

Beheersverordening Driehoeven

Gemeente Woensdrecht

Vastgesteld

Beheersverordening Driehoeven

Gemeente Woensdrecht

Vastgesteld

IMRO-codering:	NL.IMRO.0873.BEDRxBV090xMOEDx02
Datum:	16 mei 2013
Contactpersoon gemeente Woensdrecht:	de heer I. Schalk
Zaakcode:	Z13.01936
Ontwerp:	Mei 2013
Vaststelling:	26 juni 2013
Beknopte inhoud:	- toelichting, regels en verbeelding van de beheersverordening van het bedrijventerrein Driehoeven te Ossendrecht

Gemeente Woensdrecht

Beheersverordening: Toelichting

“Driehoeven”

NL.IMRO.0873.BEDRxBV090xMOEDx02

Fase	Datum besluit	Datum publicatie	Datum ter inzage	Bijzonderheden
Concept	26 april 2013	-	-	
Ontwerp	18 maart 2013			
Vastgesteld	26 juni 2013	3 juli 2013	4 juli 2013	

Inhoudsopgave

TOELICHTING

pagina

1. INLEIDING	4
1.1 Reden beheersverordening	4
1.2 Ligging en begrenzing besluitgebied	4
1.3 Inhoud beheersverordening	5
1.4 Vigerende bestemmingsplannen	7
1.5 Leeswijzer	7
 2. BELEID	 7
2.1 Algemeen	7
2.2 Rijksbeleid	7
2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	7
2.3 Provinciaal	9
2.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke ordening	9
2.3.2 Verordening Ruimte	10
2.4 Regionaal beleid	13
2.5 Gemeentelijk beleid	14
2.5.1 StructuurvisiePlus Woensdrecht	14
2.5.2 Visie bedrijventerreinen Woensrecht	16
2.5.3 Groen Beleidsplan	16
2.5.4 Vigerende bestemmingsplannen	17
2.5.5 Handboek (digitale) ruimtelijke plannen gemeente WOensdrecht	17
 3. INVENTARISATIE	 19
3.1 Inleiding	19
3.2 Functionele aspecten	19
3.3 Onderzoeksaspecten	22
3.3.1 Bodem	22
3.3.2 Waterhuishouding	22
3.3.3 Milieuzonering	29
3.3.4 Luchtkwaliteit	30
3.3.5 Externe veiligheid	31
3.3.6 Geluidshinder	33
3.3.7 Flora & Fauna	34
3.3.8 Archeologie	35

4. JURIDISCHE TOELICHTING	37
4.1 Algemeen	37
4.2 Algemene opzet	37
4.3 Opzet planregels	38
4.3.1 Inleidende regels	38
4.3.2 Bestemmingsregels	38
4.3.3 Algemene regels	39
4.3.4 Overgangs- en slotregels	39

5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	40
5.1 Financiële uitvoerbaarheid	40
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40
5.3 Procedure	41

REGELS **43**

1. INLEIDENDE REGELS	45
Artikel 1	45
1.1 Algemeen	45
Artikel 2 Begrippen	46

2. Bestemmingsregels **47**

3. Algemene regels	48
Artikel 3 Algemene afwijkingsregels	48

4. Overgangs- en slotregels	50
Artikel 4 Overgangsrecht	50
Artikel Slotregel	52

BIJLAGEN BIJ DE BEHEERSVERORDENING

- Bijlage 1: Voorschriften bestemmingsplan 'Buitengebied (Ossendrecht)'
- Bijlage 2: Bijlagen bij de voorschriften bestemmingsplan 'Buitengebied (Ossendrecht)'

- Bijlage 3: Plankaarten bestemmingsplan 'Buitengebied (Ossendrecht)'
- Bijlage 4: Toelichting bestemmingsplan 'Buitengebied (Ossendrecht)'
- Bijlage 5: Bijlagen bij de toelichting bestemmingsplan 'Buitengebied (Ossendrecht)'
- Bijlage 6: Voorschriften bestemmingsplan 'Uitbreiding bedrijventerrein Driehoeven'
- Bijlage 7: Plankaarten bestemmingsplan 'Uitbreiding bedrijventerrein Driehoeven'
- Bijlage 8: Toelichting bestemmingsplan 'Uitbreiding bedrijventerrein Driehoeven'
- Bijlage 9: Voorschriften bestemmingsplan 'Buitengebied 1998'
- Bijlage 10: Plankaarten bestemmingsplan 'Buitengebied 1998'
- Bijlage 11: Toelichting bestemmingsplan 'Buitengebied 1998'
- Bijlage 12: Voorschriften bestemmingsplan 'Driehoeven 2'
- Bijlage 13: Plankaarten bestemmingsplan 'Driehoeven 2'
- Bijlage 14: Toelichting bestemmingsplan 'Driehoeven 2'
- Bijlage 15: Lijst aanwezige bedrijven
- Bijlage 16: Raadsvoorstel
- Bijlage 17: Vaststellingsbesluit
- Bijlage 18: Analoge verbeelding

1. INLEIDING

1.1 Reden beheersverordening

De gemeente Woensdrecht is voornemens om de bestaande bestemmingsplannen voor het gehele grondgebied te actualiseren. Reden hiervoor is met name de Wet ruimtelijke ordening (Wro), die per 1 juli 2008 in werking is getreden, waarin wordt voorgeschreven dat bestemmingsplannen niet ouder mogen zijn dan 10 jaar. Op grond van het bepaalde in artikel 3.1, lid 4 van de Wro is de gemeenteraad van Woensdrecht in principe verplicht om bestemmingsplannen ten minste één maal in de tien jaar te herzien als men leges wil blijven vorderen.

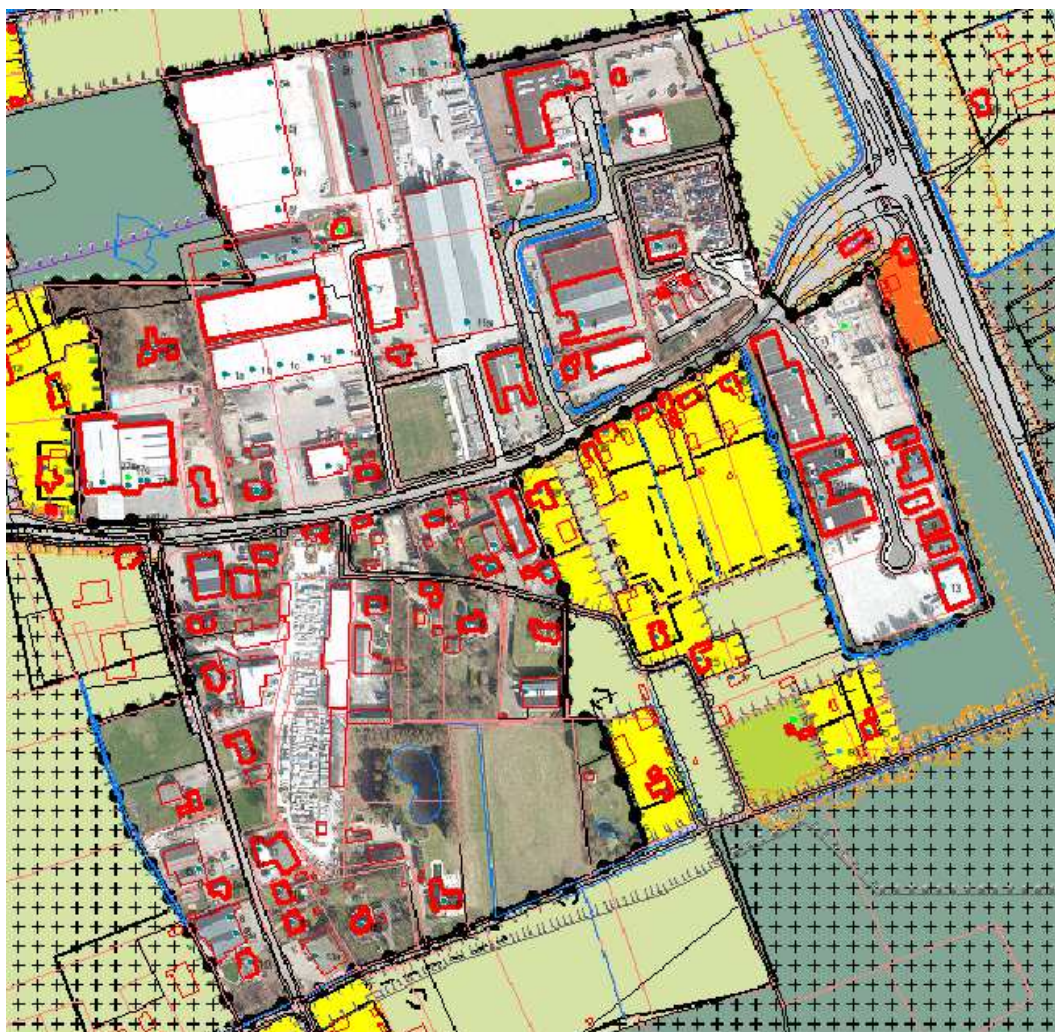
Twee van de drie vigerende bestemmingsplannen voor het bedrijventerrein Driehoeven zijn ouder dan tien jaar. Om te kunnen voldoen aan de wettelijke eisen met betrekking tot actuele bestemmingsplannen is een actualisering van het bestemmingsplan noodzakelijk. Vanwege de voorbereidings- en wettelijke doorlooptijden is het niet haalbaar om voor alle niet-actuele gebieden voor 1 juli 2013 te beschikken over een actueel bestemmingsplan. Om toch over een actueel planologisch-juridisch regime te beschikken, is als alternatief voor het bestemmingsplan ook de toepassing van het instrument 'beheersverordening' mogelijk (artikel 3.38 Wro).

