

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

telefoon

076 – 5225262

fax

076 – 5213812

email

info@c5s.nl

internet

www.c5s.nl

kvk Breda

20083802

Gemeente Steenbergen

Bestemmingsplan

‘Kom De Heen’

Datum: november 2015

Projectnr. 150839

Gemeente Steenbergen

Bestemmingsplan

‘Kom De Heen’

Inhoud

1. Toelichting
 2. Bestemmingsplanregels
 3. Verbeelding
- id.nr. : NL.IMRO.0851.dhBPdeheen-o001
d.d. : 05-11-2015

Status: ontwerp

Toelichting

INHOUD

1	DOEL EN OPZET BESTEMMINGSPLAN	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Plangebied en vigerende regelingen	3
2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	5
2.1	Historische ontwikkeling	5
2.2	Ruimtelijke structuur	7
2.3	Functionele beschrijving plangebied	9
3	PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN	11
3.1	Algemeen	11
3.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	11
3.3	Archeologie	12
3.4	Cultuurhistorie	13
3.5	Bodem	15
3.6	Waterhuishouding	15
3.7	Natuur en ecologie	17
3.8	Luchtkwaliteit	18
3.9	Bedrijven en milieuzonering (Wet milieubeheer)	19
3.10	Wet geluidhinder	19
3.11	Externe veiligheid	20
3.12	Kabels en leidingen	23
4	BELEIDSBESCHRIJVING	25
4.1	Vigerend beleid	25
4.2	Beleidsuitgangspunten	37
5	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	39
5.1	Planstukken	39
5.2	Toelichting op de bestemmingsplanregels	39
6	RESULTATEN ZIENSWIJZEN EN OVERLEG	45
6.1	Inleiding	45
6.2	Vooroverleg	45
6.3	Zienswijzenprocedure	45
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	47
7.1	Inleiding	47
7.2	Toepassing Grondexploitatiewet	47
7.3	Economische uitvoerbaarheid	48



Luchtfoto De Heen met begrenzing plangebied (bron: www.bing.com/maps)

1 DOEL EN OPZET BESTEMMINGSPLAN

1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Steenbergen wenst een nieuw bestemmingsplan voor de kom De Heen vast te stellen. Reden hiervoor is dat het vigerende bestemmingsplan dateert van 2006 en daarmee dus bijna 10 jaar oud is. In de tussentijd is het nodige veranderd ten aanzien van de actualiserings- en digitaliseringsplicht, de veranderde wet- en regelgeving en de nieuwe beleidskaders van Rijk, provincie en gemeente. Een integrale herziening van het bestemmingsplan zorgt voor een actueel bestemmingsplan dat volledig voldoet aan de wensen en eisen van vandaag de dag.

Daarnaast speelt mee dat er de afgelopen jaren meerdere procedures doorlopen zijn om diverse kleinschalige ontwikkelingen mogelijk te maken. Hierdoor zijn er naast het vigerend bestemmingsplan ook diverse vrijstellingen/ontheffingen, wijzigingsplannen en postzegelbestemmingsplannen van kracht. Middels een nieuw bestemmingsplan kunnen deze plannen gebundeld worden in één uniforme regeling.

De actualisatie is beleidsarm. Nieuwe ontwikkelingen die nog niet eerder planologisch mogelijk gemaakt zijn, worden in beginsel niet meegenomen. Als er nieuwe ontwikkelingen zijn, die wenselijk zijn en stroken met het gemeentelijke beleid en de beleidsprogramma's, dan zal daar een aparte planprocedure voor worden gevolgd.

1.2 Plangebied en vigerende regelingen

De Heen ligt in het noordwestelijke deel van de gemeente Steenbergen in een open polderlandschap. Het dorp ligt hemelsbreed circa 4 kilometer ten noordwesten van Steenbergen, de hoofdkern binnen de gemeente.

Het plangebied omvat de gehele dorpskern van De Heen. Voor de begrenzing gelden de plangrenzen van het bestemmingsplan 'Buitengebied Steenbergen', vastgesteld op 20 juni 2013.

Naast de eerder genoemde vrijstellingen en ontheffingen zijn momenteel de onderstaande plannen vigerend binnen het plangebied.

Naam plan	Type plan	Jaar
Kom De Heen	bestemmingsplan	2006
Zuiderhoeve	bestemmingsplan	2008
Helenahoeve	bestemmingsplan	2010



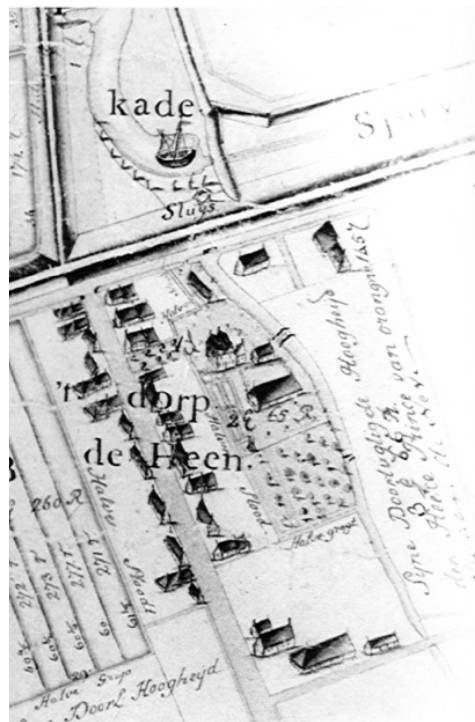
Historische kaart De Heen rond 1900 (bron: www.brabant.nl CHW viewer)

2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Historische ontwikkeling

Omstreeks het begin van de jaartelling bestond het gebied waarvan de gemeente Steenbergse deel uitmaakt uit een veenlandschap, waardoor enkele rivieren hun weg naar de zee zochten (de Mark, de Dintel en de Steenbergse en Roosendaalse Vliet). Het land veranderde door aan- en opslibbing van veengebied in een gebied van zand en klei. Mensen die zich er vestigden namen eerst de hoogste delen in gebruik (Oudland en zandgronden langs de Zuidgrens van de gemeente), de Polders zijn vanaf 1331 bedijkt. Na omvangrijke overstromingen in de 15^e eeuw (onder andere de Sint Elisabethsvloed in 1421) werd het gebied rondom de kern Steenbergse herdijkt.

De polder De Heen werd in 1610 herdijkt. Op 3 november 1609 werd het eerste zelfstandige bestuur van het dorp De Heen geformeerd. Met het bouwen van het eigenlijke dorp werd pas in 1614 begonnen. Prins Maurits voegde in het jaar 1619 het dorp De Heen bij Steenbergse. Sinds dat jaar vertegenwoordigde een schepen uit De Heen het dorp in de Steenbergse schepengereguleerder. Kerkelijk bleef De Heen tot 1847 onder Steenbergse behoren. In dat jaar werd de R.K. kapel, in 1837 gesticht, tot zelfstandige parochiekerk verheven.



Historische kaart omstreeks 1657
(bron: www.olvtenthemelopneming.nl)



Historische kaart op luchtfoto huidige situatie

De Heen is in 1614 gesticht als een eenvoudige variant van het zogenaamde Flakkeese dorp, meer algemeen ook wel een voorstraatdorp genoemd. Het bestaat uit lintbebouwing aan de dijk (Heensedijk) en haaks hierop gericht de Dorpsweg. Net als in Dinteloord heeft ook De Heen via een haven een verbinding met het open water (de Steenbergse Vliet en via deze met het Volkerak). De Heen heeft zich echter niet om de haven heen ontwikkeld maar langs de Dorpsweg. Men zou kunnen spreken van een bajonet-variant op het Flakkeese model. In de loop der tijd is er nauwelijks iets veranderd aan deze structuur.

Na de oorlog is het dorp buiten de linten in westelijke richting gegroeid (Schutbocht). Het lint van de Dorpsweg is in zuidelijke richting verder verdicht.



Entree van De Heen vanuit zuidelijke richting



Dorpsweg nabij de kerk



Dijkwoningen langs de Heensedijk



Woongebied aan de Schutbocht



Speeltuin met zicht op het landelijke gebied



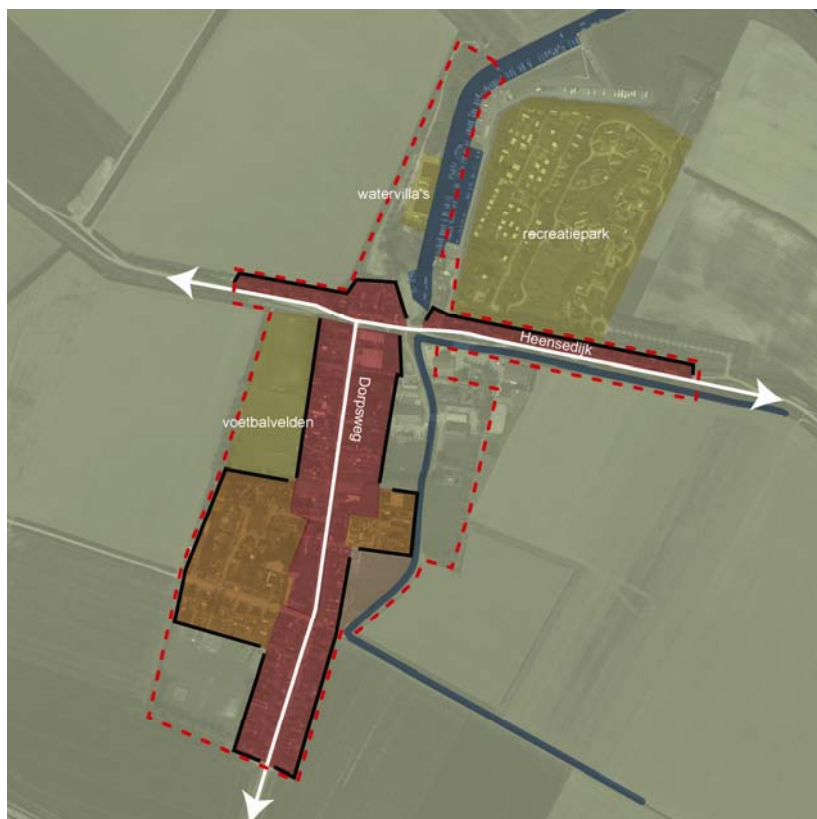
Deel van de jachthaven bij de Heensedijk

2.2 Ruimtelijke structuur

De Heen is met circa 775 inwoners het kleinste dorp binnen de gemeente Steenbergen en heeft alle kenmerken van een polderplaats. Het dorp is opgebouwd uit twee delen: de dorpskern en het recreatiegebied ten noorden hiervan. De dorpskern bevindt zich ten zuiden van de Heensedijk en is geconcentreerd aan de Dorpsweg. Direct aansluitend op de dorpskern ligt het recreatiegebied tussen de kern en de Steenbergsche Vliet. Het recreatiegebied ligt rondom de jachthaven.

Zowel de Heensedijk als de Dorpsweg worden van oudsher gekenmerkt door lintbebouwing. Aan de Heensedijk zijn met name dijkwoningen aanwezig in één bouwlaag met een kap. Alle panden zijn vrijstaand met de lange gevel evenwijdig aan de weg gesitueerd op ondiepe percelen. Hierdoor is sprake van veel samenhang. Wat betreft kleur- en materiaalgebruik zijn de panden individueel vormgegeven. Aan de Dorpsweg is de bebouwing in meer diversiteit vormgegeven. Er is sprake van een besloten bebouwingsstructuur met panden uit diverse bouwperiodes. Het merendeel van de panden is vooroorlogs, beeldbepalend en zijn grotendeels opgebouwd in één bouwlaag met een kap. De kaprichting varieert. Een bijzonder element in het noordelijk deel van de Dorpsweg is het kerkgebouw: de Maria Hemelvaartskerk.

Uitbreidingen van De Heen hebben zowel in westelijke en in beperkte mate in oostelijke richting plaatsgevonden. Aan de westzijde is een kleinschalige woonbuurt gesitueerd in de omgeving van Schutbocht en aan de oostzijde cluster van forsere bebouwing en open ruimten. Centraal aan deze zijde ligt een slingerende watergang.



Ruimtelijke structuur met onder andere de historische linten (rood) en naoorlogse uitbreidingen (oranje)



Voetbalveld aan de Heensedijk



Minigolfbaan



Horeca nabij de haven



Volkstuinen



Restaurant van camping en chaletpark 'De Uitwijk'



Speelgelegenheid

2.3 Functionele beschrijving plangebied

De Heen bestaat hoofdzakelijk uit woningen met daaraan gekoppeld enkele voorzieningen. Dit betreft horeca en lokale bedrijvigheid.

