

## AANVRAAG HERBEGRENZING 'ZOEKGEBIED VOOR STEDELIJKE ONTWIKKELING'

Project : Bestemmingsplan 'Uitbreiding bedrijventerrein De Kooi, Hoogerheide'  
Datum : 25 februari 2015  
Referentie : 132378h10

---

### Inleiding

De gemeente Woensdrecht is bereid medewerking te verlenen aan de uitbreiding van het bedrijventerrein "De Kooi" dat ten oosten gelegen is van de kern Hoogerheide. Deze gronden hebben momenteel nog een agrarische bestemming en derhalve is een planologische procedure noodzakelijk om een nieuwe juridische basis te verkrijgen welke de ontwikkeling mogelijk moet maken. Hierover is met de Provincie al in vroegtijdig stadium van de planvorming contact over geweest en heeft er diverse malen afstemming plaats gevonden. Door de Provincie is reeds aangegeven dat men positief is over deze ontwikkeling, mits uit onderzoek blijkt dat er verder geen belemmeringen zijn.

In totaal omvat het plangebied een oppervlakte van bruto circa 6 ha en netto circa 3,7 ha aan nieuw bedrijventerrein.



*Ligging plangebied nabij het bestaande bedrijventerrein*

Het plangebied is niet gelegen in bestaand stedelijk gebied maar deels in zoekgebied stedelijke ontwikkeling en de groenblauwe mantel. Dit heeft als consequentie dat er naast een planologische procedure tevens een wijziging van de grenzen van het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling plaats dient te vinden. Hierbij zal eveneens de ligging van de groenblauwe mantel aangepast moeten worden aan de nieuwe grenzen van het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Deze bevoegdheid ligt bij de Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant.

De Verordening ruimte 2014 biedt twee verschillende mogelijkheden om het plangebied alsnog als 'zoekgebied' aan te duiden, zodat de ontwikkeling kan worden gerealiseerd. In het kader van onderhavig plan is de keuze gemaakt om op basis van artikel 8.3 van de Verordening ruimte 2014 een 'binnenplanse wijzigingsprocedure' te doorlopen. Middels het doorlopen van deze procedure is wijziging van de begrenzing van het 'zoekgebied' mogelijk. In het betreffende artikel wordt het volgende gesteld:

1. Het college van burgemeester en wethouders kan Gedeputeerde Staten verzoeken om de begrenzing van de aanduiding Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling te wijzigen in geval:
  - a. er sprake is van een beperkte afronding van een stedelijke ontwikkeling die tot een duidelijke verbetering van de stedenbouwkundige of landschappelijke kwaliteit leidt;
  - b. uit een milieueffectrapport, dat op grond van de Wet milieubeheer is opgesteld, blijkt dat daardoor een gunstiger resultaat voor de milieugevolgen wordt bereikt.
2. Op een verzoek als bedoeld in het eerste lid is artikel 36.5 (procedure grenswijziging op verzoek) van toepassing.

Onderhavige aanvraag voorziet in een motivering waar uit blijkt dat voldaan kan worden aan de twee voorwaarden die gelden op basis van artikel 8.3 van de Verordening ruimte 2014.

## **Procedure**

Het voornemen tot het wijzigingen van het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling wordt samen met het ontwerp bestemmingsplan ter visie gelegd (voor de duur van zes weken). Zowel op het voornemen tot het wijzigen van het zoekgebied als het ontwerp bestemmingsplan, kunnen zienswijzen ingediend worden. Na de tervisielegging kan, indien er op basis van eventuele binnengekomen zienswijzen geen aanleiding gezien wordt om de procedure stop te zetten of de inhoud van het bestemmingsplan aanzienlijk aan te passen, het bestemmingsplan gereed gemaakt worden voor de vaststelling door de gemeenteraad. Het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling is op dat moment inmiddels gewijzigd zodat ten tijde van de vaststelling het volledige plangebied gelegen is in het zoekgebied.

### Toetsing en omschrijving

Het grootste deel van het uitbreidingsgebied van het bedrijventerrein is reeds gelegen in zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Uit onderzoek<sup>1</sup> blijkt dat na het aflopen van de Ladder voor duurzame verstedelijking er binnen de gemeente Woensdrecht marktruimte is voor 3,5 tot 5 ha netto bedrijventerrein tot en met 2020 welke niet binnen bestaand stedelijk gebied gefaciliteerd kan worden.