Door middel van de beheerverordening wordt het geldende planologisch-juridische regime van toepassing verklaard. Dit, in combinatie met de korte procedure (zie hoofdstuk 5), maakt dat de termijn van 1 juli 2013 wel gehaald kan worden. De beheersverordening voor het bedrijventerrein Driehoeven krijgt een tijdelijk karakter. De beheersverordening zal namelijk gevolgd worden door een reguliere bestemmingsplanherziening, zodat het bedrijventerrein van een nieuw bestemmingsplan wordt voorzien.

1.2 Ligging en begrenzing besluitgebied

Bedrijventerrein Driehoeven is gelegen ten oosten van het dorp Ossendrecht, onderdeel uitmakende van de verzamelde dorpen gemeente Woensdrecht. Het onderhavige besluitgebied heeft een harde begrenzing in het oosten (de Putseweg) en een mix van functie (bos, wonen en agrarisch) voor de overige grenzen.

De totale oppervlakte van het besluitgebied is ca. 24 ha. Op figuur 1 is de ligging van het besluitgebied aangeduid (niet bestemd gedeelte).



Figuur 1 Uitsnede besluitgebied Driehoeven

1.3 Inhoud beheersverordening

Ingevolge artikel 3.38 Wro is het mogelijk om in plaats van een bestemmingsplan een beheersverordening vast te stellen. Lid 1 van dit artikel luidt als volgt:

‘Onverminderd de gevallen waarin bij of krachtens wettelijk voorschrift een bestemmingsplan is vereist, kan de gemeenteraad in afwijking van artikel 3.1 voor die delen van het grondgebied van de gemeente waar geen ruimtelijke ontwikkeling wordt voorzien, in plaats van een bestemmingsplan een beheersverordening vaststellen waarin het beheer van dat gebied overeenkomstig het bestaande gebruik wordt geregeld. De kennisgeving van een besluit tot vaststelling van een beheersverordening geschiedt tevens langs elektronische weg.’

Twee begrippen zijn hierbij van belang. Het eerste is het begrip 'ruimtelijke ontwikkeling', nu de beheersverordening kan worden ingezet wanneer in het betrokken gebied geen ruimtelijke ontwikkelingen worden voorzien. Wat precies verstaan moet worden onder 'ruimtelijke ontwikkeling' wordt in de Wro niet duidelijk gemaakt. Duidelijk is dat een bepaalde mate van ruimtelijke ontwikkeling mogelijk geacht moet worden. De Minister van (toen nog) VROM heeft aangegeven dat het gaat om ruimtelijke relevante veranderingen in het planologisch toegestane gebruik van gronden, opstellen alsmede bouwkundige wijzigingen van bouwwerken die betrekking hebben op de periode na het vaststellen van de beheersverordening. Dat er toch wel iets mag, blijkt ook uit het feit, dat de beheersverordening een toetsingsgrond vormt voor aanvragen voor een omgevingsvergunning.

Het tweede begrip is het begrip 'bestaand gebruik'. Ook ten aanzien van dit begrip heeft de Minister gedurende de parlementaire behandeling een en ander uitgelegd. Het begrip 'bestaand gebruik' kan op twee manieren worden gedefinieerd: bestaand gebruik in enge zin en in ruime zin.

- Gebruik in enge zin is het gebruik dat feitelijk bestaand is dat op het moment van het vaststellen van de beheersverordening. Dit geldt voor zowel voor het gebruik van gronden en opstellen als van de aanwezige bouwwerken. Het feitelijk bestaand gebruik van gronden en van opstellen en de aanwezige gebouwen moet worden geïnventariseerd en vastgelegd. Bij het gebruik gaat het dan niet alleen om specifieke vormen van gebruik, maar meer om algemene functies. Zo gaat het bijvoorbeeld niet om een bakkerij, maar om detailhandel.
- Bij gebruik in ruime zin gaat het niet om de feitelijk bestaande situatie, maar om het vigerende bestemmingsplan. Al het in het vigerend bestemmingsplan toegelaten gebruik en al de op basis van het bestemmingsplan toegestane bouwwerken worden in deze uitleg als bestaand beschouwd. Het gaat hier dus om wat op basis van het vigerende bestemmingsplan is toegestaan. Dus ook de ontwikkelingen die wel zijn toegestaan, maar nog niet zijn gerealiseerd.

Een gemeente is vrij om te kiezen wat zij onder 'bestaand' verstaat. Dit kan per gebied verschillen, in die zin dat voor een gebied gekozen wordt voor de feitelijk bestaande situatie en in een ander gebied voor het gebruik in ruime zin overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan. Ook binnen een gebied kan worden gedifferentieerd.

Voor de beheersverordening Driehoeven in de gemeente Woensdrecht zijn de bestaande planologische regimes het uitgangspunt.

Om inzicht te krijgen in de afwijkingen tussen de feitelijke situatie en de geldende planologische situatie, blijft een goede inventarisatie noodzakelijk.

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

In de onderstaande tabel is het voor het besluitgebied van toepassing zijnde bestemmingsplannen opgenomen.

Naam van het bestemmingsplan	Vastgesteld	Goedgekeurd
Buitengebied (Ossendrecht)	26 september 1985	9 december 1986
Uitbreiding bedrijventerrein Driehoeven	22 december 1994	13 maart 1995
Driehoeven 2	15 juli 2004	12 oktober 2004
Buitengebied 1998	17 december 1998	29 juni 1999

1.5 Leeswijzer

De toelichting van deze beheersverordening is als volgt opgebouwd:

In hoofdstuk 1 wordt algemeen ingegaan op de beheersverordening, het besluitgebied en de vigerende regeling. De hoofdlijnen van beleid van het Rijk, de provincie, de regio en de gemeente zijn beschreven in hoofdstuk 2. Op basis van de inventarisatiegegevens is het besluitgebied in hoofdstuk 3 beschreven onder meer aan de hand van functionele en ruimtelijke aspecten en wordt tevens ingegaan op de milieuaspecten die van invloed zijn op het besluitgebied. Het juridisch kader komt naar voren in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de haalbaarheid van het plan.

2. BELEID

2.1 Algemeen

In dit hoofdstuk zal aandacht worden besteed aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Het rijksbeleid zal worden besproken aan de hand van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), BarroRarro en voor het provinciaal beleid wordt gebruik gemaakt van de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening Ruimte. In het kader van het gemeentelijk beleid wordt ten slotte ingegaan op de StructuurvisiePlus, de bestemmingsplannen en het gemeentelijk Handboek Ruimtelijke Plannen.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. In deze structuurvisie staan de (rijks)plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen.

De nieuwe structuurvisie vervangt verschillende bestaande nota's, zoals de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de agenda Landschap en de agenda Vitaal platteland.

Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

De 13 nationale belangen zijn:

Versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland

- Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren.

- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie.
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen.
- Efficiënt gebruik van de ondergrond.

Verbeteren bereikbaarheid: Slim Investeren, Innoveren en Instandhouden

- Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen.
- Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen.
- Het in stand houden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen.

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.
- Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.
- Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.
- Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Voor het besluitgebied geldt dat er geen nationale belangen uit de structuurvisie in het geding zijn.

AMvB Ruimte

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Op 30 juni 2011 zijn alle ontwerpstukken van de AMvB als bijlage bij de SVIR gepubliceerd. Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden. In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur (EHS), erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde,



Figuur 2 Uitsnede Structuurvisie Ruimtelijke ordening

hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Aangezien sprake is van een conserverende beheersverordening, hebben de bovenstaande nationale ruimtelijke belangen geen directe consequenties voor het besluitgebied.

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke ordening

Provinciale Staten hebben op 1 oktober 2010 nieuw ruimtelijk beleid vastgesteld: de Structuurvisie ruimtelijke ordening. Deze structuurvisie is op 1 januari 2011 in werking getreden.

De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de

provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid.

2.3.2 Verordening Ruimte

Op 11 mei 2012 is de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant in werking getreden. In deze Verordening is aangegeven hoe men omgaat met ruimtelijke ontwikkelingen in Noord-Brabant. In de Verordening ruimte zijn diverse regels opgenomen ten aanzien van ontwikkelingen die plaats kunnen vinden in de provincie Noord-Brabant. Deze verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen en het beoordelen van omgevingsvergunningaanvragen.