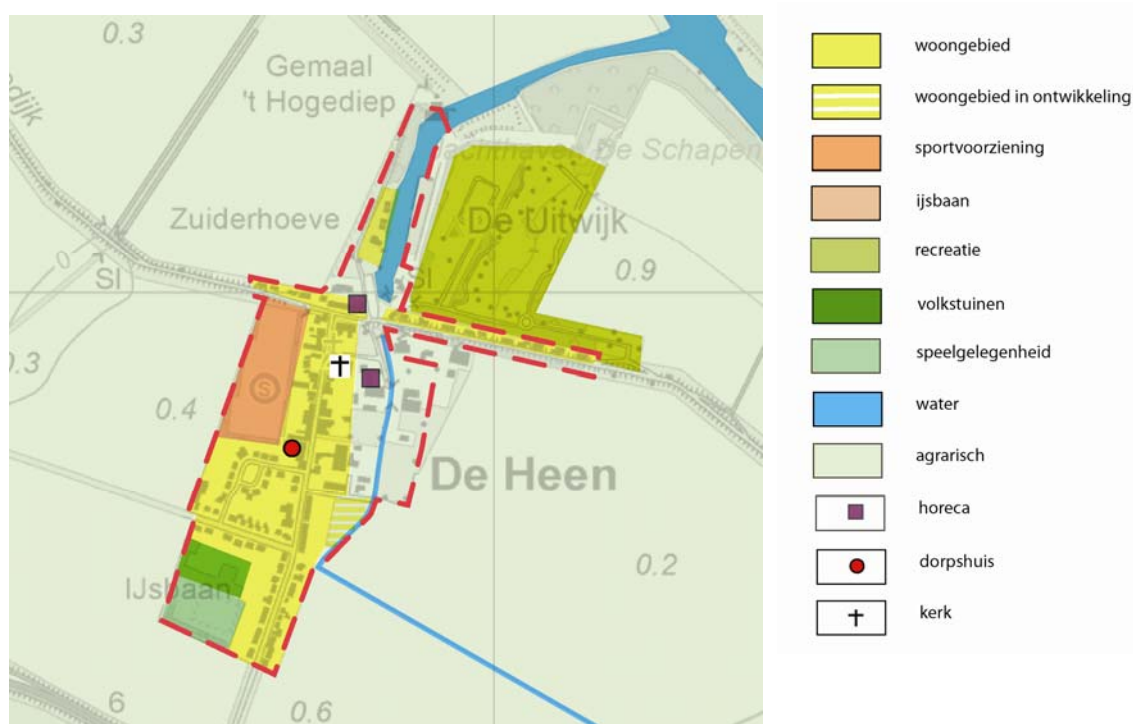
De laatste 20 jaar zijn slechts enkele woningen opgericht. Er zijn weinig betaalbare woningen voor jonge gezinnen in De Heen en er zijn geen zorgvoorzieningen voor ouderen.

Wat betreft bedrijvigheid zijn in het dorp enkele bedrijven aanwezig: Deze zijn nabij elkaar gesitueerd, respectievelijk aan de Dorpsweg en Helenahoeve.

Daarnaast zijn er enkele maatschappelijke voorzieningen aanwezig: een kerk en het dorpshuis. Dorpshuis 'De Stelle' biedt ruimte aan een huisarts, de biljartvereniging en een KBO. Basisschool Fatima is in 2014 gesloten.

Op het gebied van toerisme en recreatie is een voorziening aanwezig, namelijk camping en chaletpark 'De Uitwijk'. Deze bevindt zich zowel ten noorden als ten zuiden van de Heensedijk. De camping en de bungalows bevinden zich aan de noordzijde en liggen daardoor buiten het plangebied. Aan de zuidzijde zijn een restaurant, minigolfbaan, kinderboerderij en speeltuin gesitueerd. Deze zijn eveneens van 'De Uitwijk'. Daarnaast is in De Heen nog een restaurant aanwezig nabij de jachthaven. Daarnaast zijn 7 recreatiewoningen aanwezig langs de haven. Het betreft 7 watervilla's met elk een eigen ligplaats voor een boot.

Er is tenslotte geen detailhandel in De Heen aanwezig.



Huidige functies in De Heen

3 PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN

3.1 Algemeen

Het voorliggende bestemmingsplan is conserverend van aard. Om deze reden vindt er in het kader van dit bestemmingsplan geen (uitgebreide) toetsing plaats aan de diverse milieuaspecten en worden enkel de relevante beleidskaders aangehaald. Nieuwe ontwikkelingen kunnen mogelijk gemaakt worden middels een separate procedure en in het kader van deze procedure dient per aspect het nodige onderbouwd te worden. In de hierop volgende paragrafen wordt aangegeven welke zaken er per aspect relevant zijn en waar ten tijde van eventuele ontwikkelingen op gelet moet worden. Dit hoofdstuk kan gebruikt worden als eerste informatiebron om te bepalen welke milieuaspecten een rol zouden kunnen spelen bij een ontwikkeling.

3.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

3.2.1 Toetsingskader

Nationaal belang 13, zoals geformuleerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder voor duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Barro. Het Barro verwijst naar het Bro; geformuleerd is dat deze toetsing een procesvereiste is bij alle nieuwe ruimtelijke besluiten en plannen ten aanzien van bijvoorbeeld kantoorlocaties en woningbouwlocaties. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik. De toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking werkt volgens drie stappen:

1. beoordeling door betrokken overheden of beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en gemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen;
2. indien er een vraag is aangetoond, beoordeling door betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. indien herstructurering of transformatie binnen bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

3.2.2 Het plangebied en Ladder voor duurzame verstedelijking

Het onderhavige bestemmingsplan betreft een conserverend bestemmingsplan dat geen rechtstreekse nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt. Ten tijde van nieuwe ontwikkelingen zal bezien moeten worden in hoeverre de Ladder voor duurzame verstedelijking relevant is zo ja, op welk wijze hier invulling aan wordt gegeven.

3.3 Archeologie

3.3.1 Beleidskader

Verdrag van Malta

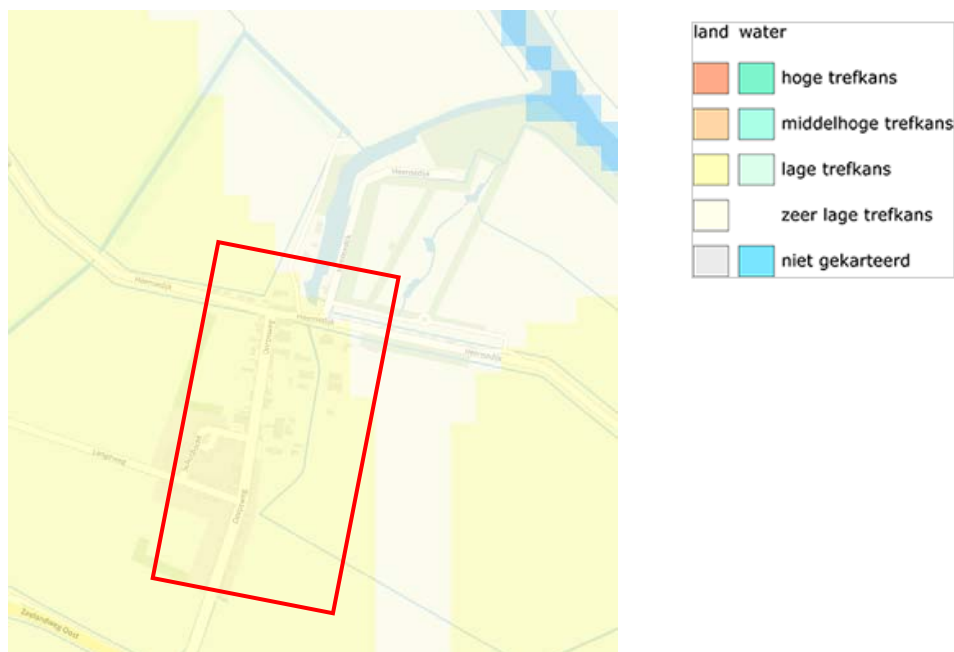
In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

Wet op de archeologische monumentenzorg

Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Op basis van deze wet zijn gemeenten verplicht een archeologisch beleid te voeren. Daarbij hoort ook dat de archeologische waarden en verwachtingen binnen de gemeente inzichtelijk gemaakt moeten worden. Verder stelt de Wamz 2007 dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen. Het doel hiervan is om het 'bodemarchief' zoveel mogelijk te beschermen. De archeologische resten in de bodem vormen een belangrijke bron van informatie over het verleden. In het bijzonder voor die perioden of aspecten van het verleden waarvan geen of weinig schriftelijke bronnen bewaard zijn gebleven of waarover niet of nauwelijks is geschreven.

3.3.2 Het plangebied en archeologie

De gehele kern De Heen heeft een lage archeologische waarde conform de Indicatieve kaart archeologische waarden (IKAW van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed). Derhalve is de kans op archeologische waarden binnen de dorpskern niet groot, maar ook niet uit te sluiten. In het kader van nieuwe ontwikkelingen zal dan ook verantwoord moeten worden dat er geen archeologische waarden verstoord worden bij het realiseren van de betreffende ontwikkeling. Mochten er tijdens de uitvoering van nieuwe ontwikkelingen archeologische vondsten worden gedaan dan is er sprake van een meldingsplicht.



Aanduiding archeologische waarden voor De Heen op IKAW
(bron: archeologieinnederland.nl)

3.4 Cultuurhistorie

3.4.1 Beleidskader

Het nationale beleid staat in het teken van het behoud en het beheer van de cultuurhistorische waarden. Op gelijke voet staat het streven naar het gebruik van het cultuurhistorisch erfgoed als inspiratiebron voor de ruimtelijke inrichting. Dit beleid geldt voor alle cultuurhistorische waarden, dat wil zeggen voor zowel archeologische als voor historisch-geografische en historisch bouwkundige waarden. Het rijksbeleid is mede gebaseerd op het Verdrag van Malta (1992).

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo wijzigt de Bro (artikel 3.1.6, lid 2). Wat eerst voor alleen archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed.

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Het is verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

De ruimtelijke ordening is een zeer belangrijk integrerend beleidsterrein als het gaat om de zorgvuldige omgang met cultuurhistorisch waardevolle structuren. De provincie beoordeelt plannen en besluiten op de wijze waarop de aanwezige cultuurhistorische waarden opgenomen zijn. De cultuurhistorische waarden worden in een vroegtijdig stadium van de planvorming geïnventariseerd, bij het ontwerp gebruikt en bij het besluit meegenomen. Een aantal cultuurhistorische objecten en structuren is beschermd middels de Monumentenwet dan wel middels een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening.

Bij aantasting en bij wijziging van deze objecten en structuren is een omgevingsvergunning vereist.

3.4.2 Het plangebied en cultuurhistorie

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

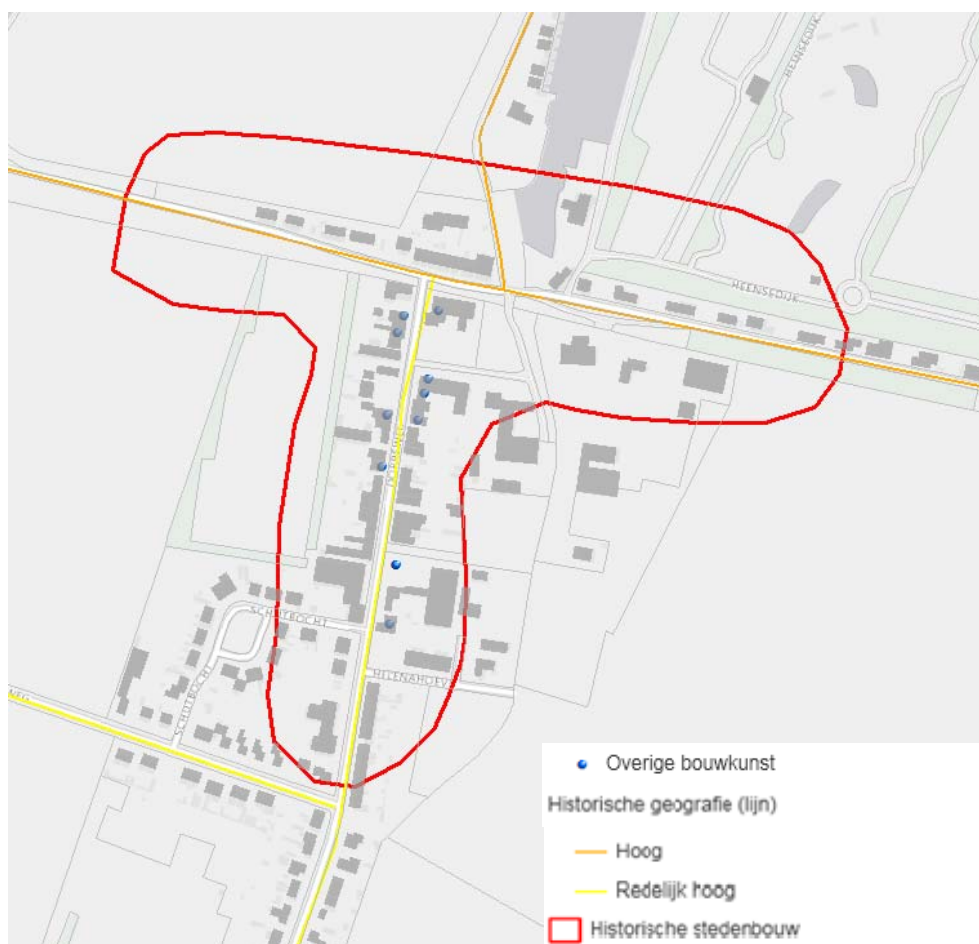
In onderhavig plangebied zijn geen rijksmonumenten en is één gemeentelijk monument aanwezig. Dit betreft de duiker tussen de kreek en de haven (1785). Het is een met bakstenen overwelfde duiker met een hardstenen en geblokte boog-omlijsting.

