden teruggebracht.

De grens van het bouwvlak, dus tot waar verblijfsfuncties (uitbouw van de woningen) kan plaatsvinden, ligt op circa 57 meter afstand van nieuwe opslaghal en op circa 22 meter afstand tot het nieuwe bedrijfsterrein (dus de bestemming 'Bedrijf'). Deze afstanden zijn ruimer dan de minimale richtafstand tot gevoelige bestemmingen van 10 meter.

Aanvullend zorgt de aarden wal met beplanting, tussen de nieuwe opslaghal met buitenterrein en de bestemming 'Wonen', voor afscherming. De nieuwe opslaghal betreft geen koelhuis en in deze opslaghal worden geen gevaarlijke stoffen opgeslagen, waardoor het aspect 'gevaar' niet aan de orde is.

4.3 Overige aspecten

4.3.1 Archeologie

Door middel van een Archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek, met behulp van boringen, (verkennde fase) is een inschatting gemaakt betreffende de archeologische verwachting van het terrein waarop de plannen worden gerealiseerd.

Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied aan de voet van de Hoge Rand ligt, op de overgang van pleistocene zandgronden naar het holocene zeekleigebied. Als gevolg van kwel vanaf de Hoge Rand en de stijgende grondwaterstand is aan de voet van de Hoge Rand, vanaf vermoedelijk de midden-bronstijd, veen ontstaan. In de middeleeuwen drong de zee geleidelijk het gebied binnen. Direct ten noordwesten van het plangebied bevindt zich een hoogte waar zich in ieder geval in de middeleeuwen bewoning bevond.

Het plangebied ligt derhalve op de overgang van hogere gronden naar een lager gelegen gebied, dat in 1429 is ingepolderd. In de daarop volgende eeuwen is het gebied, en mogelijk ook het plangebied, desondanks meerdere malen overstroomd. Tussen het midden van de zestiende en het midden van de achttiende eeuw heeft het gebied langdurig blootgestaan aan de invloed van de zee en is vermoedelijk een dikke laag klei afgezet. Na de inpoldering in 1741 is het gebied, voor zover bekend, niet bewoond geweest. Pas in de loop van de negentiende eeuw is het gebied ten noorden van het plangebied bebouwd geraakt.

Het plangebied is altijd onbebouwd geweest en pas aan het einde van de twintigste eeuw als bedrijfsterrein in gebruik genomen.

Op basis van de beschikbare gegevens wordt aan het plangebied een middelhoge verwachting toegekend voor archeologische waarden uit de steentijd tot en met de late middeleeuwen.

Voor de nieuwe tijd geldt, gezien de overstromingen in de periode en het ontbreken van bekende bebouwing, een lage verwachting.

Uit het veldonderzoek blijkt dat in het zuidelijke deel zich een opeenvolging van beekafzettingen, al dan niet afgedekt met veen, bevindt met daarop kleiafzettingen uit de nieuwe tijd.

In het noordwestelijke deel van het plangebied bevindt zich dekzand met een intacte podzolbodem, die is afgedekt met een dunne veenlaag en een kleilaag uit de nieuwe tijd.

Op basis van het onderzoek wordt de archeologische verwachting voor het grootste deel van het plangebied, gezien het voorkomen van beekafzettingen, bijgesteld naar een lage verwachting. Voor het noordwestelijke deel van het plangebied wordt de verwachting bijgesteld naar een middelhoge verwachting voor archeologische waarden uit de steentijd (vuursteenvindplaatsen). Voor de latere perioden geldt een lage verwachting. De geplande ingrepen vinden vrijwel geheel plaats in het gebied met een lage verwachting. Slechts een zeer klein deel (76 m²) van het gebied met een middelhoge verwachting wordt verstoord. Derhalve wordt geen vervolgonderzoek geadviseerd.