Bedrijventerrein Driehoeven is in de volgende zones gelegen (figuren 3 t/m 8):

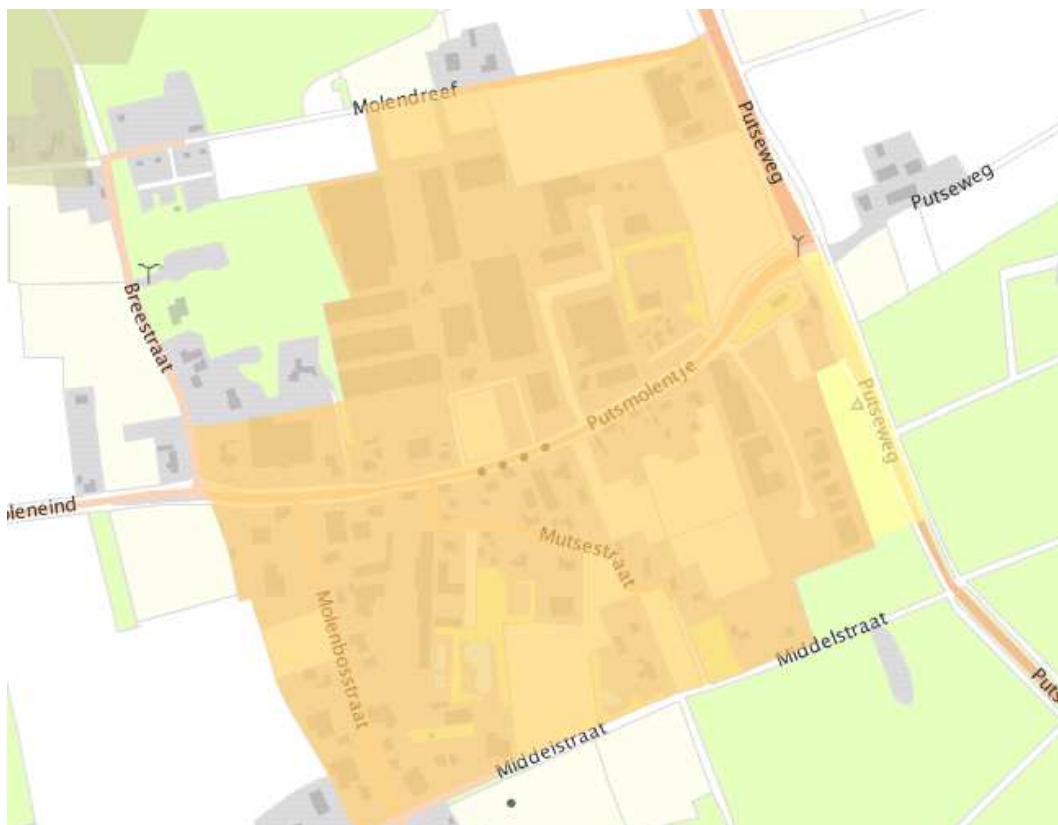
1. Stedelijke ontwikkeling,
 - a. kernen in landelijk gebied
2. Ontwikkeling intensieve veehouderij:
 - a. Extensiveringsgebied
3. Natuur en Landschap:
 - a. Groenblauwe mantel
 - b. Ecologische Hoofdstructuur

Bestaand bedrijventerrein

In hoofdzaak is het bedrijventerrein Driehoeven gelegen binnen de zone 'kern landelijk gebied'. Echter op de kaarten komen ook de zones 'Extensiverings-', 'Groenblauwe mantel' en 'Ecologische Hoofdstructuur' voor. Voor de genoemde zones zijn regels opgenomen die in acht genomen moeten worden bij de ontwikkeling van een beheersverordening wanneer sprake is van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

De oudste delen van het bedrijventerrein Driehoeven, in het westen en zuiden, zijn al meer dan 20 jaar ter plaatse gelegen. In het westelijk deel van Driehoeven is een deel van een particulier perceel als EHS en Groenblauwe Mantel aangeduid. De grond ter plaatse is in gebruik als zijnde tuin met hierop bos. Echter de vigerende bestemming is bedrijfsmatig. Tevens zijn deze gebieden reeds opgenomen in het gemeentelijk Groenbeleidsplan. Mutaties aan deze gebieden zijn derhalve en via Diens Regelingen gemeentelijk beschermd (zie ook 2.5.3).

Omdat de beheersverordening Driehoeven geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen toestaat heeft de Verordening Ruimte geen nadelig effect hebben op deze conserveerde beheersverordening en viceversa. Hierbij zijn de groenelementen reeds beschermd.



Figuur 3 Uitsnede Verordening Ruimte, Stedelijke ontwikkeling. Bron www.ruimtelijkeplannen.nl



Figuur 4 Uitsnede Verordening Ruimte, Ontwikkeling intensieve veehouderij. Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl



Figuur 5 Uitsnede Verordening Ruimte, Natuur en Landschap. Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl



Figuur 6 Uitsnede legenda Verordening Ruimte

Kernen in landelijk gebied

Voor de beheersverordening Driehoeven is het bestaande planologische regime het uitgangspunt. De beheersverordening is derhalve een continuering van het bestaande beleid, wat door de provincie goedgekeurd is. Afwijkende nieuwe stedelijke ontwikkelingen ten opzichte van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Driehoeven zijn niet aan de orde.

Gezien het bovenstaande wordt geconcludeerd dat de regels uit de Verordening Ruimte met betrekking tot de kernen landelijk gebied niet aan de orde zijn.

2.4 Regionaal beleid

Zo doen wij dat in West-Brabant

In mei 2008 is er gestart met het interactief opstellen van een ruimtelijke visie voor West-Brabant. Doel daarvan is het maken van een gezamenlijk gedragen, ruimtelijk toekomstbeeld van 19 gemeenten en de samenwerkende waterschappen voor de periode tot 2030. West-Brabant is ervan overtuigd, dat er door regionale samenwerking meer collectief inzicht en bestuurskracht beschikbaar is om richting te geven aan grote ruimtelijke opgaven die op de regio afkomen. En door samenwerking ontstaat er ook meer eensgezindheid om West-Brabant nadrukkelijk te profileren als zelfbewuste regio met een eigen identiteit. De Ruimtelijke Visie West-Brabant 2030 kan daarom worden gelezen als een statement: 'Zo doen wij dat in West-Brabant!'

De ontwerp Ruimtelijke Visie West-Brabant 2030 is namens de stuurgroep voorgelegd aan de Bestuurlijke Regiegroep (BRG) op 7 oktober 2009. Na vaststelling, 18 mei 2010, is de ontwerp Ruimtelijke Visie West-Brabant 2030 voorgelegd aan de colleges, raden en waterschappen ter instemming, waarbij ook de consequenties van instemming worden belicht. Hiermee wordt een eerste stap voltooid van aftasten, enthousiasmeren en ontdekken van de samenwerking, om te komen tot een weloverwogen koers met meerwaarde voor de gehele regio.

Economische structuur wordt versterkt door regionale specialisaties

De Ruimtelijke Visie West-Brabant 2030 biedt ruimte voor versterking van de economische structuur. Er wordt ingezet op doorontwikkeling van regionale specialisaties met veel toegevoegde waarde en een hoge arbeidsproductiviteit. De stuwende sectoren, zoals de maak- en procesindustrie, land- en tuinbouw, logistiek met toegevoegde waarde (Value Added Logistics), alsmede de zakelijke en financiële dienstverlening zijn daarin van belang. Bij het faciliteren van de ruimtebehoefte voor deze regionale specialisaties gaat de benutting van bestaande terreinen vóór ontwikkeling. Daarnaast ligt de focus op enkele nieuwe bedrijvenconcentraties, op multi-modale locaties en de regionale ontwikkeling van een aantal aandachtsgebieden.

Herstructurering vóór ontwikkeling

West-Brabant beschikt over een aanzienlijk areaal bedrijventerreinen. Een fors deel van de bestaande bedrijvenlocaties in de regio is in onbruik geraakt of voldoet niet geheel (meer) aan de vraag uit de markt. Ingegeven door de behoefte aan het zorgvuldig omgaan met ruimte is het streven om bestaande terreinen beter te benutten en de toegevoegde waarde per hectare verder te laten toenemen. Door het intensiever benutten van bestaande bedrijventerreinen en het herstructureren van verouderde bedrijventerrein komt nieuwe ruimte beschikbaar. Deze ambitie legt een aanzienlijke claim op (rijks-) middelen die de herstructurering ondersteunen en maakt regionale afstemming van de herstructureringsopgaven en de ontwikkeling van (nieuwe) bedrijventerreinen noodzakelijk.

Bovenlokale clusters

Buiten de boven beschreven ruimtebehoefte voor reguliere bedrijvigheid worden er twee typen gespecialiseerde, doelgroepgerichte clusters onderkent; clusters voor bovenlokale (grootschalige) bedrijvigheid en gespecialiseerde clusters. De grootschalige clusters worden gesitueerd in het noordelijke kleigebied nabij spoor, snelweg en water. In een compacte 'eilandstrategie' wordt ontwikkelingsruimte geboden aan twee aaneengesloten gebieden met een aanzienlijke ruimtebehoefte.

Specifieke clusters van regionale specialisaties

Op kleinschaliger niveau wordt eveneens ingezet op gespecialiseerde, meer netwerkgerichte clusters. Op en rondom de vliegbasis Woensdrecht wordt ingezet op een duurzame gebiedsontwikkeling (Aviolanda Woensdrecht) waar de ontwikkeling van bedrijven en toeleveranciers gerelateerd aan luchthavengebonden maintenance, repair en overhaul een wezenlijk onderdeel van uitmaakt.

Gezien de geringe omvang van het bedrijventerrein en de specificatie van de bedrijven mag worden gesteld dat het omschreven beleid niet van toepassing is op het besluitgebied.

2.5 Gemeentelijk beleid

2.5.1 StructuurvisiePlus Woensdrecht

De gemeente heeft in 2001 een structuurvisie opgesteld voor de gehele gemeente. Op 14 mei 2009 is de actualisatie van de StructuurvisiePlus vastgesteld door de gemeenteraad van Woensdrecht. Er is geen nieuw beleid geformuleerd, hierdoor is de essentie en de uitwerking van de visie gelijk gebleven. De StructuurvisiePlus uit 2001 is ongewijzigd in zijn geheel opgenomen in de nieuwe geactualiseerde StructuurvisiePlus. De actualisatie is als een apart document vormgegeven.