Omdat dit monument reeds bescherming geniet op basis van de monumentenverordening is deze niet verder opgenomen in het juridisch kader van onderhavig bestemmingsplan.

Er zijn enkele beeldbepalende panden aangeduid op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. Deze zijn gesitueerd aan de Dorpsweg en het betreft boerderijen, de kerk en woonhuizen. Omdat deze panden geen formele beschermde status hebben, is in onderhavig bestemmingsplan geen concreet beschermingsregime opgenomen voor deze panden.

Het grootste deel van De Heen is aangeduid als historische stedenbouw. Het betreft de oude dorpskern en de havenbuurt. Dit is het gebied waar De Heen historisch als voorstraatdorp is ontstaan aan de Heensedijk en de Dorpsweg. In de huidige situatie is de historische structuur nog steeds aanwezig. In het gebied van historische geografie zijn de wegen van hoge en redelijk hoge waarde.

Onderhavig plan betreft een conserverend bestemmingsplan waarbij enkel de bestaande situatie wordt vastgelegd. Er vinden dan ook geen ontwikkelingen en aantastingen plaats aan het gebied, zoals op de waardenkaart is aangeduid.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart, provincie Noord-Brabant

3.5 Bodem

3.5.1 Beleidskader

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient de bodemkwaliteit door middel van een bodemonderzoek in beeld te worden gebracht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten kan vervolgens worden nagegaan of er vervolgmaatregelen getroffen moeten worden zoals een nader onderzoek of eventueel een (functiegerichte) sanering.

3.5.2 Het plangebied en bodem

Met het oog op kostenbesparing en efficiëntie is het van belang om een actief bodembeheer toe te passen. Dit is het totaal van activiteiten gericht op het adequaat en efficiënt omgaan met de gevolgen van structureel aanwezige gevallen van bodemverontreiniging. In onderhavig bestemmingsplan wordt beoogd de bestaande situatie vast te leggen en de bestemmingsregeling te actualiseren. In het kader van nieuwe ontwikkelingen dient middels een onderzoek naar de kwaliteit van de bodem en het grondwater bepaald te worden of er mogelijke belemmeringen zijn ten aanzien van dit aspect.

3.6 Waterhuishouding

3.6.1 Beleidskader

Waterbeheersplan 2010-2015, waterschap De Brabantse Delta

Het waterbeheerplan van het waterschap is onderdeel van een drieluik. Voor dezelfde periode 2010-2015 brengt het Rijk het Nationale Waterplan uit en de Provincie het Provinciale Waterhuishoudingsplan. De drie waterplannen zijn gelijktijdig opgesteld en sluiten inhoudelijk op elkaar aan. De doelen en ingrepen die in het waterbeheerplan van het waterschap staan, dragen bij aan de doelen van het nationale en provinciale plan. Het Provinciale Waterhuishoudingsplan geeft de meest concrete kaders. Derhalve wordt enkel op dit waterbeleid ingegaan.

Droge Voeten

Het waterbeheersplan verdeelt de verschillende aspecten in thema's. In het kader van onderhavig plan is het thema droge voeten relevant. Uitgangspunten hiervan zijn:

- Wateroverlast in het landelijk gebied verminderen: het waterschap lost in het landelijk gebied onacceptabele wateroverlast in 5500 hectare op en vermindert de wateroverlast in de overige 1500 hectare met overlast;
- Watersystemen op orde houden: het waterschap zorgt onder andere met adequaat maaibeheer dat het watersysteem op orde is en blijft;
- Waterlopen op diepte houden: het waterschap voert het baggerprogramma uit. Er komt een lijst van onverdachte locaties, waar onderhoudsbaggeren voortaan zonder uitgebreid onderzoek mag plaatsvinden.

Regenwater afkoppelen van de riolering

Regenwaterstromen afkoppelen van de vuilwaterriolering was tot nu toe een van de doelen van het regionale en rijksbeleid. Inmiddels zijn de inzichten veranderd. Afkoppelen is nog steeds een wens, maar geen doel op zich. Het nieuwe hemelwaterbeleid biedt bijvoorbeeld ook ruimte om alternatieven te kiezen voor een verbreed gemeentelijk rioleringsplan (V-GRP). Waar afkoppeling op een kosteneffectieve manier plaatsvindt, verdelen de gemeente en het waterschap de financiële voordelen bij het ondertekenen van het afvalwaterakkoord, bij afronding van de Optimalisatiestudie Afvalwater Systemen (OAS).

Waterneutraal bouwen

Om wateroverlast in de toekomst te voorkomen hanteert het waterschap het principe van 'waterneutraal' bouwen: nieuw stedelijk gebied mag geen ongewenste gevolgen voor het watersysteem hebben, zoals versnelde afvoer van regenwater of verlaging van de grondwaterstand. Dit principe is uitgewerkt in de beleidsregel hydraulische randvoorwaarden en het hemelwaterbeleid van het waterschap, dat samen met gemeenten is opgesteld. Via de watertoets controleert het waterschap of gemeenten en projectontwikkelaars zich houden aan het principe.

Watertoets

Het waterschap toetst of ruimtelijke plannen van andere partijen de belangen van het waterbeheer niet schaden. Bij deze 'watertoets' let het waterschap er bijvoorbeeld op dat waterbergingsgebieden hun functie kunnen blijven vervullen. Ook via vergunningverlening en handhaving van de Keur en de Waterwet bewaakt het waterschap het waterbelang. Het streven is vroeg mee te denken met initiatiefnemers over kansen en beperkingen van het watersysteem.

Gezamenlijke keur

De waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben in de Noord-Brabantse Waterschapsbond (NBWB) besloten om de Keuren te uniformeren en tegelijkertijd te dereguleren. Hierbij is aangehaakt bij het landelijke uniformeringsproces van de Unie van Waterschappen. Er is conform het nieuwe landelijke model een sterk gedereguleerde Keur opgesteld, met bijbehorende algemene regels en beleidsregels. Deze zijn voor de drie waterschappen gelijklopend. De nieuwe uniforme Keuren zijn gezamenlijk in werking getreden op 1 maart 2015.

In de nieuwe Keur is opgenomen dat het is in beginsel verboden is om zonder vergunning hemelwater door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

- a. het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- b. de toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m² is, of;
- c. de toename van verhard oppervlak bestaat uit een sedum dak.
- d. de toename van verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel:
Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x Gevoeligheidsfactor x 0,06.

3.6.2 Onderhavig plangebied en water

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet niet in ontwikkelingen en is enkel conserverend van aard. Het uitvoeren van een watertoets is derhalve niet noodzakelijk.

In het kader van ontwikkelingen die afwijkend zijn van voorliggend bestemmingsplan zal per ontwikkeling beoordeeld moeten worden wat de gevolgen (kunnen) zijn voor de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en wat eventuele maatregelen dienen te zijn. De beleidsuitgangspunten van het waterschap vormen hierbij het toetsingskader.

3.7 Natuur en ecologie

3.7.1 Beleidskader

Per 1 april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. Deze wet vereist dat inzicht wordt geboden in de effecten van een voorgenomen ruimtelijke ingreep op wettelijk beschermde planten en dieren. Als er significant schadelijke gevolgen zijn voor een wettelijk beschermde soort en/of leefgebied zal bezien moeten worden in hoeverre de schadelijke effecten kunnen worden voorkomen. Wordt de uitvoering van een plan noodzakelijk geacht (maatschappelijke relevantie aantonen) dan zal in het kader van de wet ontheffing moeten worden verkregen en zal moeten worden voorzien in compensatie.

De soortbescherming is geregeld via soortbeschermingsregels afkomstig uit de Europese Habitat- en Vogelrichtlijn uit 1992. Op nationaal niveau zijn deze bepalingen vertaald in de Flora- en Faunawet, die op 1 april 2002 in werking is getreden. In Nederland worden de Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen.

Ook de bescherming van gebieden is geregeld in de Europese Habitat- en Vogelrichtlijn. In Nederland is dit vertaald in de Natuurbeschermingswet 1998.

3.7.2 Onderhavig plangebied en natuur en ecologie

Onderhavig plangebied betreft grotendeels de bebouwde kom van De Heen. Het plangebied is niet gelegen binnen een gebied dat is aangewezen in het kader van de Habitat- en Vogelrichtlijnen. Tevens is het plangebied niet gelegen in een Natura-2000 gebied.

Binnen het plangebied vinden geen ontwikkelingen plaats die getoetst moeten worden in het kader van de Flora- en Faunawet. Zuidelijk is een deel van het plangebied gelegen in de groenblauwe mantel. Ter bescherming van dit gebied zijn in artikel 25 diverse regels opgenomen met daarin aangegeven dat de gronden welke zijn gelegen in deze gebieden mede bestemd zijn tot bescherming van de ter plaatse aanwezige waarden.



Aanduiding ecologische hoofdstructuur
(bron: <http://www.synbiosys.alterra.nl>)

De jachthaven en zuidzijde van de Heensedijk (ten oosten van de haven) maken onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en zijn tevens aangeduid als ecologische verbindingszone. De EHS is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter-)nationaal belang. In de planregels van onderhavig bestemmingsplan (artikel 25) zijn beschermende regels opgenomen ten aanzien van deze ecologische verbindingszone.

In het kader van ontwikkelingen die afwijkend zijn van voorliggend bestemmingsplan zal per ontwikkeling beoordeeld moeten worden wat de gevolgen (kunnen) zijn voor de ecologische situatie ter plaatse en in de naaste omgeving.

3.8 Luchtkwaliteit

3.8.1 Beleidskader

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

De Wet luchtkwaliteit maakt onderdeel uit van de Wet milieubeheer en bevat grenswaarden voor luchtkwaliteit. Conform de richtlijn van de EU gelden de grenswaarden voor de buitenlucht voor het gehele grondgebied van de lidstaten, met uitzondering van de werkplek. De uitvoeringsregels behorend bij de wet zijn vastgelegd in Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen (mr) die gelijktijdig met de Wet luchtkwaliteit in werking treden.

De luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe Wet luchtkwaliteit geen belemmering voor een ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

In de Algemene Maatregel van Bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd, die betrekking hebben op het begrip NIBM. De EU heeft medio 2009 derogatie verleend waarmee het NSL inwerking is getreden. De NIBM norm is daarbij opgeschoven naar 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀.

3.8.2 Onderhavig plangebied en luchtkwaliteit

Het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen waarvoor aan het aspect luchtkwaliteit getoetst dient te worden. In het kader van ontwikkelingen die afwijkend zijn van voorliggend bestemmingsplan zal per ontwikkeling beoordeeld moeten worden wat de gevolgen (kunnen) zijn voor de luchtkwaliteit ter plaatse en in de naaste omgeving.

3.9 Bedrijven en milieuzonering (Wet milieubeheer)

3.9.1 Beleidskader

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken verstaan. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG.

Bedrijven zijn opgenomen in een lijst met richtafstanden, die is ingedeeld in milieucategorieën. Per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandenlijst).

Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk of bij afwijkende bedrijven. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

3.9.2 Onderhavig plangebied en bedrijven en milieuzonering

Het plangebied is overwegend een woongebied. In het kader van onderhavig plan zijn de aanwezige bedrijfsmatige functies, detailhandel en horeca geïnventariseerd en de functies die ter plaatse legaal aanwezig zijn, zijn als zodanig bestemd. Uitgangspunt voor de bestemming 'Bedrijf' is dat ter plaatse van deze bestemming bedrijven tot en met maximaal milieucategorie 2 toegestaan zijn.

Er zijn in het plangebied geen bedrijven in een zwaardere categorie aanwezig. De opzet van de planregels is zodanig dat indien één van de bovenstaande bedrijven ter plaatse verdwijnt er enkel nog eenzelfde soort bedrijf of een bedrijf tot en met maximaal milieucategorie 2 toegestaan is.