Op basis van de eerder genoemde marktruimte past het programma van circa 3,5 ha netto bedrijventerrein niet volledig binnen het ter plaatse van het plangebied reeds aanwezige zoekgebied. Om toch te kunnen voorzien in voldoende ruimte dient dus het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling

3

vergroot te worden. Het gaat hierbij in totaal om een toevoeging van circa 1,6 ha aan zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Over hetzelfde gebied dient de aanduiding groenblauwe mantel te worden verwijderd. Door elders binnen het plangebied juist het regime groenblauwe mantel toe te voegen gaat het areaal aan groenblauwe mantel niet verloren en wordt deze zelfs vergroot. Het aanwezige regime van de ecologische hoofdstructuur op het Kooibos blijft ongewijzigd.

In de bijlage van onderhavige memo zijn twee kaartbeelden toegevoegd waarop is aangegeven wat de aanpassingen zijn ten aanzien van de aanduidingen zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling en groenblauwe mantel.

#### Hoofdpzet en argumentatie

Het stedenbouwkundig plan voorziet in de uitbreiding van bedrijventerrein De Kooi aan de westzijde, in een gebied dat grenst aan de randweg N289 en daardoor een zichtlocatie is. Door uit te breiden aan de westzijde van het bestaande bedrijventerrein in plaats van de oostzijde, blijft het landschap aan de oostzijde geheel intact. Uitgangspunt in het ontwerp is om de nieuwe bedrijven zichtbaar te maken en daarmee het visitekaartje te laten zijn van bedrijvig Woensdrecht, dit is aan de oostzijde van het bestaande bedrijventerrein niet mogelijk. Uit de buitenrand van onderhavig plangebied wordt dan een externe oriëntatie toegepast in plaats van een interne oriëntatie. Door de grens van het zoekgebied op te schuiven richting de randweg kan de rooilijn van de toekomstige bebouwing parallel aan de randweg geplaatst worden. Dit is door het verloop van de huidige grens van het zoekgebied niet mogelijk.

Door te kiezen voor een uitbreidingslocatie waarop het gehele programma van 3,5 ha netto bedrijventerrein op gerealiseerd kan worden binnen de uitbreiding van circa 3,7 ha van het bestaande bedrijventerrein, kan er een efficiënte verkaveling gemaakt worden waarin ruimte is voor grotere bedrijfskavels (tot 5.000 m<sup>2</sup>). Op deze grotere bedrijfskavels kunnen zich bedrijven vestigen die niet of minder geschikt zijn voor de bedrijventerreinen in het bestaand stedelijk gebied nabij de dorpskernen. Bedrijven kunnen hierdoor doorgroeien en er ontstaan nieuwe ontwikkelings-perspectieven voor kleinschalige, lokale bedrijven op het bestaande bedrijventerrein De Kooi en op bedrijventerreinen elders binnen de gemeente. Door het programma compact en gecentraliseerd te realiseren wordt tevens een verspreiding van het te realiseren programma over verschillende locaties en dus een versnippering van het landschap voorkomen. Het voorkomen van deze versnippering van het landschap past binnen de beleidsuitgangspunten van het begrip zorgvuldig ruimtegebruik.

Indien er enkel binnen de grenzen van zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling gebleven zal worden dan ontstaat er een stukje agrarisch grondgebied tussen de randweg en het bedrijventerrein. Dit is onwenselijk omdat deze agrarische grond, dat geheel ontsloten zou zijn door infrastructuur en het nieuwe bedrijventerrein, agrarisch gezien niet voldoende exploitabel is.

Het volledig benutten van de gronden tussen het huidige bedrijventerrein en de randweg heeft dus niet alleen vanuit programmatisch oogpunt een belangrijke functie, maar zorgt ook voor een stedenbouwkundige en esthetische meerwaarde. Door de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein in te vullen op de voorgestelde wijze, wordt het bedrijventerrein op een zorgvuldige en passende wijze afgerond waarbij bestaande waardevolle groenelementen ingepast en versterkt worden.