Figuur 7 Uitsnede Kaart met Beschermende Groenelementen Bron: Groenbeleidsplan

	Bos (melding bij Dienst Regelingen)
	Heide
	Open water
	Stuifzand
	Bebouwde komgrens boswet
	Hoofdstructuren en lanen (kapvergunning vereist)
	Uitgesloten gebieden (kapvergunning vereist)
	Beschermde groen en landschapselementen (kapvergunning vereist)

Figuur 8 Uitsnede legenda Groenbeleidsplan

De StructuurvisiePlus vormt het kader waarin de verschillende ruimteclaims op het gebied van wonen, werken, natuur, recreatie, voorzieningen etc. worden afgewogen.

De beheersverordening Driehoeven is vastgesteld na de vaststelling van de aanwezige vigerende bestemmingsplannen. De Structuurvisie beschrijft de bestaande situatie ter plaatse, die deze beheersverordening vervolgens conserveert. Daar waar de Structuurvisie spreekt over meer ontwikkelingsruimte voor bedrijven voor de toekomst zal deze ruimte gezocht moeten worden buiten het besluitgebied.

Derhalve behelst de beheersverordening geen strijdigheid met de StructuurvisiePlus van de gemeente Woensdrecht op het gebied van werk en economie.

2.5.2 Visie bedrijventerreinen Woensdrecht

De gemeente Woensdrecht heeft een Visie Bedrijventerreinen Woensdrecht opgesteld. De visie dient ter voorbereiding op de “Bestemmingsplanherziening van de bedrijventerreinen” en tevens als verplichting van de gemeente Woensdrecht in het kader van de ontwikkeling van Aviolanda.

Gezien de ligging van bedrijventerrein Driehoeven en het ‘lokale karakter’ wordt gesteld dat er geen relaties tussen Driehoeven en Aviolanda zijn. De beheersverordening Driehoeven geeft derhalve geen invloed heeft op de keuzes uit de visie en viceversa.

2.5.3 Groenbeleidsplan

De gemeente Woensdrecht heeft in 2006 besloten om een Groenbeleidsplan op te stellen. De planvorming van het Groenbeleidsplan is opgestart middels een bespreking met de toenmalige Commissie Ruimte. Hierin zijn 4 uitgangspunten opgesteld:

Waardevol: de groenstructuur moet door haar verschijningsvorm en plek een positieve bijdrage leveren aan het woongenot en de kwaliteit van de dagelijkse woon- en werkomgeving. Daarnaast kan de groenstructuur haar waarde ontleen aan ecologische, cultuurhistorische en toeristisch/recreatieve waarde.

Karakteristiek: de groenstructuur moet bijdragen aan de identiteit en herkenbaarheid van de verschillende dorpen, wijken en landschapstypen en –karakteristieken van de gemeente Woensdrecht.

Veiligheid: doordat groen vaak in woonwijken of naast wegen is toegepast, is de veiligheid van het groen zeker een belangrijk doel bij het beheer ervan.

Duurzaamheid: de gewenste groenstructuur dient toekomstgericht te zijn. beschikt over een Groenbeleidsplan wat is opgesteld met de onderstaande primaire doelstelling:

De bepaling van het gemeentelijk groenbeleid voor de lange termijn met betrekking tot inrichting, gebruik en beheer van het groen binnen de gemeente en het uitzetten van concrete acties voor de komende jaren, om te komen tot een waardevolle, karakteristieke, veilige en duurzame groenstructuur.

Om de publiekelijke en zakelijke draagbaarheid van dit Groenbeleidsplan te waarborgen zijn in de totstandkoming hiervan twee klankbord sessies gehouden met betrokken partijen.

Het Groenbeleidsplan wordt als een duurzaam plan beschouwd:

- Omschrijving groenbeleid voor de lange termijn met betrekking tot inrichting, gebruik en beheer van het gemeentelijk groen en het uitzetten van concrete acties voor de komende jaren;
- Als informatiebron over de functies, de waarde en het belang van groen in de woon- en werkomgeving en het buitengebied;
- Informatiebron, als basis voor een samenwerking met andere partijen en belanghebbende;
- Als informatiebron welke als basis dient voor verdere planvormingen voor inrichting en beheer van het gemeentelijk groen;
- Als beleidskader voor integrale plantoetsingen, kwaliteitsverbeteringen en beheerafwegingen.

Bij de volledige totstandkoming van het Groenbeleidsplan is aansluiting gezocht bij andere beleidsplannen, bestemmingsplannen en wetten.

Zoals uit de figuren 8 en 9 blijkt zijn binnen het besluitgebied de onderstaande beschermingen van toepassing op aanwezige groenstructuren:

- Bos (melding bij Dienst regelingen)
- Uitgesloten gebieden (kapvergunning vereist)
- Beschermde groen en landschapselementen (kapvergunning vereist)

Om mutaties aan de aanwezige groenelementen uit te voeren dient in overeenstemming met het beleid gehandeld te worden. Dit betreft een vergunningen stelsel. Voor bepaalde delen zal hiervoor ook toestemming van buiten de gemeente Woensdrecht gevraagd moeten worden. Verder heeft de beheersverordening Driehoeven geen relatie met het Groenbeleidsplan.

2.5.4 Vigerende bestemmingsplannen

De gronden die deel uitmaken van onderhavige beheersverordening komen uit een drietal bestemmingsplannen, namelijk:

Naam van het bestemmingsplan	Vastgesteld	Goedgekeurd
Buitengebied (Ossendrecht)	26 september 1985	9 december 1986
Uitbreiding bedrijventerrein Driehoeven	22 december 1994	13 maart 1995
Driehoeven 2	15 juli 2004	12 oktober 2004
Buitengebied 1998	17 december 1998	29 juni 1999

Voor verdere informatie wordt verwezen naar de bijlage 1 t/m 14, waarin de plankaarten, voorschriften en toelichtingen zijn opgenomen.

2.5.5 Handboek (digitale) ruimtelijke plannen gemeente Woensdrecht

Omwillen van onder meer uniforme planregels en –opzet heeft de gemeente Woensdrecht

een handboek bestemmingsplannen opgesteld. De beheersverordening voor het bedrijventerrein Driehoeven is daarop zoveel mogelijk afgestemd.

3. INVENTARISATIE

3.1 Inleiding

Op basis van de digitale inventarisatie en terreinverkenning wordt het besluitgebied in dit hoofdstuk beschreven. In paragraaf 3.2 wordt ingegaan op de functionele aspecten van het bedrijventerrein, waarna in paragraaf 3.3 de van belang zijnde onderzoeksaspecten aan bod komen.

3.2 Functionele aspecten

KENSCHETS DRIEHOEVEN	
Karakter bedrijventerrein	Klein bedrijventerrein, deels organische gegroeid en deels planmatig ontwikkeld (Driehoeven II). Hoofdzakelijk business to business met diverse woonhuizen op het terrein. Het zuidelijk deel heeft niet echt het karakter van een bedrijventerrein. Tussen de percelen met een bedrijfsfunctie liggen diverse grote kavels met een woon- of agrarische functie (veel groen). Hier is geen sprake van een aaneengesloten bedrijventerrein.
Ligging	Ten oosten van Ossendrecht langs de N289 (westkant).
Aantal vestigingen	44
Aantal arbeidsplaatsen	(circa) 300
Ruimte	
Algemene kenmerken	- Overwegend kleinere bedrijven, m.u.v. C. de Wit Intertransport en Hekbouw - Geen eenheid op het terrein (uitstraling, uniformiteit) - Geen duidelijke ruimtelijke structuur - Geen openbaar groen - Parkeren voornamelijk op eigen terrein - Weinig braakliggende grond
Oppervlakte (som der percelen)	bruto: 22,9 ha (waarvan 2,5 ha Driehoeven II) netto: 20,5 ha (waarvan 1,8 ha Driehoeven II)
Nog uit te geven (netto)	0,1 ha

Ruimtegebruik	Redelijk intensief
Kavelgrootte	Kleinschalig, m.u.v. C. de Wit Intertransport en Hekbouw.
Bruikbare ruimte in directe nabijheid aanwezig	Aan de Noordoostkant richting Putseweg lijken mogelijkheden aanwezig.

Verkeer/bereikbaarheid	
Belangrijkste toegangswegen	Putseweg (N289)
Ontsluiting	Het terrein kent 4 ontsluitingswegen: Putsmolentje, Zuidstraat, Noordstraat en Molenbosstraat.
Beoordeling:	
- Auto	Goed
- OV	Goed, bushalte aan Putsmolentje
- Langzaam verkeer	Matig geen fiets- of voetpaden
- Spoor	N.v.t.
- Water	N.v.t.
Bewegwijzering	- Van buiten de gemeente: matig, geen vermelding aan de randweg. - Binnen de gemeente: goed, aanduiding vanaf Putseweg. - Op het terrein: redelijk (o.a. bedrijfsbewegwijzering op Putsmolentje).

Beeldkwaliteit	
Presentatie/uitstraling	- Kwaliteit openbare ruimte is redelijk - Uitstraling van de private ruimte is rommelig - Bedrijfsonroerend goed is redelijk courant Voor panden zonder eigen ontsluiting matig - Zichtbare open opslag van betonelementen bij C. de Wit Intertransport - Geen uniformiteit hekwerken - Geen leegstand op het terrein - Geen afscherming terrein t.o.v. omgeving
Zichtbaarheid terrein	Terrein is beperkt zichtbaar vanaf de Putseweg.