Het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen waarvoor aan het aspect bedrijven en milieuzonering getoetst dient te worden. In het kader van ontwikkelingen die afwijkend zijn van voorliggend bestemmingsplan zal per ontwikkeling beoordeeld moeten worden wat de gevolgen (kunnen) zijn voor het aspect bedrijven en milieuzonering ter plaatse en in de naaste omgeving.

3.10 Wet geluidhinder

3.10.1 Beleidskader

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in art. 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

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

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

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

3.10.2 Onderhavig plangebied en Wet geluidhinder

Dit bestemmingsplan is gericht op beheer. In het geval van nieuwe ontwikkelingen zal per initiatief beoordeeld worden of een akoestisch onderzoek noodzakelijk is.

3.11 Externe veiligheid

3.11.1 Beleidskader algemeen

Het beleid inzake externe veiligheid is gericht op de beheersing van risico's voor de omgeving met betrekking tot:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen, wegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) staan twee doelen centraal:

- de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk (plaatsgebonden risico, PR);
- de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers (groepsgebonden risico, GR).

Om eventuele belemmeringen en risico's op het gebied van externe veiligheid in beeld te brengen is de risicokaart geraadpleegd.

3.11.2 Beleidsnota Externe veiligheid, gemeente Steenberg

Algemeen

De gemeenteraad van Steenberg heeft op 1 maart 2012 de beleidsnota externe veiligheid vastgesteld. De nota gaat in op de verschillende risico's in de verschillende gebiedtypes, woonwijk, transportas, bedrijventerrein en buitengebied. Voor deze gebieden zijn beleidskeuzes gemaakt voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Met deze beleidsnota externe veiligheid vult de gemeente Steenberg haar beleidsvrijheid in voor de beheersing van externe veiligheidsrisico's binnen de gemeente. Het gaat dan om risico's als gevolg van de opslag, gebruik en vervoer (via weg en buisleidingen) van gevaarlijke stoffen. Met deze visie wordt een nadere invulling gegeven aan de beleidsvrijheid op het gebied van externe veiligheid.

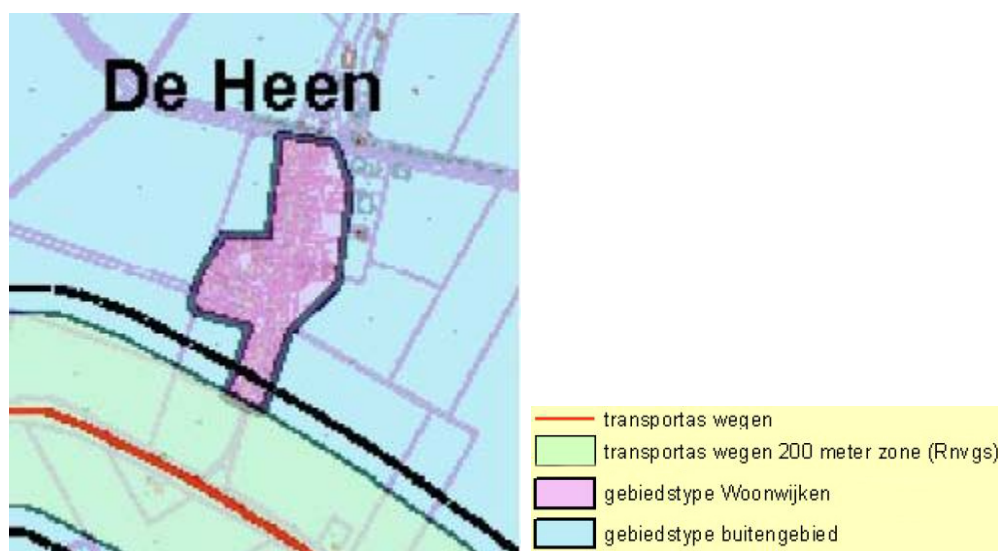
Gebiedstypen

De gemeente kiest voor een gebiedsgerichte benadering waarbij de veiligheidsambities worden gedifferentieerd naar gebiedstype. Dit kan door het aanbrengen van een goede zonering, gebaseerd op de risiconormen uit het BEVI, in ruimtelijke plannen als structuurplannen, bestemmingsplannen e.d. In Steenberghe worden de volgende 4 gebiedstypen onderscheiden:

- Woonwijken:
- Transportassen (N257 en buisleidingen):
- Bedrijventerreinen:
- Landelijk gebied (agrarisch, landelijk bedrijf, bos, natuurgebied).

Onderhavig plangebied is met name gelegen in het gebiedstype 'Woonwijken' en beperkt in 'Landelijk gebied'. Het gebiedstype 'Transportas' grenst aan het plangebied.

Het gebiedstype 'Woonwijken' betreft zowel de huidige woon- en kantoorgebieden als toekomstige inbreidings- en uitbreidingslocaties voor woningen en kantoren. Naast kantoren en woningen bevinden zich binnen dit gebiedstype ook scholen, kinderdagverblijven, buurthuizen en winkels.



Kaart De Heen en omgeving (bron: beleidsnota Externe veiligheid)

Het gebied 'Transportas' voor het vervoer van gevaarlijke stoffen ligt gecombineerd met 'Landelijk gebied'. Conform het Rijksbeleid geldt rondom transportassen een zone van 200 meter vanaf de weg, waarbinnen altijd verantwoording van het groepsrisico moet plaatsvinden.

In de beleidsnotitie wordt het uitgangspunt aangehouden dat bestaande kwetsbare objecten, bestemd voor verminderd zelfredzame groepen, gerespecteerd worden. Nieuwe kwetsbare objecten en uitbreiding van de kwetsbare objecten bestemd voor verminderd zelfredzame groepen worden niet toegestaan.

Risico's, knelpunten en aandachtspunten

In de beleidsnotitie externe veiligheid worden voor De Heen geen knelpunten en aandachtspunten gegeven.

Tevens is het noemenswaardig dat in de beleidsnotitie gesteld wordt dat een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet wordt geaccepteerd. In het kader van nieuwe

ontwikkelingen in het plangebied dient derhalve aangetoond te worden dat dit geen belemmering vormt.

3.11.3 Onderhavig plangebied en externe veiligheid

Inrichtingen

In het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen die relevant zijn in het kader van de Bevi.

Transport

De beoordeling van de risico's veroorzaakt door het doorgaande verkeer dient plaats te vinden aan de hand van de nota "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, Tweede Kamer 1995-1996", de handreiking "Externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen, VNG 1998" en de in augustus 2004 gepubliceerde circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (ministeries van VROM, BZK en VenW)" waarin richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico (GR) zijn opgenomen.

De verantwoording van het groepsrisico is uitgebreid beschreven in de concept "Handreiking verantwoording groepsrisico (VROM 2004)". Voor de toetsing is het van belang of er nieuwe ontwikkelingen worden gerealiseerd binnen de toetsingszone van 200 meter van een transportas. Onder transportassen worden onderstaande elementen verstaan:

Spoorwegen, vaarwegen en autowegen

Voor ruimtelijke plannen zijn spoorwegen, vaarwegen en autowegen risicorelevant als er binnen

een zone van 200 meter vanaf de transportas een ontwikkeling gepland wordt. De lokale weg ten zuiden van De Heen heeft een beschermingszone die niet in het plangebied ligt.

Ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen over watergangen en het spoor kan worden gesteld dat er geen relevante watergangen of spoorwegen gelegen zijn in de nabijheid van het plangebied.

Buisleidingen

In het plangebied zijn geen buisleidingen aanwezig die relevant zijn in het kader van externe veiligheid.

Luchthavens

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen luchthavens van waar gevaarlijke stoffen vervoerd worden die in het kader van onderhavig plan relevant zijn.



Uitsnede risicokaart externe veiligheid
(bron: www.risicokaart.nl)

Waterkering

Tenslotte zijn de Heensedijk en de dijk ten westen van de haven als regionale waterkering aangegeven op de risicokaart. Regionale waterkeringen beschermen achtergelegen land direct of indirect tegen overstroming.

3.12 Kabels en leidingen

De volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover deze geen deel uitmaken van een inrichting:

- hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- buisleidingen voor transport van aardgas met een diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- buisleidingen voor transport van andere stoffen die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze beschadigd raken (voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen).

In het plangebied komt een groot aantal soorten kabels en leidingen voor (rioolleidingen, leidingen nutsvoorzieningen en drainageleidingen). Deze zijn veelal aangelegd in combinatie met infrastructuur. Er is in het plangebied één planologisch relevante leiding aanwezig. Het betreft een rioolpersleiding die is opgenomen in onderhavig bestemmingsplan. Deze leiding is beschermd door middel van een dubbelbestemming met beschermende regels welke bepaalde werkzaamheden met mogelijke gevolgen voor de betreffende leidingen niet toestaan.

Binnen het onderhavige bestemmingsplan zijn geen andere planologisch relevante leidingen aanwezig dan degene die hierboven genoemd is.

4 BELEIDSBESCHRIJVING

4.1 Vigerend beleid

4.1.1 Conserverend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is conserverend van aard, waarbij bestaande, toegestane functies worden gecontinueerd. Het plan heeft hiermee een behoudend karakter. Dit betekent dat geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Wanneer sprake is van een ontwikkeling, dient hiervoor een afzonderlijke juridische procedure gevoerd te worden. In het kader van een dergelijke juridische procedure zal een toetsing plaats moeten vinden aan de beleidsvisies zoals deze in beleidsstukken, die in dit hoofdstuk genoemd worden, gelden.

4.1.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, 2012

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld en in werking getreden. De structuurvisie vervangt verschillende nota's, waaronder de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040 en de Nota Mobiliteit. De visie schetst de doelen, belangen en opgaven van het Rijk tot 2028 en de ambities tot 2040. Uitgangspunt is de ruimtelijke ordening zoveel mogelijk over te laten aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...'), minder nationale belangen en eenvoudigere regelgeving. De nationale belangen die worden benoemd betreffen de internationale concurrentiepositie, het gebruik van de ondergrond, het behouden en versterken van vervoer- en transportsystemen, de milieukwaliteit, de waterveiligheid en zoetwatervoorziening en behoud en versterken van natuur en cultuurhistorische waarden.

De gemeente Steenbergen is onderdeel van de Zuidwestelijke Delta waar een specifieke regionale opgave voor geldt. Nationale opgaven die ook voor het plangebied van belang zijn, betreffen:

- Het borgen van de waterveiligheid en -kwaliteit, van voldoende zoetwater en het herstel van de estuariene dynamiek als drager voor een duurzaam water- en ecosysteem;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden die een groot deel van de Zuidwestelijke Delta beslaan;
- Uitvoeren van de MIRT VAR-afspraken voor het faciliteren van de ontwikkeling van 'de logistieke Delta';
- Bereikbaarheid voor de binnenvaart en aansluiting op het Trans-Europese transportnetwerk;
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk tussen Borssele en Midden-Brabant (Zuidwest 380 kV verbinding).

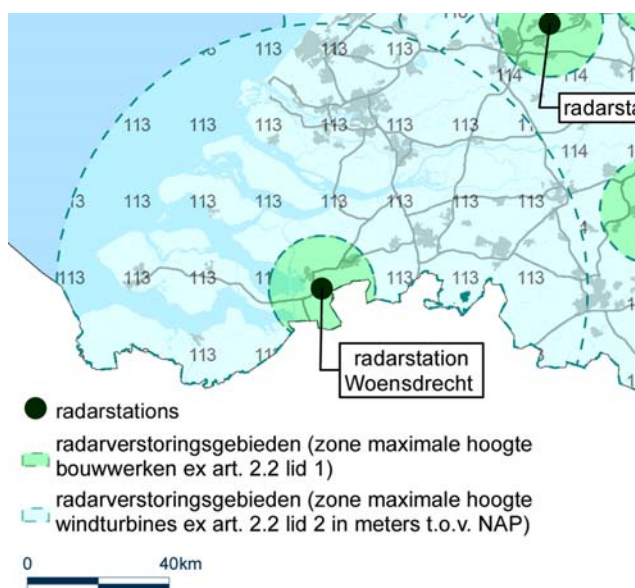
De aanwezige nationale belangen worden in het plangebied op gemeenteniveau juridisch-planologisch vastgelegd. Het gaat hier onder meer om de waterbergingsmogelijkheden en de verankering van de (herijkte) Ecologische Hoofdstructuur.