Natuuroever met  
ruigten



Haag  
Acer campestre  
Crataegus monogyna



Solitaire Landschapsboom  
Fraxinus excelsior 'Westhof's Glorie'



Bomenrij  
Quercus robur



Boomgroep  
Alnus cordata



Bomenrij  
Quercus robur



Ecologische verbingszone  
Stapstenen / kleine poeltjes  
opgaande bosschages / struweel  
stobbenwallen



Faunatunnel



Door de ligging tussen twee rotondes, en daarmee tussen de twee ontsluitingswegen van het bedrijventerrein markeert de uitbreiding, tevens de entree van het terrein. De nieuwe bedrijfsbebouwing wordt dan ook met de representatieve zijde georiënteerd op de randweg.

#### Verkeer

Het plangebied wordt op twee plaatsen ontsloten vanaf de Postweg, waardoor een rondgaande beweging mogelijk is. Vanaf de Postweg kan aansluiting gezocht worden op de westelijk gelegen randweg waardoor het plangebied bijzonder goed ontsloten is.

#### Groen en water

Onderdeel van het stedenbouwkundig ontwerp is een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Het plangebied bevindt zich immers in de overgangszone van het stedelijke naar het landelijke gebied en er zijn diverse waardevolle groenelementen aanwezig.

Omdat de randweg langs het gehele traject een sterke relatie met het landschap heeft, is het van belang om ook ter hoogte van het plangebied de randweg van een groene inkadering te voorzien. Daarvoor is een zone gereserveerd van circa 25 meter uit de rand van de weg die breder uitloopt richting het Kooibos en daar aansluit op de reeds aanwezige padenstructuur. Deze zone wordt landschappelijk ingericht ten behoeve van een ecologische verbindingszone en waterberging. De invulling wordt gevormd door een sloot met variërende taluds en een parkachtige inrichting. Solitaire bomen en boomclusters maken de inpassing compleet, terwijl de bedrijfsbebouwing goed zichtbaar blijft vanaf de randweg.

Door richting het zuiden een verdere verbinding aan te brengen naar de bestaande waterlopen en tevens ook daar extra te investeren in nieuwe groene en landschappelijke elementen en structuren, wordt een ecologische verbindingszone gerealiseerd naar het Natura-2000 gebied de Brabantse Wal. Dit alles zorgt voor aanzienlijke kwaliteitsverbetering in het kader van het landschap en de natuurwaarden in de omgeving. Daarnaast is het noemenswaardig dat de investeringen die worden gedaan in het kader van artikel 3.2 (kwaliteitsverbetering van het landschap) van de Verordening ruimte 2014, aanzienlijk meer bedragen dan noodzakelijk is op basis van de daarvoor door de provincie voorgeschreven berekeningsmethode.

#### **Conclusie motivatie voorwaarde 1**

Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de uitbreiding van het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling in combinatie met de aanpassing van regime van de groenblauwe mantel, voor een afronding van een stedelijke ontwikkeling (de uitbreiding en afronding van het bestaande bedrijventerrein) zorgt. Tevens kan gesteld worden dat met de aanleg van divers nieuw groen en de investeringen op het gebied van kwaliteitsverbetering, er een verbetering van zowel de stedenbouwkundige kwaliteit als de landschappelijke kwaliteit gerealiseerd wordt.

Samenvattend kunnen hier puntsgewijs de volgende argumenten aan verbonden worden:

- Onderhavig plangebied betreft een zichtlocatie waarmee het bestaande bedrijventerrein, richting de randweg, op een logische wijze kan worden afgerond;
- De voorgestelde omvang en indeling zorgt voor een efficiënt verkaveling wat ruimte biedt voor ruimere kavels en doorgroeimogelijkheden geeft voor de nieuw te vestigen bedrijven en de

bestaande bedrijven op de locaties die eventueel achtergelaten worden door de bedrijven die verhuizen naar de nieuwe uitbreiding van De Kooi;

- Versnippering van het landschap elders in het buitengebied van de gemeente Woensdrecht wordt voorkomen. Hetgeen past binnen de uitgangspunten van zorgvuldig ruimtegebruik;
- Het plangebied sluit naadloos aan op de bestaande infrastructuur;
- Met de voorgestelde landschappelijke inpassing en investeringen in kwaliteitsverbetering wordt niet alleen het bedrijventerrein zelf ingepast, maar wordt er ook een ecologische verbindingszone gecreëerd vanuit het Kooibos naar het zuidelijk gelegen Natura-2000 gebied 'De Brabantse Wal'.