Type bedrijfshuisvesting	Verschillende typen bedrijfsonroerend goed op het terrein: - (kleinere) loodsen - grote productiehallen met kantoorpand - bedrijfshal met showroom - bedrijfswoning met bedrijfshal
Kenmerkende bedrijven en elementen	Zeer gemengde bedrijvigheid met accenten op bouw en transport. Grootste bedrijven zijn: - Ossendrechtse Betonindustrie - C. de Wit Intertransport - Hekbouw - Taxibedrijf De Scheldestroom - Goburg - Gemeentelijke milieustraat - Woonwagenlocatie met autosloophandel

Ruimtelijk-functionele in-richting	
(Bedrijfs)woningen aanwezig:	Ja, meerdere.
Parkeren	Op eigen terrein, geen parkeerdruk op de openbare ruimte, geen vrachtwagenparkeerplaats.
Laden/lossen	Op eigen terrein.
Wegen	Klinkerwegen. Wegenstructuur is niet logische, veel bedrijven zitten aan doodlopende straatjes of zijn ontsloten via eigen wegen van andere bedrijven.
Groen	Openbaar groen ontbreekt, wel veel privégroen in omgeving (vooral zuidkant).

Algemene voorzieningen	
Cultuurhistorisch:	Geen aanwezige cultuurhistorische waarden.
Recreatief	Geen aanwezige recreatieve voorzieningen.
Monumenten	Geen aanwezige monumenten.

Onderhoudskwaliteit	
Gebouwen	Kwaliteit van de gebouwen is goed, passend bij de

Verharding (wegen)	functie. De kwaliteit van het wegdek van de ontsluitingswegen is goed.
Groen	N.v.t.
Mogelijkheden nieuw ruimtegebruik	
Het terrein kent geen leegstand en weinig braakliggende terreinen. Op het terrein zelf zijn de mogelijkheden voor nieuw ruimtegebruik gering.	

3.3 Onderzoeksaspecten

3.3.1 Bodem

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient, in geval van incidentele bouwlocaties, aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemmingen. Bij de daadwerkelijke invulling van nieuwe bouwmogelijkheden dient de kwaliteit van de bodem door middel van een bodemonderzoek, opgesteld volgens de daarvoor geldende normen, te worden onderzocht.

Middels deze beheersverordening worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, waarmee kan worden geconcludeerd dat het uitvoeren van een bodemonderzoek in het kader van de beheersverordening niet noodzakelijk is.

3.3.2 Waterhuishouding

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in voorliggend plan rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan het benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het:

- a. provinciale waterplan van Noord-Brabant;
- b. het waterbeheersplan van waterschap Brabantse Delta;

Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de drietrapsstrategieën.

Provincie Noord-Brabant

Provinciaal waterplan 2010-2015

Het Provinciaal Waterplan bevat het strategische waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2010-2015 en vormt een structuurvisie voor het aspect water op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Het plan vormt zowel een beleidskader, toetsingskader en beheerplan voor grondwateronttrekkingen. Het ontwerp Waterplan is tegelijk opgesteld met de ontwerp water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In onderlinge samenwerking zijn de plannen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd. Het Provinciaal Waterplan heeft beleidskaders als randvoorwaarden, die richting geven aan het waterbeleid. Water dient vele belangen. Om hiermee in dit plan evenwichtig te kunnen omgaan, hanteert de provincie Noord Brabant de principes van de *people-planet-profit-benadering*. In Noord-Brabant zijn deze uitgangspunten vertaald in de Telos-driehoek. Vanuit de sociaalmaatschappelijke invalshoek (people) krijgen veiligheid tegen overstroming, bescherming tegen wateroverlast, een betrouwbare drinkwatervoorziening en goede recreatievoorzieningen aandacht. Vanuit de economische invalshoek (profit) heeft dit plan aandacht voor onder meer een goede watervoorziening voor industrie en landbouw en voor het transport over water. De derde invalshoek (planet) gaat uit van het water als voorwaarde voor een gezonde leefomgeving voor mens en natuur. Belangrijke thema's in dat kader zijn de verbetering van de waterkwaliteit, de verdrogingsbestrijding en de meer natuurlijke inrichting van de watersystemen.

Aandacht blijft nodig voor verbetering van de waterkwaliteit, onder meer door vermindering van stikstof afkomstig uit diffuse bronnen en voor verdrogingsbestrijding.

Ook de inrichting van beken en kreken en de aanleg van Ecologische verbindingzones langs waterlopen vragen om een impuls. Voor de verbetering van de waterkwaliteit wordt primair uitgegaan van de aanpak van de bronnen. Als dit niet mogelijk is, wordt ingestoken op procesgerichte maatregelen waarbij verontreinigende stoffen zoveel mogelijk worden verwijderd vóór ze zich via de watersystemen verder verspreiden. Als ook dat niet lukt, worden stoffen uit het watersysteem verwijderd door effectgerichte maatregelen (end-of-pipe). Op het vlak van omgaan met waterkwaliteit spelen de huidige inzichten over klimaatontwikkeling een belangrijke rol.

Waterschap De Brabantse Delta

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

Waterbeheerplan Brabantse Delta 2010-2015 Water beweegt

Waterschap Brabantse Delta heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015.

De visie van het waterschap op het waterbeheer na 2010 ziet er als volgt uit:

- Dynamische samenleving
Het waterschap heeft drie heel verschillende toekomstbeelden verkend en daaruit afgeleid welke voorbereidingen altijd goed zijn.
- Verantwoord en duurzaam
Maatschappelijk verantwoord ondernemen is verankerd in het werkproces. Zuinig omgaan met water en energie en gebruik van duurzame materialen zijn daar onderdelen van.
- Inhaalslag beheer en onderhoud
De afgelopen jaren lag het accent op aanleg van nieuwe projecten. De komende jaren krijgen beheer en onderhoud een impuls.
- Effectief samenwerken
Veel partijen zijn betrokken bij waterbeheer. Samenwerken op alle niveaus maakt het waterbeheer effectiever en goedkoper.

Het waterschap werkt aan een beter watersysteem, voor mensen en voor flora en fauna. Het watersysteem moet robuuster worden: veiliger, minder kwetsbaar voor regenval en droogte, schoner, natuurlijker en beter toegankelijk voor recreanten.

De volgende thema's worden dan ook behandeld:

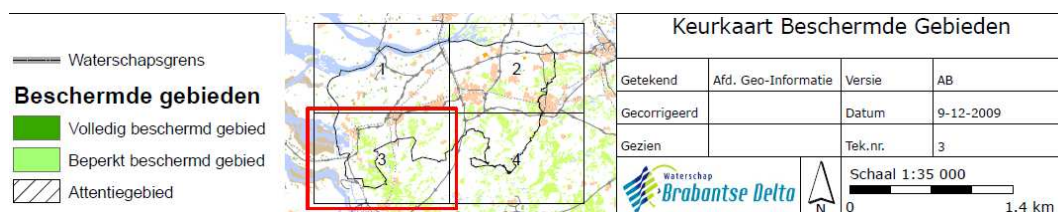
- Thema Veilige dijken;
- Thema Droge voeten;
- Thema Voldoende water;
- Thema Gezonde natuur;
- Thema Schoon water;
- Thema Genieten van water.

Deze thema's pakt het waterschap integraal op. In het waterbeheerplan staan de doelen en de noodzakelijke maatregelen. Bij de keuze daarvan heeft het waterschap een afweging gemaakt tussen belangen van boeren, bedrijven, burgers, natuurbeheerders en andere partijen.

Bovenstaand beleid betekent onder andere dat er 'hydrologisch neutraal' moet worden gebouwd. Dit houdt in dat het hemelwater dat op daken en verharding valt, in principe niet versneld mag worden afgevoerd. Er zal moeten worden gezocht naar vormen van hergebruik, vasthouden of bergen van hemelwater. Vermenging van vuil en schoon (hemel-) water wordt niet wenselijk geacht.



Figuur 9 Uitsnede Beschermd en Beperkt Beschermd Gebieden



Figuur 10 Uitsnede legenda Beschermd Gebieden

Keurkaart Beschermd Gebieden

Het besluitgebied is voor het overgrote deel gelegen in een beperkt beschermd gebied. Binnen het besluitgebied zijn tevens een drietal kleine delen gelegen binnen het volledig beschermd gebied. Voor beide beschermingsregimes geldt dat vergunning bij het waterschap aangevraagd dient te worden, mocht de activiteit vergunningsplichtig zijn. Nieuwe waterhuishoudkundige ingrepen in degelijke gebieden zijn niet toegestaan, tenzij deze zijn gericht op het verbeteren van de condities voor de natuur.