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

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), twee besluiten genomen waarmee dat mogelijk is. Deze twee besluiten zijn verschillend van aard (procesmatig versus beleidsmatig):

- Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro): Het Bro stelt vanuit de rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden (o.a. nationaal belang 13 uit de SVIR). De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is in 2012 opgenomen in het Bro. Op de procesmatige vereisten waaraan dit bestemmingsplan moet voldoen wordt teruggekomen in paragraaf 3.2.
- Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro): Dit geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen. Het Barro is vastgesteld op 22 augustus 2011 en in werking getreden op 30 december 2011. Op 1 oktober 2012 is een wijziging van het Barro vastgesteld. Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen, bijvoorbeeld voor defensie en waterveiligheid, 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. Naar aanleiding van een advies van de Raad van State voorziet het Barro ook in een bij dit besluit behorende ministeriële regeling (Rarro). In deze regeling is de begrenzing opgenomen van de gebieden uit een aantal titels uit het Barro waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro. Voor het plangebied geldt het radarverstoringsgebied van het radarstation van Woensdrecht, zoals weergegeven in de wijziging van het Rarro per 1 oktober 2012, art. 2.4. Binnen deze zone, waarbinnen de Heen ligt, geldt een beperking voor de hoogte van windturbines. Omdat hiervan in het plangebied geen sprake is, wordt onderhavige situatie niet belemmerd door het Barro. Verder zijn er geen nationale belangen in de omgeving van het plangebied.

Ten aanzien van het onderhavige plangebied zijn er geen regels uit het Barro van toepassing, aangezien er bij onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen zijn gemoeid.



Situering radarverstoringsgebied vliegbasis Woensdrecht (bron: Rarro)

4.1.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening – partiële herziening 2014 (2014)

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) is vastgesteld door Provinciale Staten op 1 oktober 2010 en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Belangrijke beleidslijnen in de SVRO zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschaalde natuurgebieden. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de partiële herziening van de structuurvisie in 2014, vastgesteld op 7 februari 2014 en in werking getreden op 19 maart 2014. Op onder andere de volgende onderdelen vindt bijsturing van het beleid plaats: transitie van stad en platteland, intrekken reconstructie- en gebiedsplannen, groenbeleid, samenhangend beleid voor de ondergrond en de transitie naar een zorgvuldige veehouderij. De, ongewijzigde, provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren. Twee rollen zijn met name van belang voor onderhavig plan: de ordenende en de beschermende rol.

Uit de structurenkaart van de SVRO-partiële herziening 2014 blijkt dat voor het onderhavige plangebied het beleid ten aanzien van de 'kernen in het landelijk gebied' van toepassing is. Aan de rand van het plangebied zijn gebieden, als onderdeel van het landelijke gebied, aangeduid als:

- 'groenblauwe mantel';
- 'accentgebied agrarische ontwikkeling';
- 'zoekgebied verstedelijking';
- 'waterbergingsgebied'.



Uitsnede 'Structurenkaart' uit SVRO met in wit de plangrens

Ten aanzien van de 'kernen in het landelijk gebied' geldt dat voor de dorpen de lokale behoefte voor verstedelijking wordt opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De stedelijke ontwikkelingen passen qua maat en schaal bij de kern. De ontwerpopgave hangt daarnaast samen met de historisch gegroeide identiteit van kern en het omliggende landschap.

Voor deze kernen geldt in het algemeen dat er nieuwe woningen alleen mogelijk zijn als dat nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei. Ook kunnen kernen plaats bieden aan kleinschalige en middelgrote bedrijvigheid. Bedrijven die doorgroeien tot een groot bedrijf behoren in beginsel thuis in een stedelijk concentratiegebied.

Het stedelijk gebied 'aan de randen' van de provincie, krijgt te maken met een afnemende groei van de woningbouwbehoefte en op termijn zelfs (een beperkte mate van) krimp. Daarom is het belangrijk om concurrentie tussen gemeenten en regio's, overproductie en leegstand te voorkomen. Het belang van regionale afspraken neemt daardoor toe.

Het landelijk gebied ten zuiden van de Heenseweg is aangemerkt als 'accentgebied agrarische ontwikkeling'. Dit is een gebied waar de provincie ruimte en kansen ziet om de agrarische productiestructuur te verduurzamen en te versterken. De provincie ziet erop toe dat de primair agrarische gebieden worden beschermd. Dat houdt in dat (stedelijke) functies die ten koste gaan van de ruimte voor agrarisch gebruik of die strijdig zijn met de landbouw in die gebieden geweerd worden. Hierdoor blijft er ruimte gereserveerd voor agrarische ontwikkelingen.

Het gebied ten noorden van de Heenseweg maakt deel uit van het de groenblauwe mantel. Dit gebied bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn meestal gebieden grenzend aan het kerngebied natuur en water die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied.

Kleine delen aan de randen van het plangebied zijn aangeduid als 'zoekgebied verstedelijking'. Als er nieuw ruimtebeslag nodig is dan kan dit alleen in deze gebieden plaatsvinden. Deze zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling zijn gebieden waar, gelet op de ruimtelijke kwaliteiten, verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen. Hierbij dient sprake te zijn van zorgvuldig ruimtegebruik en kwaliteitsverbetering van het landschap.

Tenslotte is in het noordelijke deel een beperkt deel ingedeeld als waterbergingsgebied. Deze gebieden zijn aangewezen om Noord-Brabant te beschermen tegen overstromingen vanuit de grote rivieren. Binnen de waterbergingsgebieden kunnen functies als landbouw, natuur en recreatie zich binnen grenzen ontwikkelen. Er kunnen wel beperkingen gelden ten aanzien van voorkomend grondgebruik. De ontwikkeling van functies wordt in deze gebieden afgestemd op de waterbergende functie.

Onderhavig plan is conserverend van aard en bevat derhalve geen specifieke regels ten aanzien van de accentgebieden voor agrarische ontwikkelingen. De groenblauwe mantel is wel opgenomen in onderhavig bestemmingsplan, waarbij de ligging van deze zone vertaald is in een gebiedsaanduiding met daaraan gekoppelde beschermende regels. De gemeente zal bij eventuele nieuwe ontwikkelingen de ontwikkelingsvisie van de provincie op deze gebieden meenemen bij de beoordeling. Ook het waterbergingsgebied is in onderhavig bestemmingsplan opgenomen. In dit gebied is onder meer het niet mogelijk om te verharderen, af te graven en op te hogen.



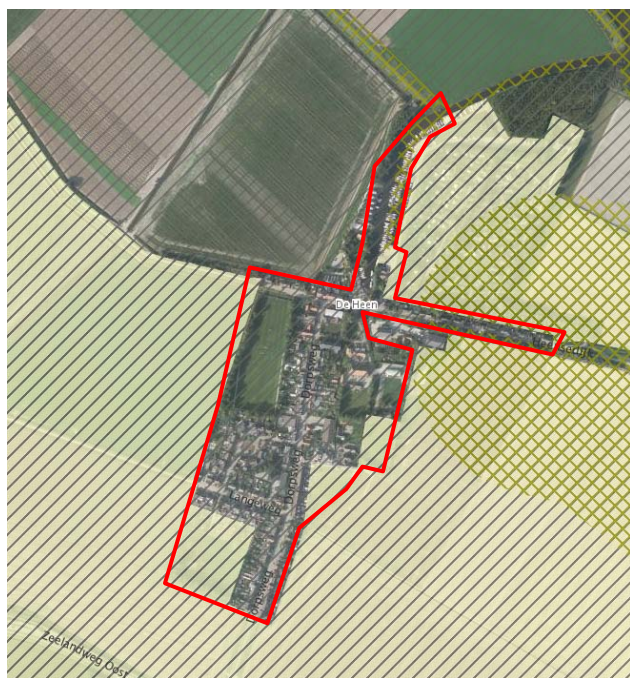
- III Aanduiding - Behoud en herstel watersystemen
- Aanduiding - Ecologische verbinding
- Structuur - Ecologische hoofdstroom
- Structuur - Groenblauwe mantel

Uitsnede 'Natuur en landschap', Verordening ruimte 2014



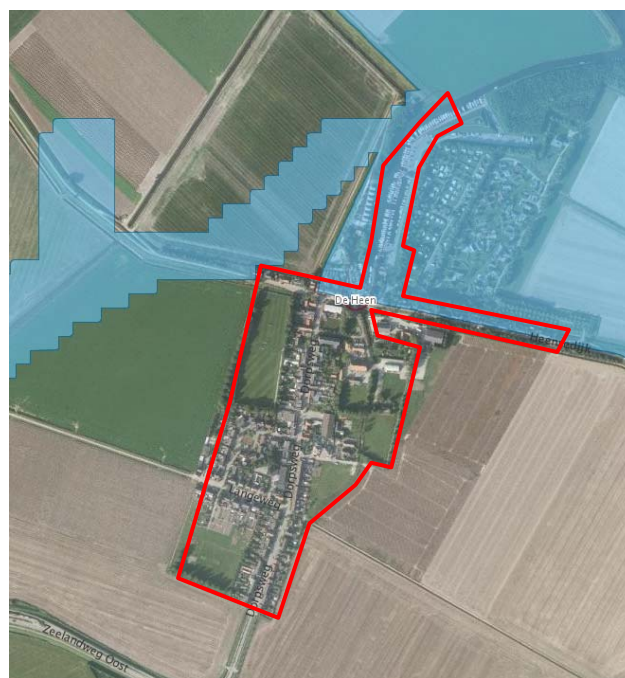
- Structuur - Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied
- Aanduiding - Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kern in landelijk gebied

Uitsnede 'Stedelijke Ontwikkeling', Verordening ruimte 2014



- Aanduiding - Beperkingen veehouderij
- Aanduiding - Zoekgebied voor windturbines
- Structuur - Gemengd landelijk gebied

Uitsnede 'Natuur en landschap', Verordening ruimte 2014



- Aanduiding - Behoud en herstel watersystemen
- Aanduiding - Reservering waterberging

Uitsnede 'Water', Verordening ruimte 2014

Verordening ruimte 2014

In de SVRO zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode aangegeven. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. In een aantal gevallen is gekozen voor het instrument 'planologische verordening', bekend als Verordening ruimte. Op 7 februari 2014 is de Verordening ruimte 2014 vastgesteld door Provinciale Staten. Deze stelt regels aan onder meer de bundeling van stedelijke ontwikkeling, natuurontwikkeling, de ontwikkeling van intensieve veehouderijen, waterberging, cultuurhistorie en het agrarisch gebied. De Verordening ruimte 2014 is in werking getreden op 19 maart 2014 en gewijzigd tot Verordening ruimte 2014 per 15 juli 2015.

Op onderhavig plangebied zijn de regels voor de volgende gebieden / zones van toepassing:

- bestaand stedelijk gebied (kernen in landelijk gebied);
- zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kern in landelijk gebied;
- ecologische hoofdstructuur;
- groenblauwe mantel;
- behoud en herstel watersystemen;
- ecologische verbingszone;
- beperkingen veehouderij;
- zoekgebied voor windturbines;
- behoud en herstel watersystemen;
- reservering waterberging.

Onderhavig plan is conserverend van aard en bevat derhalve geen specifieke regels ten aanzien van de agrarische gebieden. De diverse zones en beschermingsgebieden ten aanzien van natuur en landschap zijn vertaald in onderhavig bestemmingsplan in de vorm van gebiedsaanduidingen. Per zone is een regeling opgenomen die toeziet op de bescherming van de ter plaatse aanwezige waarden. De gemeente zal bij eventuele nieuwe ontwikkelingen de ontwikkelingsvisie van de provincie op deze gebieden meenemen bij de beoordeling.

4.1.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Steenbergen

De ontwerpversie van de Structuurvisie Steenbergen is vastgesteld op 31 mei 2012. Deze structuurvisie bevat, op hoofdlijnen, het ruimtelijk beleid van de gemeente Steenbergen voor de komende 10 tot 15 jaar. Deze heeft betrekking op het gehele grondgebied van de gemeente en bundelt de verschillende beleidsdocumenten met ruimtelijke consequenties, die in de afgelopen jaren zijn verschenen, tot een uitvoeringsgericht beleidsinstrument.

In het kader van onderhavig bestemmingsplan worden enkel de relevante onderwerpen aangehaald.

Algemeen

In De Heen is er sprake van een veel sterkere ontgroening en vergrijzing dan in de andere dorpen. De bevolking is hier de afgelopen jaren sterk afgenomen.

Verdere uitbouw van toeristische voorzieningen passend bij de schaal van De Heen en ook passend in het landschap, zoals een uitbreiding van de jachthaven en/of de camping vormt dan

ook een belangrijk uitgangspunt om De Heen leefbaar te houden. Het in stand houden van de maatschappelijke voorzieningen zoals het dorpshuis zijn zeer belangrijk voor het dorp. Maar dit zal gelet op de afnemende bevolking, de geringe omvang van de kern en de sterke ontgroening complexer liggen. De basisschool is in 2014 gesloten vanwege het beperkte aantal kinderen.