## **Motivatie voorwaarde 2**

### **Toetsing en omschrijving**

In het kader van onderhavig is een Milieu effectrapportage uitgevoerd. Uit deze rapportage blijkt dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien de milieugevolgen door toedoen van onderhavig plan.

### **Conclusie motivatie voorwaarde 2**

Uit een milieueffectrapport, dat op grond van de Wet milieubeheer is opgesteld in het kader van onderhavig plan, blijkt dat er een gunstiger resultaat voor de milieugevolgen wordt bereikt.

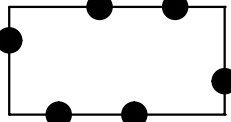
## **Verzoek tot herbegrenzing**

Verzocht wordt om:

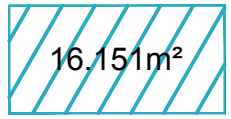
- op basis van art. 8.3 Verordening ruimte 2014:
  - o de regimes 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' en 'gemengd landelijk' toe te voegen ter plaatse van de hiertoe aangeduide gronden op basis van het kaartmateriaal dat in de bijlagen bij dit verzoek is bijgesloten;
  - o het regime 'groenblauwe mantel' te verwijderen ter plaatse van de hiertoe aangeduide gronden op basis van het kaartmateriaal dat in de bijlagen bij dit verzoek is bijgesloten;
  - o Het regime 'groenblauwe mantel' toe te voegen ter plaatse van de hiertoe aangeduide gronden op basis van het kaartmateriaal dat in de bijlagen bij dit verzoek is bijgesloten.



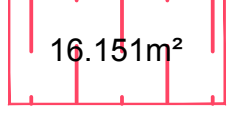
Plangebied



Bestemmingsplan Uitbreiding bedrijventerrein De Kooi



te verwijderen groenblauwe mantel



toe te voegen zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling



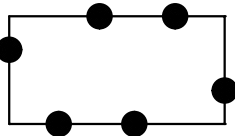
grootschalige basis- en kadastrale kaart

|                                      |                                                                                                                                      |                                                                                                           |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Compositie 5</b><br>stedenbouw bv | Compositie 5 stedenbouw bv<br>Boschstraat 35-37<br>4811 GB Breda<br>telefoon 076-5225262<br>e-mail info@c5s.nl<br>website www.c5s.nl | Herbegrrenzingsverzoek zoekgebied voor<br>stedelijke ontwikkeling uitbreiding<br>bedrijventerrein De Kooi |
|                                      |                                                                                                                                      | Bijlage 1                                                                                                 |
|                                      | <br>Schaal : 1:2000<br>Papierformaat: A2<br>                                                                                         |                                                                                                           |





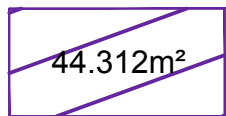
Plangebied



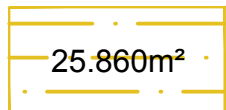
Bestemmingsplan Uitbreiding bedrijventerrein De Kooi



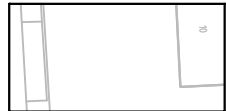
18.517m<sup>2</sup> ehs



44.312m<sup>2</sup> te verwijderen zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling



25.860m<sup>2</sup> toe te voegen groenblauwe mantel



grootschalige basis- en kadastrale kaart

|                                      |                                                                                                                                      |                                                                                                           |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Compositie 5</b><br>stedenbouw bv | Compositie 5 stedenbouw bv<br>Boschstraat 35-37<br>4811 GB Breda<br>telefoon 076-5225262<br>e-mail info@c5s.nl<br>website www.c5s.nl | Herbegrrenzingsverzoek zoekgebied voor<br>stedelijke ontwikkeling uitbreiding<br>bedrijventerrein De Kooi |
|                                      |                                                                                                                                      | Bijlage 2                                                                                                 |
|                                      | <br>Schaal : 1:2000<br>Papierformaat: A2<br>                                                                                         |                                                                                                           |