Beperkt Beschermde Gebieden

Beperkt Beschermde Gebieden zijn gebieden waar een beperkte waterhuishoudkundige bescherming wordt nagestreefd. Dit is gebaseerd op het aangepast beschermingsbeleid dat in het PWP is bepaald voor gebieden met de functies GHS-landbouw en de AHS-landschap. Dat houdt in dat er in beginsel geen waterhuishoudkundige ingrepen mogen plaatsvinden, tenzij deze zijn gericht op het verbeteren van de condities voor natuur of op verbetering van de landbouwkundige condities na afweging in de reconstructie. Het gaat hier om landbouwgronden met natuurwaarden (bv weidevogelgebied). De GHS-landbouw bestaat uit de delen van de GHS die in landbouwkundig gebruik zijn en blijven. Het waterhuishoudkundig beleid uit het PWP is hier gericht op het stimuleren van de natuur. De AHS-landschap bestaat uit delen van de AHS waar natuurwaarden aanwezig zijn. In beginsel is in het WHP2+ hier landbouwkundig gebruik richtinggevend, waarbij wel gelet wordt op de natuurwaarden die in het gebied aanwezig zijn. Op de Keurkaarten Beschermde Gebieden zijn de GHS-landbouw en de AHS-landschap vertaald naar de beschermde gebieden die zijn aangeduid als Beperkt beschermd gebied. Bij deze vertaling is het watersysteem leidend geweest. Dit houdt in dat alleen een Beperkt beschermd gebied is opgenomen op de keurkaarten waar dit gelet op het watersysteem om hydrologische gronden gerechtvaardigd is. Concreet betekent dit, dat alleen die functiegebieden die in een kwel of infiltratiegebied liggen op de keurkaarten zijn opgenomen. Bij de nadere uitwerking hiervan is nadrukkelijk rekening gehouden met de externe werking (art. 6 Richtlijn 92/43/EEG) ingevolge de Habitatrichtlijn voor met name de gebieden die gelegen zijn in Vlaanderen direct aan de Rijksgrenzen. De begrenzingen van deze gebieden zijn ten opzichte van het beleid zoals dat is vastgesteld in 2005 niet gewijzigd.

Volledig Beschermde Gebieden en Attentiezones

Volledig Beschermde Gebieden zijn gebieden waarin een strikte waterhuishoudkundige bescherming wordt nagestreefd. Deze strikte waterhuishoudkundige bescherming is in het Provinciaal Waterplan (PWP) voor gebieden met de functie GHS-natuur bepaald. De GHS-natuur bestaat met name uit bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden en omvat ondermeer de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Dezelfde strikte waterhuishoudkundige bescherming is ook bepaald voor de natte natuurparels die gelegen zijn binnen de GHS-natuur en een beschermingszone (Attentiezone geheten) van gemiddeld 500 meter rondom de natte natuurparels (in kleigebieden is het minder dan 500 meter). De Attentiezones hebben tot doel het tegengaan van verdere verdroging van de natte natuurparel door ingrepen in de waterhuishouding in de directe omgeving. De strikte waterhuishoudkundige bescherming uit het PWP houdt in dat nieuwe waterhuishoudkundige ingrepen in dit gebied niet zijn toegestaan, tenzij deze zijn gericht op het verbeteren van de condities voor de natuur. Het uitgangspunt is het weren van ingrepen die individueel slechts een beperkt effect (kunnen) hebben, maar waarbij door de cumulatie van effecten toch sprake kan zijn van een ongewenste beïnvloeding van natuurgebieden. Op de Keurkaarten Beschermde Gebieden zijn de GHS-natuurgebieden, de natte natuurparels en de beschermingszones rondom de natte natuurparels collectief aangeduid als Volledig beschermd gebied. Wel is ten behoeve van de vergunningverlening de Attentiezone op de



Figuur 11 Uitsnede Keurkaart Oppervlaktewaterlichamen

Legenda

- Waterloop (Categorie A) Regiogrenzen Watersystemen
- Waterloop (Categorie B)
- Waternatuur (Categorie A)

Figuur 12 Uitsnede legenda Oppervlaktewaterlichamen

keurkaarten gearceerd aangegeven. Ook de gebieden die vallen onder de Vogel- en Habitatrichtlijnen oftewel Natura 2000 vallen onder de Volledig beschermd gebieden. De Natura 2000 gebieden in het besluitgebied van waterschap Brabantse Delta zijn in het provinciaal beleid tevens aangemerkt als natte natuurparels en zijn dus omgeven door een Attentiezone die bescherming biedt tegen nieuwe hydrologische ingrepen die plaatsvinden in de omgeving.

Omdat het uitgangspunt voor deze gebieden een standstill is waarbij er geen verdere verdroging meer optreedt, kunnen de bestaande maatregelen waarvoor een vergunning

is verleend of op basis van de overgangsregeling van de keur aanwezig moet worden geacht, nog wel worden gehandhaafd.

Oppervlaktewater

Uit de Keurkaart Oppervlaktewaterlichamen is af te lezen dat binnen het besluitgebied een waterloop categorie A en enkele waterlopen categorie B aanwezig zijn. Tevens zijn de aanwezige natuurlijke poelen aangeduid als Waternatuur categorie A.

Aanleg nieuwe oppervlaktewaterlichamen of wijzigen bestaande oppervlaktewaterlichamen

Met de aanleg van nieuwe oppervlaktewaterlichamen of het wijzigen van bestaande oppervlaktewaterlichamen (waaronder ook wijzigingen van het doorstroomprofiel worden verstaan) worden veranderingen aangebracht in het bestaande oppervlaktewatersysteem die lokaal of bovenlokaal gevolgen kunnen hebben, zo kan bijvoorbeeld de afwatering wijzigen, de bergingscapaciteit van het watersysteem kan veranderen en kan een ingreep gevolgen hebben voor de verdroging van een gebied. Dit geldt niet alleen voor individuele wijzigingen, maar met name voor de cumulatieve effecten van vele wijzigingen van het watersysteem. In de praktijk hebben de cumulatieve effecten van ingrepen die op zichzelf gezien nauwelijks effecten hebben, samen toch aanzienlijke gevolgen voor het watersysteem. Bij het beoordelen van een vergunningsaanvraag wordt dan ook getoetst op de positieve en negatieve gevolgen van de aanleg van het nieuwe oppervlaktewaterlichaam of van de wijziging van het bestaande oppervlaktewaterlichaam. Waar in de onderstaande afwegingen en overwegingen gesproken wordt van een nieuw oppervlaktewaterlichaam worden ook wijzigingen van bestaande oppervlaktewaterlichamen bedoeld.

Demping van oppervlaktewaterlichamen

Met de demping van oppervlaktewaterlichamen wordt de bestaande afwatering onmogelijk gemaakt. Het is van belang dat de demping tenminste geen negatieve effecten (liever zelfs positieve) heeft op het watersysteem. Dit betekent onder andere dat de afwatering op een andere wijze wordt gewaarborgd. Daarnaast leidt de demping van oppervlaktewaterlichaam tot een afname van de bergingscapaciteit van het watersysteem, met name in peilbeheerste gebieden. De nadelige effecten van dempingen beperken zich niet tot de individuele ingrepen. Het gaat ook om de effecten van meerdere dempingen op het watersysteem als geheel. In de praktijk blijkt dat de cumulatieve effecten van dempingen die op zichzelf gezien nauwelijks effecten hebben, samen toch aanzienlijke negatieve gevolgen voor het watersysteem kunnen hebben. Dit geldt niet alleen voor het functioneren van het watersysteem onder normale omstandigheden (maatgevende afvoer), maar tevens voor het functioneren bij hogere afvoeren (wat van belang is bij het voorkomen wateroverlast conform het Nationaal Bestuursakkoord Water). De algemene lijn is daarom terughoudend te zijn met het toestaan van dempingen.

Daar waar dempen wel overwogen kan worden, is van belang welke categorie oppervlaktewaterlichaam het betreft. Zoals is verwoord in hoofdstuk 2 geldt in het algemeen dat in gevallen waar een demping overwogen kan worden, deze kan worden toegestaan indien

de waterhuishouding zich daar niet tegen verzet. De waterhuishouding moet na de demping nog steeds gewaarborgd zijn en er kunnen dus bijvoorbeeld compenserende maatregelen geleverd worden.

Voor categorie A waterlopen geldt dat deze normaal gesproken geleet op het belang voor de water aan- en afvoer niet gedempt kunnen worden. Immers, de status wordt ontleend uit het belang voor de waterhuishouding. Voor dempingen van categorie A waterlopen wordt dan ook in beginsel geen vergunning verleend. In de praktijk komen echter uitzonderingssituaties voor waar de demping van een categorie A waterlopen toch aan de orde kan zijn. Dit is bijvoorbeeld het geval bij de herontwikkeling van een gebied (bijvoorbeeld bij de aanleg van een nieuwe woonwijk) waarbij de gehele waterhuishouding ter plaatse wijzigt. In een dergelijk geval kan onder het stellen van voorwaarden toch een demping worden overwogen, gelijk een categorie B waterloop.

Categorie B waterlopen hebben per definitie een minder groot belang voor waterhuishouding. Er kan daarom ten aanzien van categorie B waterlopen in beginsel soepeler omgegaan worden met het toestaan van dempingen dan het geval is bij categorie A waterlopen. Naast de categorie B is er nog de categorie C, bestaande uit de overige waterlichamen zoals kavelsloten of zaksloten die niet van belang zijn voor de waterhuishouding maar enkel voor de perceeleigenaren in kwestie relevant zijn.

In het algemeen kan de demping van categorie B waterlopen worden overwogen indien dit in het kader van waterhuishoudkundige doelstellingen (bijvoorbeeld verdrogingsbestrijding) wenselijk is. Daarnaast kan demping worden overwogen indien de demping noodzakelijk is doordat in het specifieke geval de betrokken maatschappelijke, economische, ecologische of andere belangen zwaarder wegen dan het waterhuishoudkundige belang. In peilbeheerste gebieden dient het verlies aan bergingscapaciteit in het watersysteem bij demping gecompenseerd te worden (binnen hetzelfde peilvak).