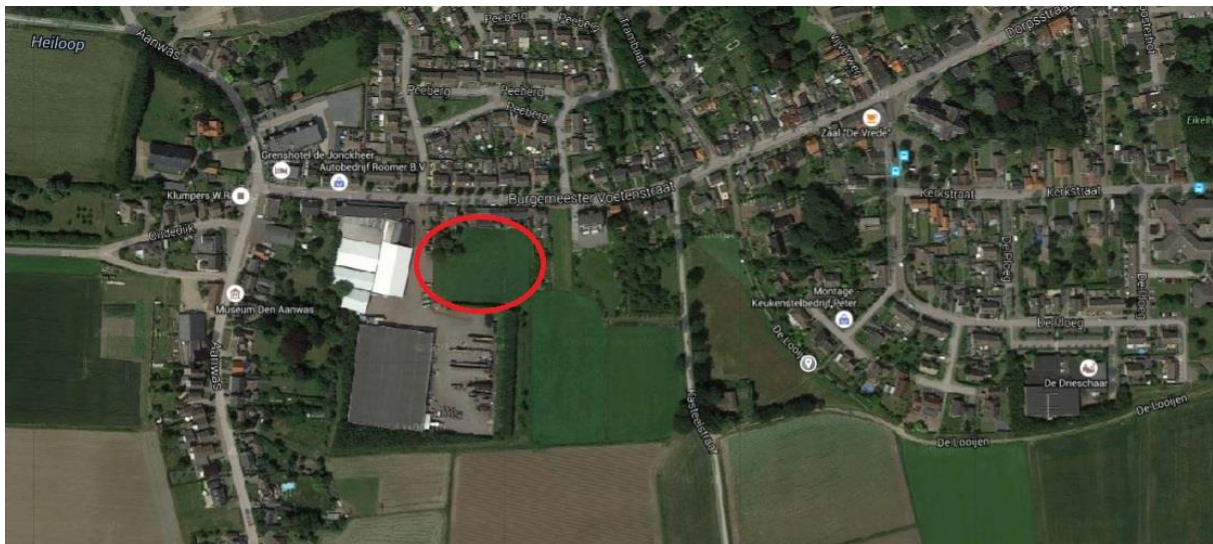
De grond die wijzigt van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Wonen' ligt in het noordwestelijke deel van het plangebied. Deze grond wordt toegevoegd aan de aangrenzende woonpercelen als zijnde tuin (en zodanig te gebruiken) en dat betekent dat deze grond niet dieper dan 60 cm–mv wordt verstoord.

Op de gronden met de nieuwe bestemming 'Wonen' is een bouwvlak gelegd, zodat uitbouw van een woning of het plaatsen van een bijgebouw (tuinhuisje) mogelijk is. Bij bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 60 cm is onderzoek naar archeologische waarden noodzakelijk, zoals vastgelegd in de planregels in artikel 7.4. van dit bestemmingsplan.

De rapportage van het archeologisch bureauonderzoek/inventariserend veldonderzoek is opgenomen in *bijlage 2*.

4.3.2 Ecologie

Bij de nieuwbouwplannen wordt rekening gehouden met eventuele aanwezige beschermde planten of dieren. Het (verworven) perceel betreft op dit moment grasland en is aan drie zijden ingeklemd tussen woningen en bedrijfsterrein.



Afbeelding 4.1: locatie grasland (copyright Google Earth)

Het grasland wordt regelmatig gemaaid (machinaal of door middel van begrazing). De verwachting is dat hier geen bijzondere beschermde dieren aanwezig zijn. Ten aanzien van specifiek vleermuizen zijn in het huidige gebruik van het grasland geen bijzondere rust- of verblijfplaatsen (bebouwing) aanwezig.

Bovendien is het bedrijfsterrein gelegen aan de rand van het dorp Ossendrecht. De omgeving van het bedrijfsterrein bestaat uit buitengebied. Waardoor in de directe omgeving voldoende foerageermogelijkheden zijn.

Ten aanzien van de bouw van een nieuwe opslaghal en het realiseren van het verhard buitenterrein hoeven geen beschermde of monumentale bomen te worden gekapt. Een groenstrook met struiken wordt ten behoeve van de nieuwbouwplannen verplaatst. Om verstoring van eventuele aanwezige vogels te voorkomen, wordt hierbij rekening gehouden met het broedseizoen. Tevens kunnen voorbereidende maatregelen worden getroffen om te voorkomen dat vogels tot broeden kunnen komen binnen het plangebied.