Wonen

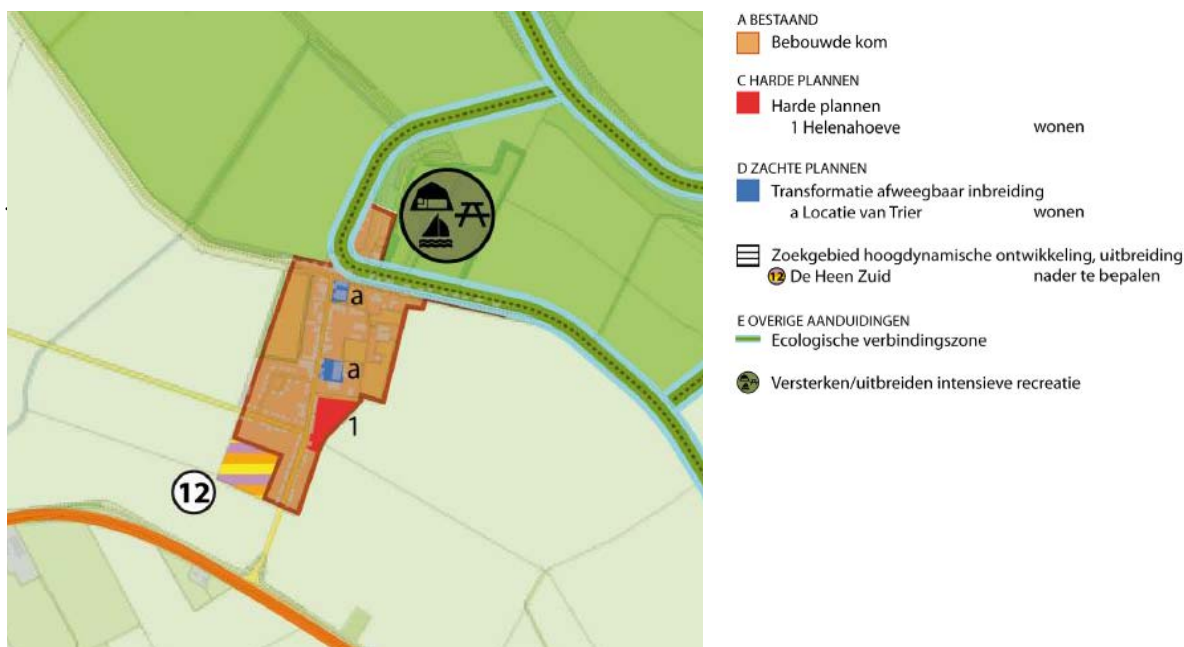
De toekomstige woningbouwopgave zal zich concentreren op de kernen Steenberg en Dinteloord. Voor De Heen wordt middels de prognose gesteld dat in de periode 2011-2020 8 woningen toegevoegd kunnen worden. Er is één hard plan aanwezig voor de realisatie van 14 woningen aan de Helenahoeve. Er wordt niet uitgesloten dat er minder woningen op de locatie gebouwd gaan worden vanwege de geringe woningbehoefte.

In De Heen is recent het bedrijf Van Trier uit de kom verdwenen. Op de vrijkomende locaties is het vanuit stedenbouwkundig oogpunt mogelijk gewenst om naar een andere invulling te kijken, waarbij woningbouw een mogelijke optie is.

Bedrijvigheid en recreatie

Wat betreft bedrijvigheid wordt voor de kleine kernen uitgegaan van maatwerk. Voor De Heen zijn geen specifieke locaties aangewezen, maar door het leveren van maatwerk kunnen hier voor kleinschalige bedrijfjes ook mogelijkheden worden gecreëerd.

De Vliet heeft bijzondere toeristisch-recreatieve potenties die verder moeten worden benut. Om deze reden wordt in deze zone volop ruimte geboden aan initiatieven op het gebied van toerisme en recreatie. Verder is het in deze zone van belang, ontwikkelingen te voorkomen die mogelijk ten koste gaan van de bijzondere aanwezige potenties.



Kernbeeld De Heen uit Structuurvisie Steenberg

Dorpontwikkelingsplan De Heen

Algemeen

Het Dorpontwikkelingsplan (DOP) dateert uit november 2009. Een DOP is een plan met een programma dat wordt geschreven met als doel om op de (middel)lange termijn te kunnen werken aan de leefbaarheid van kleine kernen. Het bestaat uit een wensbeeld van de bewoners, dat is uitgewerkt in een visie op de toekomst. Tenslotte is een praktische leefbaarheidsagenda opgenomen, waarin de visie concreet is uitgewerkt naar projecten voor de komende jaren.

Visie 2020

De Heen is in 2020 een gezond plattelandsdorp met een constante, beperkte bouwstroom en aandacht voor iedere doelgroep. Door deze beperkte, constante bouwstroom is er sprake van een evenwichtige dorpsopbouw met diverse woningtypologieën. Om aan de woningbouwvraag te kunnen voldoen is voldoende ruimte gereserveerd.

Om goed in te springen op de veranderingen in woonwensen zijn levensloopbestendige woningen gebouwd. Deze zijn voor verschillende doelgroepen met verschillende inkomens geschikt. Vooral de aanwezigheid van voldoende jonge gezinnen zorgt voor een leefbaar dorp. Ook ouderen hebben een geschikte plek in De Heen gekregen. De Heen is te klein om intramurale zorgfaciliteiten te faciliteren voor ouderen. In het dorp zijn wel enkele grondgebonden bejaardenwoningen gebouwd. De nieuwbouw heeft een dorps en divers karakter en past bij het karakter van De Heen.

De aantrekkelijke omgeving van De Heen biedt veel mogelijkheden voor recreatieve faciliteiten door de aanwezigheid van een aantrekkelijk buitengebied, natuurgebieden en recreatieve routes. De horecavoorzieningen zijn behouden en hebben een duurzaam toekomstperspectief, doordat de aanwezigheid van de recreatieve voorzieningen de markt heeft vergroot.

Er is in De Heen sprake van een sterk en divers sociaal leven, dat zich vooral afspeelt rondom de bestaande verenigingen. De verenigingen, stichtingen en overige maatschappelijke voorzieningen beschikken over goede accommodaties, waardoor er een gezond toekomstperspectief is. Door de gerealiseerde nieuwe woningen heeft het dorp een gezonde bevolkingssamenstelling.

Onderhavig plan betreft een conserverend bestemmingsplan waarbij enkel de bestaande situatie vastgelegd wordt. In het plan worden dus geen directe mogelijkheden geboden om concrete ontwikkelingen te realiseren die horen bij de visie

Woonvisie 2015

De Woonvisie 2015 is vastgesteld op 19 maart 2015. Het beleid is gericht op de nieuwbouw van woningen met daaraan toegevoegd het belang van de bestaande woningvoorraad, de woonomgeving en de huisvesting van arbeidsmigranten.

De bestaande woningvoorraad wordt vanwege de te verwachten beperkte groei van de nieuwbouw steeds belangrijker. Nieuwbouw heeft invloed op de bestaande bouw en andersom. Er is gebruik gemaakt van verschillende bronnen en onderzoeken naar de woonbehoefte. In de woonvisie staat niet in detail aangegeven wat er in de toekomst gaat gebeuren en hoe dit moet

gebeuren. De woonvisie is een richtinggevend beleidsdocument waarin de nieuwe rol van de gemeente als faciliterende overheid nadrukkelijk naar voren komt.

De Heen heeft een duidelijke oververtegenwoordiging van mensen in de leeftijdsgroep 50>65 jaar. Terwijl het aantal mensen ouder dan 65 juist relatief klein is. De conclusie voor De Heen is dat vooral de ouderen wegtrekken en in mindere mate de jongeren.

Als gevolg van de vergrijzing en de verwachte beperkte groei van het aantal huishoudens en daarmee dus ook een geringere nieuwbouwopgave op de lange termijn, wordt de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad belangrijker. Aangezien een groot aantal ouderen in de huidige woningen wil blijven wonen, is de kwaliteit van de woningen uitermate belangrijk. Om ervoor te zorgen dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen is het wenselijk dat woningen zowel in de koop als de huursector zoveel mogelijk levensloopbestendig worden gemaakt. Daarnaast is het van belang dat deze woningen energiezuinig of energieneutraal worden gemaakt.

Er is een opgave voor de bouw van verschillende woontypen. Op de korte termijn is er vooral vraag naar geschikte woningen voor starters op de koopmarkt en voor levensloopbestendige huurwoningen, zowel grondgebonden als appartementen. Uit de cijfers blijkt echter ook dat er een potentiële vraag is naar wat duurdere vrijstaand of half-vrijstaande woningen.

In de Woonvisie zijn daarnaast de volgende beleidspunten van belang:

Bestaande voorraad:

- Initiatieven tot sloop van oudere niet levensloopbestendige woningen en hiervoor in de plaats bouwen van levensloopbestendige woningen zullen positief worden benaderd, met de kanttekening daarbij dat andere belangen niet uit het oog worden verloren en mogelijk zwaarder kunnen wegen dan het belang om levensloopbestendig te bouwen;
- Op de lange termijn wordt een overschot aan woningen verwacht. Concrete maatregelen buiten het jaarlijks bijhouden, monitoren van de leegstand in de woningvoorraad, zijn momenteel niet noodzakelijk.

Nieuwbouw:

- Voor de nieuwbouwplanning wordt uitgegaan van de woningbehoefteprognoses van de provincie (migratiesaldo 0) + 300 extra te bouwen woningen vanwege de komst van het Agro-Foodcluster Nieuw Prinsenland;
- De soort te bouwen woningen (huur, koop, appartementen, vrijstaande woningen, rijwoningen) voor de komende 10 jaar wordt afgestemd op de geïnterpreteerde behoefte. Het streven is erop gericht om voor alle doelgroepen, waaronder ook starters, voldoende woningen te ontwikkelen;
- In elke kern zal nog nieuwbouw plaatsvinden waarbij de nadruk ligt op de kernen Steenberg en Dinteloord;
- Ook voor de nieuwbouw zal levensloopbestendig en energiezuinig en/of energieneutraal bouwen worden gestimuleerd;
- Vernieuwende wooninitiatieven, in het bijzonder op het gebied van wonen en zorg, positief benaderen.

Woonomgeving en voorzieningen:

- Uit de sterkte-zwakte-analyse naar de woonomgeving blijkt dat er een aantal punten duidelijk voor verbetering vatbaar is. Een aantal zaken, zoals het openbaar vervoer in

de kleine kernen en de voorzieningen in De Heen, zal middels het reguliere beleid op deze beleidsvelden verder worden uitgewerkt;

- Voorzieningen zijn belangrijk voor de leefbaarheid van een kern. Het is aan de bewoners van een kern zelf, om de voorzieningen in stand te houden.

Huisvesting buitenlandse werknemers:

- In de bouwopgave en planning rekening houden met een toenemende behoefte aan accommodaties voor de huisvesting van arbeidsmigranten die hier tijdelijk verblijven.

Voor De Heen wordt tot 2020 één locatie ontwikkeld. Dit betreft 14 woningen aan de Helenahoeve en betreft een hard plan. Een zacht plan betreft de herontwikkeling van de schoollocatie.

Toekomstvisie voor De Heen en buitengebied

Op 27 november 2011 is de Toekomstvisie voor De Heen en buitengebied vastgesteld. Deze visie is in samenwerking met Stichting Leefbaarheid De Heen tot stand gekomen.

Er is voor De Heen vooral een leefbare toekomst weggelegd als de unieke, sterke waarden van De Heen versterkt kunnen worden. Behoud en uitbouwen van deze waarden vormen de kern van de ontwikkeling in De Heen. Dit zijn immers de aspecten waarop mensen kiezen voor De Heen (zowel recreanten als inwoners en ondernemers). Mensen die deze waarden belangrijk vinden kunnen De Heen waarderen, uitbouwen en helpen ontwikkelen.

In de visie komen de volgende punten als rode draad naar voren:

- De Heen is een uniek dorp gelegen in unieke natuurwaarden, die door inwoners en toeristen worden geroemd;
- De Heen kent een veilige woonomgeving, waarin het voor kinderen, zorgbehoevende mensen, maar ook voor tijdelijk verblijvende gasten goed toeven is;
- De Heen is een kleinschalig opgezet dorp;
- De Heen zal, net als andere dorpen op het platteland een periode van toenemende vergrijzing gaan meemaken. Het voorzieningeniveau in De Heen is daardoor kwetsbaar, vanwege de beperkte bevolkingsomvang en de bevolkingsopbouw;
- De gemeente, maar ook andere professionele partijen, kunnen niet alleen verantwoordelijk worden gemaakt voor de totale leefbaarheid in De Heen, inwoners moeten ook een rol krijgen waarbij de gemeente als faciliterende factor zal optreden.

De visie heeft tot doel de volgende kernwaarden van De Heen te versterken:

- Rust;
- Ruimte;
- Sociale veerkracht;
- Kleinschaligheid;
- Groen en duurzaamheid.

De volgende thema's worden nader beschouwd:

- Wonen;
- Voorzieningen en activiteiten;
- Zorg;
- Recreatie;

- Infrastructuur en verkeer en vervoer.