Hemelwater

Bij toekomstige nieuwe ontwikkelingen wordt als uitgangspunt gehanteerd dat het hemelwater geïnfiltreerd dient te worden in de bodem op het perceel zelf.

Afvalwater

Binnen het besluitgebied is een gescheiden rioolstelsel aanwezig. Het opgevangen hemelwater wordt geloosd op de in de Keur aangewezen waterlopen A en B.

3.3.3 Milieuzonering

In het kader van deze beheersverordening zijn in de directe nabijheid van de bedrijvigheid geen nieuwe milieugevoelige bestemmingen opgenomen. Ook vinden er geen nieuwe ontwikkelingen plaats die leiden tot een gewijzigde situatie in milieutechnische zin. De bestaande milieutechnische situatie blijft gehandhaafd en vanuit het oogpunt van milieuhygiëne bestaan er derhalve geen problemen.

3.3.4 Luchtkwaliteit

Hoofdpijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieu-beheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

Als de 3% grens voor fijn stof of stikstofdioxide niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

In het Besluit NIBM is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling een project altijd NIBM is. Er zijn immers alleen categorieën van gevallen aangewezen, waarvan aannemelijk is dat de toename van de concentraties in de betreffende gevallen niet de of 3% grens overschrijdt. Wanneer een categorie eenmaal is aangewezen, mag er zonder meer van worden uitgegaan dat deze bijdrage NIBM is.

Indien een project boven de getalsmatige grenzen uitkomt is een project in betekenende mate (IBM), tenzij alsnog aannemelijk te maken is dat de bron minder dan 3% bijdraagt aan de concentratie. Behoort een project tot een niet in de Regeling NIBM genoemde categorie dan zal steeds met behulp van onderzoek dienen te worden aangetoond of het project NIBM is.

Voor woningen en kantoren gelden de volgende getalsmatige grenzen:

	Minimaal 1 ontsluitingsweg 3%-norm	Minimaal 2 ontsluitingswegen 3%-norm
Woningen (maximaal)	1.500	3.000
Kantoren (maximaal)	66.667m ² bvo	200.000m ² bvo

Conclusie

Er worden in het kader van de beheersverordening voor het bedrijventerrein Driehoeven geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, waarmee tevens geen gewijzigde invloed op de luchtkwaliteit wordt uitgeoefend.

Er kan dan ook geconcludeerd worden dat er vanuit het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen bestaan.

3.3.5 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het besluitgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10⁻⁶ contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is. Wegens dit soort relatief grote overlijdenskansen mogen er binnen de contour van 10⁻⁶ in principe geen kwetsbare objecten staan. Dit geldt voor situaties die (zijn) ontstaan na het moment waarop de betreffende norm is uitgebracht, te weten 1989 voor inrichtingen en 1996 voor transport.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

In de circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Dit houdt in dat over elke overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of toename van het groepsrisico verantwoording moet worden afgelegd (de zogeheten verantwoordingsplicht). Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaar



Figuur 13 Uitsnede risicokaart Bron: www.risicokaart.nl

heid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen, zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants.

Risicovolle activiteiten

Bovenstaand wordt aangegeven in hoeverre er in of in de nabijheid van het besluitgebied sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Risicovolle inrichtingen

Binnen het besluitgebied zijn op basis van de risicokaart (zie figuur 13) geen risicovolle inrichting gelegen. Dit geldt tevens voor de omgeving rond het bedrijventerrein.

Risicovolle vlakken

In het zuid oosten van het besluitgebied is de laatste uitbreiding van het bedrijventerrein gelegen (Driehoeven 2). Conform de risicokaart van is hier een risico van bos- en heidebrand aanwezig. Dit is niet conform de vigerende situatie ter plaatse omdat dit evenals het overige gebied van het bedrijventerrein een bebouwd gebied betreft. Vanzelfsprekend is ten tijden de ontwikkeling van Driehoeven 2, de toenmalige beschoeiing (bos en heide) gesaneerd, waardoor direct het risico verdwenen is. Er is derhalve geen sprake meer van een risico op bos- en heidebrand binnen het besluitgebied.

Wegen

Op circa 50 meter ten oosten van het besluitgebied is de Putseweg gelegen. Over deze weg vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Echter gezien de (geringe) afstand, de beperkte hoeveelheid transport van gevaarlijke stoffen over de betreffende weg en dat de Putseweg niet op de risicokaart is aangeduid als een risico, bestaat er geen belemmering voor het bedrijventerrein Driehoeven. In het kader van de beheersverordening voor het bedrijventerrein Driehoeven worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt en vormt de ligging ten opzichte van de Putseweg geen belemmering.

Spoor

Het besluitgebied is niet gelegen in de nabijheid van een spoorlijn.

Conclusie

Vanuit externe veiligheidsaspecten bestaan er geen belemmeringen. In het kader van de beheersverordening voor het bedrijventerrein Driehoeven worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt en vormt aanwezigheid van de contouren geen belemmering.

3.3.6 Geluidshinder**Wegverkeerslawaaï**

Volgens de Wet geluidhinder is het noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie (bij nieuwe geluidgevoelige objecten). Voor wegen die deel (gaan) uitmaken van een 30 km-gebied geldt dat akoestisch onderzoek in principe niet uitgevoerd hoeft te worden. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB mag aan de gevel van geluidgevoelige objecten echter niet overschreden worden.

Akoestisch onderzoek is, in het kader van de beheersverordening, derhalve in principe alleen noodzakelijk indien nieuwe directe geluidgevoelige ontwikkelingen worden toegestaan binnen de onderzoekszone van de wegen waarvoor een maximumsnelheid van 50 km-uur of meer geldt.

Industrielawaai

Bedrijventerrein Driehoeven is van dermate geringe omvang waarbij de aard van de bedrijvigheid 'geluidsvriendelijk' is dat het geen belemmereden geluidshinder veroorzaakt. Ten behoeve van het bedrijventerrein is met de ontwikkeling van het bestemmingsplan 'Actualisatie bestemmingsplan Buitengebied' geen 'geluidszone – industrie' opgenomen wat derhalve impliceert dat bedrijventerrein Driehoeven geen hinderlijk industrielawaai veroorzaakt.

Conclusie

Aangezien sprake is van een conserverende beheersverordening waarbinnen geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder niet noodzakelijk.

3.3.7 Flora & Fauna

In april 2002 is de Flora- en faunawet (Ff-wet) in werking getreden. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn die de bescherming van soorten betreft geïmplementeerd. Op basis van de Ff-wet moet bij alle geplande ruimtelijke ingrepen nagegaan worden of er schade wordt toegebracht aan beschermde dier- en plantensoorten.

Sinds 22 februari 2005 is een nieuwe AMvB in werking getreden die voorziet in een wijziging van het 'Besluit beschermde dier- en plantensoorten'. Deze AMvB, betekent dat het ontheffingsregime is aangepast. Met de inwerkingtreding van dit besluit zal sprake zijn van een drietal categorieën beschermingsniveaus:

- Niveau 1: een algemene vrijstelling van in Nederland algemeen voorkomende soorten. Voor deze soorten is geen ontheffing van de artikelen 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet meer nodig.
- Niveau 2: een algemene vrijstelling met gedragscode voor een aantal beschermde soorten genoemd in tabel 2 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, zoals b.v. Eekhoorn, Steenmarter en alle in het wild voorkomende vogelsoorten. In een op te stellen gedragscode moet worden aangegeven hoe bij nieuwe plannen en projecten omgegaan dient te worden met beschermde soorten. Onder deze voorwaarden, vooraf goedgekeurd door de minister van LNV, kan gebruik worden gemaakt van deze vrijstelling.
- Niveau 3: streng beschermde soorten. Dit zijn de soorten genoemd in bijlage 1 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten en alle soorten die zijn opgenomen in bijlage IV van de Habitatrichtlijn. Voor deze soorten kan geen algemene vrijstelling worden gegeven en is voor ruimtelijke ontwikkelingen een ontheffingsaanvraag noodzakelijk. Een ontheffingsaanvraag voor deze soorten wordt getoetst aan drie criteria: 1) er is sprake van dwingende redenen van openbaar belang, 2) er zijn geen alternatieven voorhanden en 3) de ruimtelijke ingreep doet geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Voor een ontheffingsaanvraag moet aan alle drie de criteria worden voldaan.

Toetsing

Gebiedsbescherming

Het besluitgebied heeft enkele gebieden die gelegen zijn binnen een natuurlijk beschermd gebied zoals reeds besproken in 2.3.2. De beboste gebieden en groenstructuren zijn opgenomen in het Groenbeleidsplan van de gemeente Woensdrecht. De bevoegdheid om mutaties aan deze gebieden uit te voeren ligt bij de gemeente Woensdrecht en Dienst Regelingen (vergunningenstelsel). Derhalve is sprake van een voldoende gebiedsbescherming voor eventueel aanwezige flora en fauna.

Conclusie

Gezien het feit dat het bedrijventerrein voor het overgrote deel verhard is en wordt verstoord door menselijk gebruik, kan worden aangenomen dat binnen het bedrijventerrein Driehoeven, met uitsluiting van de tot groen bestemde gebieden, weinig tot geen beschermde dier- en/of plantensoorten voorkomen.