Het ontwerp van de nieuwbouw is gericht op het zo min mogelijk invloed hebben op de omgeving. In de opslagloods worden bijvoorbeeld geen ramen aangebracht, waardoor vanuit de loods geen sprake is van lichtuitstraling naar de omgeving.

Om te bepalen of er momenteel beschermde planten of dieren op de ontwikkelingslocatie aanwezig zijn, is door middel van een beoordeling van het plan in het kader van de Flora- en faunawet (Ffw) uitgevoerd. Deze beoordeling is uitgevoerd op basis van bestaande gegevens en een verkennend veldbezoek. Op basis van het uitgevoerde natuurwaardenonderzoek wordt het volgende geconcludeerd. Er is voldoende beeld ontstaan van het voorkomen van, in het kader van de Ffw, beschermde natuurwaarden. Het plangebied kent geen bijzondere natuurwaarden. Ten aanzien van de planning en uitvoering is relevant dat tijdens het broedseizoen in de bestaande groenstrook vogels nestelen. De werkzaamheden aan de bomen en struiken dienen daardoor buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd.

De rapportage van de beoordeling in het kader van de Ffw is opgenomen in *bijlage 7*.

4.3.3 Verkeer en parkeren

Als gevolg van de nieuwe opslaghal en uitbreiding van het bedrijfsterrein blijft het grootste gedeelte van het totaal aantal transportbewegingen (vrachtwagens) op het bedrijfsterrein gelijk. Wel is sprake van vermindering van transportbewegingen in de kern van het dorp.

De nieuwe opslaghal heeft geen gevolgen voor de route van de vrachtwagens op het bedrijfsterrein. Voor zowel de bestaande opslaghal als de daarnaast gelegen nieuwe opslaghal wordt dezelfde ingang van en route op het bedrijfsterrein gebruikt.

De route van de transportbewegingen (vrachtwagens en heftrucks) op het buitenterrein blijft nagenoeg gelijk, met dien verstande dat het buitenterrein wordt verplaatst naar noordelijke richting (ter plaatste van het huidige buitenterrein wordt de nieuwe opslaghal gerealiseerd).

De locatie van de parkeerplaatsen op eigen terrein voor werknemers en bezoekers wijzigt niet. Er zijn voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig. De nieuwe opslaghal en uitbreiding van het bedrijfsterrein heeft geen gevolgen voor het benodigd aantal parkeerplaatsen voor werknemers of bezoekers.

5 Juridische opzet

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de voorschriften van het onderhavige bestemmingsplan.

5.2 Plangebied

Voor het plangebied is er voor gekozen om de hele woonbestemmingen (en detailhandel) van de percelen langs de Burg. Voetenstraat op te nemen (en dus niet alleen de achterzijde waar de bestemming feitelijk veranderd). Hierdoor blijft het voor de eigenaar overzichtelijk doordat hun hele nieuwe perceel in één bestemmingsplan is opgenomen.

5.3 Toelichting bestemmingsregels

In het onderhavige bestemmingsplan is aangesloten op de regels van het geldende bestemmingplan.

Bouwregels (artikel 3.2)

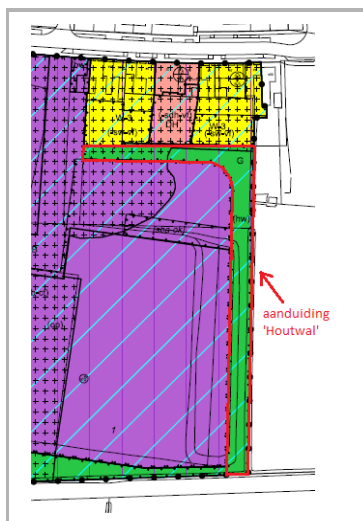
De bouwregels voor 'gebouwen – niet zijnde een bedrijfswoning' (artikel 3.2.1) zijn voor het onderhavig plangebied verduidelijkt. De op de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan weergegeven goot- en bouwhoogte, is in het onderhavige bestemmingsplan vastgelegd in de bouwregels. De in de bouwregels van het vigerende bestemmingsplan vastgelegde toegestane bebouwingspercentage, is in het onderhavige bestemmingsplan vastgelegd op de verbeelding. De daadwerkelijk toegestane goot- en nokhoogte is daarbij niet gewijzigd, namelijk (respectievelijk) 8 meter en 11 meter.