In De Heen wonen mensen, die door een uitstekend en robuust vangnet van mantelzorg, burenhulp en professionele partrijen zorg kunnen krijgen op basis van de WMO. Het sociale netwerk voor mensen die zorg nodig hebben wordt in De Heen rondom de zorgvrager georganiseerd. Het mes snijdt aan vele kanten:

- Mensen blijven langer in De Heen, waardoor de ontvolking wordt geremd;
- Organisatie van de zorg bij de mensen is een centraal punt van de WMO;
- Door een prettige omgeving is zorg en wonen makkelijker te combineren.

In samenhang met wonen kan worden geconstateerd dat als het dorp meer mensen als inwoner kent het makkelijker en rendabeler is om voorzieningen in stand te houden. Bekijk de behoefte aan zorg in samenhang met de voorzieningen en ontwikkel nauwe functionele relaties (bijvoorbeeld dorps huis met zorgloket).

Vanuit een participerende bevolking kan een aantal voorzieningen (dorps huis, kerk, verenigingsleven) levensvatbaar worden gehouden. Voorwaarde voor het welslagen is een gestaag maar zeker potentieel om te groeien, hieruit worden immer de mensen geworven die in het dorp zaken kunnen oppakken. Ook hiervoor kan er worden gerekend op participerende burgers: eigen initiatief om te bouwen moet mogelijk worden.

Voor wat betreft wonen en voorzieningen daarom:

- Inzetten op woningbouw, waarin er ruimte is voor eigen participerend initiatief met een omvang van 1 à 2 woningen per jaar voor de komende 10 jaar, met een proefperiode van 3 jaar, waarbij er 3 à 4 woningen per jaar kunnen worden gebouwd, passend binnen de kernwaarden kleinschalig en groen;
- Met de uitbaters en organisatoren van de voorzieningen, de gemeente en bevolking in De Heen een goed en bestendig plan uitwerken waarin het voorzieningenpeil gewaarborgd en eventueel uitgebouwd kan worden;
- De vragen in beeld krijgen waarmee de voorzieningen kampen en, vanuit burgerinitiatief, gesteund door een faciliterende gemeente, hiervoor oplossingen uitwerken;
- Een aantal scenario's voor winkel, dorps huis, school en kerk moeten worden uitgewerkt en op haalbaarheid worden getoetst.

Door inpassing van de toenemende verkeersbehoefte en de uitbreiding van het aantal woningen in goede, groene en ruime kavels kan De Heen op haar manier groeien. Het gaat om kleinschalige en passende aanpassingen. Voor het verder verhogen van het comfort en de leefbaarheid zijn ook (onzichtbare) digitale voorzieningen noodzakelijk, evenals passende verbindingen, waarmee ook de recreatie veel beter kan worden ontsloten. Een veilige uitrit uit De Heen, om een veilige verbinding te maken met de rest van de gemeente en het land is vereist.

Het uitbreiden en aanpassen van recreatie zal moeten gaan in balans met en in overeenstemming met de kernwaarden, kleinschaligheid, rust, ruimte en groen. Daarbij moeten ook andere ontwikkelingen geen storende factor worden in het uitwerken van deze zaken. Windmolenparken, grootschalige uitbreiding van veeteelt, andere (agrarische) industrie passen niet in de visie waarin rust, ruimte, groen en kleinschaligheid centraal staan. Voor het verder uitbouwen van de recreatie (deze mensen zoeken dus geen massa-toeristische plekken) is dat

een absolute voorwaarde. Wel moet er een aantrekkelijke entree, een aantrekkelijk verblijf en een aantrekkelijk perspectief worden geboden voor de gasten in De Heen.

Welstandsbeleidsplan “Aandacht waar het nodig is, en vrijheid waar het kan”

Aanleiding voor het welstandsbeleidsplan is de Woningwet (gewijzigd op 1 januari 2003), die de gemeenten nadrukkelijker oproept om welstandsbeleid te voeren. Doel van de welstandsnota is een duidelijk toetsingskader te scheppen op basis waarvan de welstandscommissie bouwplannen kan beoordelen. Voor de burger ontstaat hiermee meer inzicht in de welstandstoetsing en vooraf meer zekerheid over de haalbaarheid van plannen.

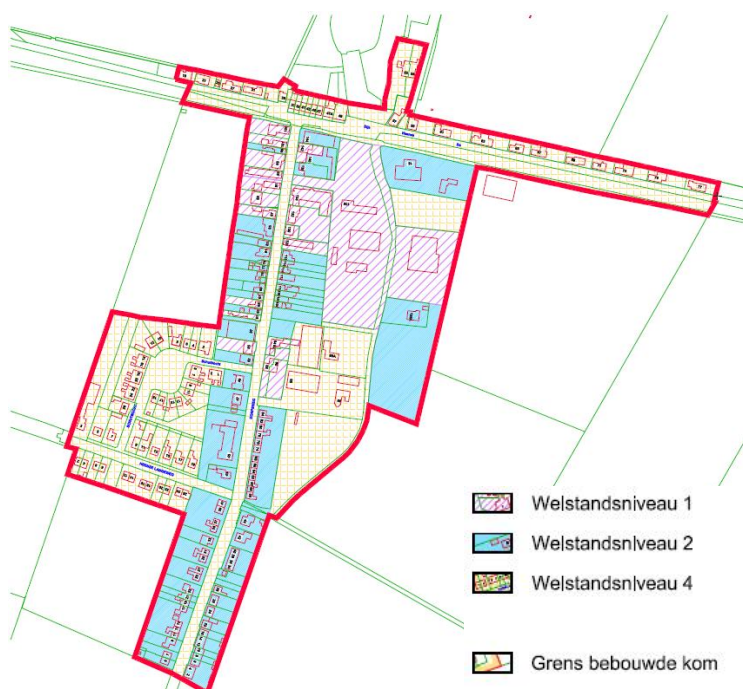
Het gemeentelijk welstandsbeleid bevat dus de welstandsaspecten en de criteria waaraan bouwplannen in die gemeente worden getoetst. Er zijn drie hoofdgroepen:

- algemene criteria
- gebiedscriteria
- objectcriteria

De gebiedsgerichte criteria bestaan uit een beschrijving van de beeldkarakteristiek van de verschillende gebieden in de gemeente, een waardebeoordeling daarvan en, daaraan gekoppeld, een vaststelling van het welstandsniveau. De beeldkarakteristiek wordt per kenmerkend deelgebied beschreven. In de waardebeoordeling wordt aangegeven welke gebiedsgebonden kenmerken zodanig waardevol zijn dat ze dienen te worden gerespecteerd of beschermd.

Afhankelijk van de waarde en gevoeligheid van het betreffende gebied, de betekenis voor het aanzien van de openbare ruimte en het ambitieniveau, kan voor dat gebied een hoog (niveau 1), een normaal (niveau 2), een laag (niveau 3) welstandsniveau worden vastgesteld of kan het gebied als welstandsvrij worden aangemerkt (niveau 4). Hoe hoger het niveau hoe strenger de beoordelingsaspecten.

Onderstaande kaart geeft de welstandsniveaus in De Heen weer. Onderhavig bestemmingsplan betreft een conserverend plan zonder integrale ontwikkelingen. Derhalve is geen toetsing opgenomen aan de welstandsnota. In het kader van nieuwe ontwikkelingen zullen de plannen getoetst worden aan de geldende welstandscriteria.



Welstandsniveaus in De Heen

4.2 Beleidsuitgangspunten

4.2.1 Algemeen

Zoals reeds aangegeven betreft het voorliggend bestemmingsplan een conserverend plan waarbij bestaande, toegestane functies worden gecontinueerd. Nieuwe ontwikkelingen worden hierdoor niet meegenomen in dit plan. Het beleid zal de komende jaren met name gericht zijn op enerzijds het behoud en de verdere ontwikkeling van deze bestaande kwaliteiten en anderzijds het waarborgen van de leefbaarheid binnen het plangebied.

Om aan te geven welke (toekomst)visie de gemeente Steenbergen heeft ten aanzien van het plangebied en welke ontwikkelingsvrijheden hierbij horen, wordt in de hierop volgende paragrafen per relevant onderwerp aangegeven wat de visie van de gemeente hierop is.

4.2.2 Wonen

Een groot deel van de bebouwing in het plangebied bestaat uit woningen. Ten aanzien van verdere ontwikkeling van woningbouw wordt ingezet op inbreiding en herstructurering.

Alle bestaande woningen hebben in het bestemmingsplan een woonbestemming gekregen. Deze bestemming biedt veelal ruimte voor uitbreiding en aanpassing van de woning, met in achtneming van de door de gemeente gestelde toegestane bebouwingsgrenzen. De verkaveling van de bestaande woningen dient te worden gehandhaafd. Woningvermeerdering in de vorm van woningsplitsing is niet toegestaan.

4.2.3 Ruimtelijke inrichting en verkeer

De openbare ruimte (groen-, verkeers- en verblijfsgebied) heeft een ruime bestemming gekregen, die optimale mogelijkheden biedt voor herinrichting, gericht op verbetering van de verkeersveiligheid en het verblijfsklimaat. Daarbij is rekening gehouden met het feit dat het plangebied overwegend een verblijfsgebied is met een snelheidsregime van 30 km/u.

De hoofdstructuur aan groenvoorzieningen is specifiek bestemd. Het overige groen wordt opgenomen binnen de bestemming 'Verkeer'. Door zowel verkeersfuncties als groenvoorzieningen toe te staan in deze bestemmingen kan de nodige flexibiliteit gecreëerd worden om het gebruik in de invulling van de openbare ruimte in de toekomst aan te passen.

Het beleid voor het openbare gebied is gericht op behoud, onderhoud en daar waar mogelijk versterking en/of verbetering binnen de geldende planregels.

4.2.4 Bedrijven

Uit de beschrijving van de functies is gebleken dat er in het plangebied diverse bedrijfsmatige functies te vinden zijn. Van actuele en concrete nieuwbouwplannen ten aanzien van bedrijvigheid is geen sprake.

Het beleid ten aanzien van de reeds aanwezige bedrijfsmatige functies is gericht op het behoud van de bestaande situaties. De reeds aanwezige bedrijven mogen niet belemmerd worden in hun functioneren en worden derhalve allen positief bestemd. Voor de bedrijven die aanwezig

zijn in het plangebied is het uitgangspunt dat ter plaatse van deze bestemming bedrijven tot en met maximaal milieucategorie 2 toegestaan zijn.

Zoals reeds aangegeven in paragraaf 3.9.2 is de opzet van de planregels zodanig dat indien één van de bedrijven ter plaatse verdwijnt er enkel nog eenzelfde soort bedrijf of een bedrijf tot en met maximaal milieucategorie 2 toegestaan is.

Nieuwe bedrijfsmatige functies zijn enkel toegestaan binnen de gebieden met de bestemming 'Bedrijf' en dienen overeen te komen met de ter plaatse toegestane milieucategorie.

Bedrijven hebben de mogelijkheid zich verder te ontwikkelen binnen de gestelde bouw- en gebruiksmogelijkheden. Hierbij dient tevens beoordeeld te worden of de gewenste uitbreiding eventuele (nadelige) milieukundige gevolgen heeft voor de naaste omgeving. De bestaande ontwikkelingsmogelijkheden uit het bestemmingsplan 'De Heen' gelden hierbij als uitgangspunt. Om deze (ontwikkelings)mogelijkheden te bieden, hebben deze gronden een bedrijfsbestemming gekregen met daarbij passende bouw- en gebruiksregels.

4.2.5 Voorzieningen

De Heen beschikt over een beperkt aantal commerciële voorzieningen. Ook maatschappelijke voorzieningen zijn beperkt aanwezig, waaronder een kerk en een dorpshuis.

In het Dorpsontwikkelingsplan is het wensbeeld opgenomen dat de huidige voorzieningen behouden blijven. Er is sprake van een sterk en divers sociaal leven, dat zich vooral afspeelt rondom de bestaande verenigingen.

5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Planstukken

Het bestemmingsplan 'Kom De Heen' is opgesteld conform het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) en het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO 2012), alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Het bestemmingsplan is vervat in een verbeelding, planregels en een toelichting.

5.2 Toelichting op de bestemmingsplanregels

De planregels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- hoofdstuk 2: Bestemmingsregels, waarmee de op de verbeelding opgenomen bestemmingen worden geregeld;
- hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbelteltregel, algemene bouw- en gebruiksregels en algemene afwijkingsregels;
- hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Het doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de verschillende gronden aan te geven.

5.2.1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn.

Wijze van meten (artikel 2)

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten is aangesloten op de SVBP. Tevens is een regeling opgenomen ten aanzien van ondergeschikte bouwdelen.

5.2.2 Bestemmingsregels

De regels van een bestemming zijn als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;

- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheid;
- bijzondere bepalingen.

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

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien nodig worden vervolgens de andere aan de grond toegekende functies genoemd.

In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker is.