Aan de bouwregels voor 'bouwwerken, geen gebouw zijnde' (artikel 3.2.3) is voor het onderhavige plangebied de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – overkapping' toegevoegd. De toegestane hoogte van een overkapping mag ten hoogste 5 meter bedragen.

Aarden wal (artikel 5.2.1. lid c.)

Aan de bouwregels voor 'groen' is voor onderhavig plangebied de toegestane hoogte van de aarden wal ter plaatse van de aanduiding 'houtwal' (artikel 5.2.1. lid c.) toegevoegd. De aanduiding 'houtwal' ligt enerzijds tussen de bestemming 'Bedrijf' en de bestemmingen 'Wonen' en 'Detailhandel', anderzijds aan de oostzijde van de bestemming 'Bedrijf'.

Afbeelding 5.1: uitsnede verbeelding



Wonen – 3 (artikel 6)

Op de gronden waarvan de bestemming is gewijzigd in 'Wonen' is een bouwvlak gelegd, zodat het uitbouw van een woning of het plaatsen van bijgebouw mogelijk is. Het is echter ongewenst dat verblijfsfuncties te dicht bij het bedrijfsterrein komen. Derhalve zijn op een deel van de nieuwe tuingedeelten binnen de bestemming 'Wonen' geen verblijfsfuncties (woonkamers, slaapkamers, mantelzorg, etc.) toegestaan. Daartoe is in onderhavig bestemmingsplan de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen uitgesloten – verblijfsfunctie niet toegestaan' opgenomen.

Detailhandel

Op de nieuwe tuingedeelten binnen de bestemming 'Detailhandel' zijn geen verblijfsfuncties (woonkamers, slaapkamers, mantelzorg, etc.) toegestaan, waarmee wordt voorkomen dat verblijfsfuncties te dicht bij het bedrijfsterrein komen. Daartoe is in onderhavig bestemmingsplan de functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel uitgesloten – verblijfsfunctie niet toegestaan' opgenomen.

5.4 Toelichting verbeelding

Op de verbeelding van het onderhavige bestemmingsplan zijn binnen de bestemming 'Bedrijf' twee bouwvlakken vastgelegd, met per bouwvlak het toegestane bebouwingspercentage. Het noordelijke bouwvlak betreft de conservenfabriek, het zuidelijke bouwvlak betreft de inpandige opslag.

Het bebouwingspercentage inzake de conservenfabriek, namelijk 90% van het betreffende bouwvlak, is overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan.

Het bouwvlak inzake de inpandige opslag volgt de contouren van de bestaande en (beoogde) nieuwe opslaghal en derhalve is binnen dit bouwvlak een bebouwingspercentage van 100% vastgelegd.

Op de verbeelding is binnen de bestemming 'Bedrijf' de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – overkapping' toegevoegd; ter plaatse van deze aanduiding is een overkapping c.q. luifel toegestaan.

Binnen de bestemming 'Wonen' is op een gedeelte van de gronden (tuinen) de aanduiding 'specifieke vorm van wonen uitgesloten – verblijfsfunctie niet toegestaan' vastgelegd; ter plaatse van deze aanduiding is een verblijfsfunctie in een bijgebouw niet toegestaan.

Binnen de bestemming 'Detailhandel' is op de gronden (tuinen) de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel uitgesloten – verblijfsfunctie niet toegestaan' vastgelegd; ter plaatse van deze aanduiding is een verblijfsfunctie in een bijgebouw niet toegestaan.

6 Economische uitvoerbaarheid

Het beschreven plan wordt ontwikkeld op kosten en risico van Mattheeussens-Wido. Er is derhalve geen sprake van enig financieel risico voor de Gemeente Woensdrecht.

In het aankoopbedrag van de grond is geen reservering opgenomen in verband met compensatie van planschade. Wel is er een extra vergoeding meegenomen welke betaald wordt bij de daadwerkelijke bestemmingswijziging van het perceel (van 'agrarisch' naar 'bedrijf'), door middel van de onderhavige wijziging van het bestemmingsplan.

Ter compensatie van het verminderde woongenot dat wordt veroorzaakt door de op te richten opslagloods, heeft Mattheeussens-Wido de aangrenzende bewoners (van de objecten Burg. Voetenstraat 24-34) een stuk grond aangeboden dat zich bevindt tussen de woonpercelen en de nieuwe opslagloods. Het betreft grond waarmee de tuin kan worden vergroot. De woningen beschikken in de huidige situatie over een minimale achtertuin/erf. De uitbreiding van de percelen aan de achterzijde is, naar onafhankelijk oordeel van de heer mr. J.H.M. van Iersel RT (planologisch jurist, gecertificeerd registertaxateur en beëdigd rentmeester NVR), waardevol voor deze objecten.

Conform artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het plan grexwetplichtig. Voor het plan dient dan ook een anterieure overeenkomst gesloten te worden tussen Mattheeussens-Wido en de gemeente Woensdrecht. In deze overeenkomst komt het wettelijke kostenverhaal, de mogelijke verplichtingen (zoals landschappelijke inpassing) en een planschadeovereenkomst aan de orde. Inmiddels is een anterieure overeenkomst tussen Mattheeussens-Wido en de gemeente Woensdrecht gesloten.

7 Overleg en inspraak

7.1 Inleiding

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

7.2 Vooroverleg

7.2.1 Overleg omwonenden

Medio 2012 is overleg met de aangrenzende bewoners opgestart, waarbij de plannen van Mattheeussens-Wido zijn gepresenteerd. Het bedrijf en de omwonenden zijn in diverse bijeenkomsten bijeen geweest. Mede op verzoek van de omwonenden, is een planschaderisicoanalyse uitgevoerd door een onafhankelijke taxateur. In deze planschaderisicoanalyse is het effect van het bouwplan op waarde van het onroerend goed en het effect van een tuin op de waarde van het onroerend goed beoordeeld.

Het overleg met de omwonenden heeft tevens geresulteerd in een heroverweging van het oorspronkelijke bouwplan. In het onderhavige plan is tegemoetgekomen aan de wens van de omwonenden om de nieuwe opslagloods op grotere afstand van de woningen te positioneren. Door de omwonenden is positief gereageerd op het aangepaste bouwplan (zie *bijlage 3*).

In 2012 is een principeverzoek ingediend bij de Gemeente Woensdrecht voor medewerking aan het bouwen van de opslagloods. Eind 2012 heeft de gemeenteraad ingestemd met dit principeverzoek.

7.2.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

Van 16 juli tot en met 26 augustus 2015 heeft het voorontwerp bestemmingsplan 'Uitbreiding Mado conserven Ossendrecht' ter inzage gelegen. Door twee instanties is gereageerd in het kader van het vooroverleg. Als *bijlage 8* is aan onderhavig bestemmingsplan de nota van inspraak en vooroverleg toegevoegd, waarin deze ingediende overlegreacties en gemeentelijke beantwoording zijn opgenomen.

7.3 Inspraak

Van 16 juli tot en met 26 augustus 2015 heeft het voorontwerp bestemmingsplan 'Uitbreiding Mado conserven Ossendrecht' ter inzage gelegen. Tijdens de inzageperiode is door één partij een inspraakreactie ingediend. Als *bijlage 8* is aan onderhavig bestemmingsplan de nota van inspraak en vooroverleg toegevoegd, waarin de ingediende inspraakreactie en gemeentelijke beantwoording is opgenomen.

7.4 Zienswijzenprocedure

Het ontwerp bestemmingsplan 'Uitbreiding Mado conserven Ossendrecht' heeft van 14 januari tot en met 24 februari 2016 ter inzage gelegen. Tijdens deze inzageperiode zijn twee zienswijzen ingediend. Als *bijlage 9* is aan onderhavig bestemmingsplan de nota beantwoording zienswijzen toegevoegd, waarin de ingediende zienswijzen en de gemeentelijke beantwoording is opgenomen.

www.kwa.nl



Dé partner voor het bedrijfsleven



KWA Bedrijfsadviseurs B.V.

Regentesselaan 2, Postbus 1526
3800 BM Amersfoort

t 033 – 422 13 08

e info@kwa.nl

i www.kwa.nl