Op de verbeelding worden bouwgrenzen opgenomen die samen een bouwvlak vormen. In het onderstaande worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Agrarisch (artikel 3)

Aan de oostzijde van het plangebied zijn enkel gronden gelegen welke de bestemming 'Agrarisch' hebben gekregen. Ter plaatse van de aanduiding 'recreatie' is recreatief medegebruik toegestaan.

Bedrijf (artikel 4)

In het plangebied zijn een tweetal bedrijven aanwezig welke bestemd zijn met de bestemming 'Bedrijf'. Deze bedrijven zijn gevestigd aan respectievelijk de Dorpsweg en de Helenahoeve. In de planregels is vastgelegd dat bedrijven tot en met maximaal milieucategorie 2 toegestaan zijn.

De bouw mogelijkheden van het bouwvlak zijn op de verbeelding weergegeven. Daar waar aangeduid is een bedrijfswoning toegestaan.

De bestemming 'Bedrijf' is eveneens opgenomen ter plaatse van de nutsvoorzieningen die verspreid gelegen zijn in het plangebied.

Groen (artikel 5)

De diverse groenvoorzieningen binnen het plangebied hebben de bestemming 'Groen' gekregen. Het betreft hier het zogenaamde "structurele" groen dat gelegen is langs de Boomvaart, kleinschalige groenvoorzieningen zijn opgenomen in de bestemming 'Verkeer'. Gebouwen zijn ter plaatse van deze bestemming in principe niet toegestaan.

Ook zijn de volkstuinen bestemd met deze bestemming en specifiek aangeduid. Het gezamenlijk bebouwingsoppervlak van gebouwen en overkappingen, per volkstuin, mag niet meer bedragen dan 80 m².

Het voormalige sportveld is eveneens bestemd tot 'Groen' en heeft tevens een aanduiding gekregen welke het mogelijk maakt om ter plaatse ook recreatieve functies toe te staan, waarbij het bebouwingspercentage niet meer mag bedragen dan 10%.

Horeca (artikel 6)

Het in onderhavig plangebied aanwezige restaurant heeft de bestemming 'Horeca' gekregen. hebben gekregen. Op basis van de planregels zijn ter plaatse horecavestigingen behorende tot en met ten hoogste categorie 2 van de Staat van horeca-activiteiten, toegestaan.

Maatschappelijk (artikel 7)

Naast de kerk zijn ook de voormalige schoollocatie en het buurthuis bestemd met de bestemming 'Maatschappelijk', al deze functies zijn gelegen aan de dorpsweg. Op gronden met deze bestemming zijn (lokale)maatschappelijke voorzieningen en medische en paramedische voorzieningen toegestaan,

Recreatie (artikel 8)

In het noordelijk deel zijn een zevental recreatiewoningen gelegen. Deze woningen zijn met bestemd met de bestemming 'Recreatie' en de bouwregels zijn specifieke voorwaarden gesteld aan deze recreatiewoningen. Zo mogen deze woningen geen grotere inhoud hebben dan 230 m³ en is permante bewoning niet toegestaan.

Tuin (artikel 9)

Gronden die gelegen zijn voor de voorgevel van een woning zijn bestemd met de bestemming 'Tuin'. Gebouwen zijn ter plaatse van deze bestemming niet toegestaan (uitgezonderd serres en erkers). Voor bijbehorende bouwwerken is een onderscheid aangebracht tussen de erfafscheidingen en overige bijbehorende bouwwerken.

Verkeer (artikel 10)

De infrastructuur (wegen, openbaar parkeren, fiets- en voetpaden etc.) van het dorp is opgenomen in de bestemming 'Verkeer'. Tevens zijn eventuele garageboxen ook toegestaan daar waar dit aangeduid is.

Ten aanzien van het bouwen zijn, naast de garages, enkel gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen toegestaan.

Water (artikel 11)

Het (structurele) water binnen het plangebied is bestemd middels deze waterbestemming. In deze bestemming is bouwen niet toegestaan.

Wonen (artikel 12)

Het overgrote deel van het plangebied heeft de bestemming 'Wonen'. Naast wonen is een aan-huis-gebonden beroep direct toegestaan, mits voldaan worden aan de specifieke gebruiksregels uit artikel 12.3.1.

De toegestane woningtypologieën zijn per bouwvlak aangegeven. Noemenswaardig is dat ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd', aaneengebouwde, twee-aaneengebouwde of vrijstaande woningen toegestaan zijn. Ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen', zijn twee-aaneengebouwde of vrijstaande woningen toegestaan. Ter plaatse van de aanduidingen

'vrijstaand' en 'gestapeld' zijn respectievelijk uitsluitend vrijstaande woningen danwel gestapelde woningen toegestaan.

Voor het maximale gezamenlijk oppervlak aan bebouwing wordt gewerkt met regeling waarbij afhankelijk van de perceelsomvang een bepaald bebouwingspercentage met een maximale oppervlaktemaat toegestaan is.

Leiding - Riool (artikel 13)

Deze dubbelbestemming heeft als functies om de aanwezige leidingen te beschermen. Ter plaatse is een beschermingszone ter breedte van 5 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding van kracht. Bouwen is enkel toegestaan ten behoeve van de dubbelbestemming en onder enkele randvoorwaarden.

Waterstaat - Waterkering (artikel 14)

De voor 'Waterstaat – Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de waterkering. In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

5.2.3 Algemene regels

In de *Anti-dubbeltelregel (artikel 15)* wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarin uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

In de *Algemene bouwregels (artikel 16)* is een bepaling opgenomen ten aanzien van bestaande afmetingen, bebouwingspercentages en afstanden.

In de *Algemene gebruiksregels (artikel 17)* wordt aangegeven welk gebruik beschouwd wordt als strijdig met het bestemmingsplan.

De *Algemene aanduidingsregels (artikel 18)* bevatten diverse regels ter bescherming van bijzondere milieuzones of veiligheidszones. Het gaat hierbij om een vertaling van milieuzones welke zijn vastgelegd in de provinciale Verordening ruimte 2014.

De *Algemene afwijkingsregels (artikel 19)* verschaffen het bevoegd gezag de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn.

De *Algemene wijzigingsregels (artikel 20)* omvatten wijzigingsbevoegdheden welke het mogelijk maken de bestemmingen 'Verkeer', 'Groen' en 'Water' onderling te wijzigen en bijvoorbeeld de aanduiding 'garage' toe te voegen teneinde garages en bergplaatsen, van percelen behorende bij woningen te kunnen vergroten in het kader van uitgifte van openbare ruimte en / of ten behoeve van het optimaliseren van een zo efficiënt en doelmatig mogelijk ruimtegebruik.

Tevens omvat dit artikel een wijzigingsbevoegdheid die het mogelijk is om de woonbestemming en de tuinbestemming uit te wisselen.

In het navolgende artikel zijn de *Algemene procedureregels (artikel 21)* opgenomen. Deze regels geven aan welke procedure gevoerd moet worden, indien een wijzigingsbevoegdheid of een afwijkingsbevoegdheid toegepast wordt.

De *Overige regels (artikel 22)* stellen dat het bevoegd gezag de mogelijkheid heeft om, al dan niet in het geval van een omgevingsvergunning, nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering, bouwmassa, afmetingen en visuele karakteristieken van bouwwerken.

Tevens omvat dit artikel ook een omgevingsvergunningenstelsel ten aanzien van werken, geen bouwwerken zijnde welke uitgevoerd worden in de (milieu)zones van;

- ehs;
De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter-)nationaal belang. Voorbeelden van dergelijke gebieden in Brabant zijn: de bossen, de heide en vennen, de stuifduinen, de schraalgraslanden en wateren zoals rivieren en beken. Het doel van het EHS-beleid is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit. Deze leefgebieden zijn belangrijk voor dier- en plantensoorten. Om deze waarden te kunnen waarborgen is het niet zonder meer toegestaan om ter plaatse van de gronden met deze aanduiding bepaalde werken uit te voeren. Hiertoe is in artikel 23.2.1 onder a voorwaarden verbonden.
- ecologische verbindingszone;
Om de EHS als zo'n netwerk te laten functioneren, werkt de provincie samen met andere partijen aan het aanleggen van ecologische verbindingszones. De ecologische verbindingszones zijn (vaak) langgerekte landschapselementen die als groene schakels de Brabantse natuurgebieden met elkaar verbinden.
Voor de ecologische verbindingszones geldt een beperkt beschermingsregime, gericht op het bieden van basisbescherming. Een ecologische verbindingszone wordt aangeduid met een concreet aangeduid (zoek-)gebied. Inrichting, beheer en bescherming op perceelsniveau worden nader in het bestemmingsplan uitgewerkt. In onderhavig plan vertaald dit zich door een beperking op te leggen ten aanzien van oppervlakteverhardingen. Deze regels zijn opgenomen in artikel 23.2.1 onder b.
- groenblauwe mantel;
De groenblauwe mantel vormt het gebied tussen het kerngebied groenblauw uit de Structuurvisie RO (in deze verordening: de ecologische hoofdstructuur) en het landelijk gebied, alsook het stedelijk gebied. De mantel beschermt het kerngebied groenblauw en zorgt voor verbinding met het omliggende gebied. Het beleid in de groenblauwe mantel is gericht op het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, watersysteem en landschap. Om deze waarden te kunnen waarborgen is het niet zonder meer toegestaan om ter plaatse van de gronden met deze aanduiding bepaalde werken uit te voeren. In artikel 23.2.1 onder c zijn hiervoor nadere regels gesteld welke invulling geven aan artikel 6.1.1 onder b van de Verordening ruimte 2014.
- reserveringsgebied waterberging;
Dit artikel is gericht op het tegengaan van activiteiten die ten koste kunnen gaan van het waterbergend vermogen van het gebied. In artikel 23.32.1 onder d van onderhavig

bestemmingsplan is, conform artikel 14.1 van de Verordening ruimte 2014, vastgelegd dat er een omgevingsvergunning nodig is voor het afgraven, ophogen, vergraven en het verharden van oppervlakte vanaf minimaal 100 m².

- behoud en herstel watersystemen;

Deze gebiedsaanduiding is gebaseerd op het Provinciaal Waterplan 2010-2015. De in het Provinciaal Waterplan 2010-2015 opgenomen gebieden voor ruimte voor behoud en herstel van watersystemen zijn samengesteld uit verschillende typen gebieden:

- o de waterlopen met de functie waternatuur;
- o de (natte) ecologische verbindingzones en;
- o de gebieden die in de reconstructie- en gebiedsplannen zijn aangeduid als 'ruimte voor beek en kreekherstel'.

In al deze gebieden is het beleid gericht op verbetering en herstel van het natuurlijke watersysteem van bovenregionaal belang en de ruimte die daarvoor nodig is. Er is geen onderscheid gemaakt naar gebieden waar al maatregelen zijn uitgevoerd. Het blijft immers van belang om deze gebieden te beschermen en de ruimte beschikbaar te houden. Conform artikel 18.1 van de Verordening ruimte 2014 is in artikel 23.2.1 onder e van onderhavig bestemmingsplan vastgelegd dat er een omgevingsvergunning nodig is voor het afgraven, ophogen, vergraven en het verharden van oppervlakte vanaf minimaal 100 m².

5.2.4 Overgangs- en slotregels

In de regel *Overgangsrecht (artikel 23)* is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de *Slotregel (artikel 24)* is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

6 RESULTATEN ZIENSWIJZEN EN OVERLEG

6.1 Inleiding

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

6.2 Zienswijzenprocedure

De gemeente betreft de bevolking, middels een tervisielegging bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied.

Het ontwerp bestemmingsplan wordt conform afdeling 3.4 Awb, ter visie gelegd.

PM

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Inleiding

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

7.2 Toepassing Grondexploitatiewet

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan in principe verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan, een projectbesluit of een projectafwijakingsbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1.000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is én er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld. Recent is de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd, waardoor voor onbenutte bouwruimte die al opgenomen was in een bestemmingsplan dat nog op basis van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening was opgesteld en vastgesteld en bij de herziening van dat bestemmingsplan na 1 juli 2008 geen andere bestemmingsregeling is vastgesteld, geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Door als gemeente alle gronden en opstallen in eigendom te hebben, zelf de grondexploitatie te voeren en de bouwgrond uiteindelijk bouwrijp tegen een marktconforme prijs te leveren wordt ook voldaan aan de eis van verplichte kostenverhaal. De kosten van grondexploitatie worden in dat geval verhaald via de gronduitgifteprijs.

7.3 Economische uitvoerbaarheid

Onderhavig bestemmingsplan betreft een beheersplan waarin de bestaande situatie is vastgelegd. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen vinden niet plaats, zodat het verhalen van eventuele kosten door de gemeente niet nodig is. Een exploitatieplan is dan ook niet benodigd; de economische uitvoerbaarheid van het plan is gewaarborgd.