3.3.8 Archeologie en cultuurhistorie

Het besluitgebied valt binnen de regio en landschap van de Brabantse wal op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant en heeft geen archeologische verwachtingswaarde.

Gezien het bovenstaande en aangezien het besluitgebied een reeds bebouwd en reeds geroerde grond betreft zal de onderhavige beheersverordening geen belemmering vormen ten aanzien van archeologie.

4. JURIDISCHE TOELICHTING

4.1 Algemeen

Het planologisch regime binnen het besluitgebied in de huidige situatie verdeelt is over vier bestemmingsplannen, namelijk:

Naam van het bestemmingsplan	Vastgesteld	Goedgekeurd
Buitengebied (Ossendrecht)	26 september 1985	9 december 1986
Uitbreiding bedrijventerrein Driehoeven	22 december 1994	13 maart 1995
Driehoeven 2	15 juli 2004	12 oktober 2004
Buitengebied 1998	17 december 1998	29 juni 1999

Gezien het bovenstaande zijn de regels behorende bij de beheersverordening, is waar nodig een nadere specificatie gemaakt per bestemmingsplan waarna de regels verwijzen. De uitzonderingen zullen separaat worden weergegeven per voormalig bestemmingsplan. Dit onderscheidt is op de verbeelding inzichtelijk gemaakt middels de bestemmingsplannen aan besluitvlakken te koppelen.

4.2 Algemene opzet

Inleiding

De beheersverordening voor het bedrijventerrein Driehoeven is vervat in een verbeelding, de planregels en de toelichting.

In de regels zijn de reeds vigerende voorschriften uit de bestemmingsplannen ('Buitengebied' (Ossendrecht), 'Uitbreiding bedrijventerrein Driehoeven', 'Buitengebied 1998' en 'Driehoeven 2') voor het besluitgebied opnieuw van toepassing verklaard. De uitzonderingen hierop zijn beschreven in 4.3.

De vigerende regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en / of op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse bepalingen artikelsgewijs worden besproken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor het weergeven waar welk bestemmingsplan (en daarmee welke bestemming) van toepassing is verklaard. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van de beheersverordening.

De toelichting heeft géén bindende werking, maakt juridisch ook geen onderdeel uit van de beheersverordening, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van regels. De toelichting bevat tevens de gebiedsinventarisatie.

De bestemmingen zijn niet gewijzigd en zijn van overeenkomstige toepassing verklaard. Voor uitleg omtrent deze bestemmingen wordt verwezen naar de toelichting van het betreffende bestemmingsplan per besluitvlak zoals opgenomen in bijlage 1 t/m 14.

4.3 Opzet planregels

In de planregels van de beheersverordening zijn de vigerende voorschriften of planregels (zie bijlage 1 t/m 14) van de bestemmingsplan opnieuw van toepassing verklaard, alsmede de verleende vrijstellingen, ontheffingen en/of afwijkingen. Het bestemmingsplan is daarom nog indirect vigerend.

In het kader van de beheersverordening kunnen niet de landelijke richtlijnen voor wat betreft de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008/2012 (SVBP2008/2012) van toepassing worden verklaard. De bestemmingen blijven immers behouden.

4.3.1 Inleidende regels

Begrippen

In de begrippen zijn een aantal mutaties toegevoegd per voormalig bestemmingsplan (separaat weergegeven). Dit betreffen noodzakelijke mutaties om de toepasbaarheid van de beheersverordening ten opzichte van het bestemmingsplan te verankeren.

4.3.2 Bestemmingsregels

Het vigerende bestemmingsplan, alsmede de verleende vrijstellingen / ontheffingen en/of afwijkingen blijven van overeenkomstige toepassing in het besluitgebied.

4.3.3 Algemene regels

De algemene afwijkingsbevoegdheden uit de gemeentelijke standaard, zijn eveneens van toepassing verklaard, dit ter vervanging van hetgeen in de bestemmingsplannen reeds opgenomen is. Door de algemene afwijkingsregels uit de gemeentelijke standaard van toepassing te verklaren, veranderd er in wezen niets maar is deze regel uniform aan de overige regels binnen de gemeente Woensdrecht.

4.3.4 Overgangs- en slotregels

In het Overgangsrecht 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 is aangegeven op welke wijze de regels van de beheersverordening kunnen worden aangehaald.

5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

5.1 Financiële uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is als onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexxwet) in werking getreden. In de Grexxwet is bepaald dat de gemeente verplicht is om bij het vaststellen van een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan, maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat alle kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om haar kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de exploitant.

De toepassing van de Grexxwet richt zich voor het afdwingbare kostenverhaal, op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan is opgenomen in het Bro:

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

Bestaande bouw- en uitbreidingsmogelijkheden uit de vigerende bestemmingsplannen vallen niet onder de verplichting tot kostenverhaal. Aangezien de beheersverordening Driehoeven alleen de bestaande (feitelijke en/of juridische) situatie vastlegt en er dus géén sprake is van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die niet ook al mogelijk waren volgens de vigerende bestemmingsplannen is er geen noodzaak tot het opstellen van een exploitatieplan.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Een beheersverordening wordt door de gemeenteraad vastgesteld zonder mogelijkheden tot inspraak of zienswijzen van te voren. Op basis van de gemeentelijke 'Inspraakverordening 2008' mag inspraak achterwege blijven mits de verordening geen tot geringe beleidswijziging betreft. De beheersverordening conserverend het bestaand beleid, derhalve niet noodzakelijk om inspraak te verlenen. Vanuit de Wet is het niet verplicht om mogelijkheden te bieden om zienswijzen in te laten brengen bij een beheersverordening. De

gemeenteraad komt beleidsvrijheid toe bij de keuze voor een beheersverordening in plaats van een bestemmingsplan. De huidige planologische situatie is in dit geval vastgelegd.

5.3 Procedure

De Wro kent geen voorbereidingsprocedure voor de beheersverordening. Het vaststellen van een beheersverordening is een besluit tot vaststelling van algemeen verbindende voorschriften. Op een dergelijk besluit is hoofdstuk 3 Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing, met dien verstande dat afdeling 3.2. Awb ingevolge art. 3:1 lid 1 Awb alleen van toepassing is voor zover de aard van de algemeen verbindende voorschriften zich niet tegen toepassing van de in die afdeling opgenomen voorschriften betreffende zorgvuldigheid en belangenafweging verzetten. Tegen het besluit tot vaststellen van een beheersverordening kan geen bezwaar of beroep worden aangetekend. De beheersverordening moet conform artikel 139 Gemeentewet bekend worden gemaakt.

De beheersverordening voor het bedrijventerrein Driehoeven heeft een tijdelijk karakter. De beheersverordening Driehoeven heeft hiermee als doel de huidige planologisch-juridische regeling te verlengen totdat een nieuw bestemmingsplan gereed is. Aangezien de feitelijke planologische situatie niet wijzigt en de beheersverordening slechts tijdelijk is, wordt er voor de beheersverordening geen inspraakprocedure doorlopen. Bij de bestemmingsplanprocedure is eenieder uiteraard wel in de gelegenheid inspraak te plegen.

Gemeente Woensdrecht

Beheersverordening: Regels

“Driehoeven”

NL.IMRO.0873.BEDRxBV090xMOEDx02

Fase	Datum besluit	Datum publicatie	Datum ter inzage	Bijzonderheden
Concept	26 april 2013	-	-	
Ontwerp	18 maart 2013			
Vastgesteld	26 juni 2013	3 juli 2013	4 juli 2013	

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Toepassing

1.1 Algemeen

Op de onderhavige beheersverordening 'Driehoeven' zijn de voorschriften en bijbehorende plankaarten van de in tabel 1 genoemde en in de bijlage 1 t/m 14 bij deze regels opgenomen bestemmingsplannen, alsmede de verleende vrijstellingen/ontheffingen/afwijkingen van overeenkomstige toepassing, met inachtneming van het bepaalde in deze beheersverordening.

Naam van het bestemmingsplan	Vastgesteld	Goedgekeurd
Buitengebied (Ossendrecht)	26 september 1985	9 december 1986
Uitbreiding bedrijventerrein Driehoeven	22 december 1994	13 maart 1995
Driehoeven 2	15 juli 2004	12 oktober 2004
Buitengebied 1998	17 december 1998	29 juni 1999

tabel 1 Bestemmingsplannen

Artikel 2 Begrippen

Geschrapd uit het bestemmingsplan:

- 'Buitengebied' (Ossendrecht): artikel 1.1
- 'Uitbreiding bedrijventerrein Driehoeven': artikel 1.24
- 'Driehoeven 2': artikel 1.1

Toegevoegd:

2.1 Plan

de beheersverordening 'Driehoeven' van de gemeente Woensdrecht.

Toegevoegd:

2.2 Beheersverordening

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0873.BEDRxBV090xMOEDx02 met de bijbehorende regels en bijlagen.

Toegevoegd:

2.3 Bestemmingsplan(nen)

De vastgestelde bestemmingsplannen:

Naam van het bestemmingsplan	Vastgesteld	Goedgekeurd
Buitengebied (Ossendrecht)	26 september 1985	9 december 1986
Uitbreiding bedrijventerrein Driehoeven	22 december 1994	13 maart 1995
Driehoeven 2	15 juli 2004	12 oktober 2004
Buitengebied 1998	17 december 1998	29 juni 1999

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Op de onderhavige beheersverordening 'Driehoeven' zijn de voorschriften van het in tabel 1 genoemde bestemmingsplannen van overeenkomstige toepassing, met inachtneming van het bepaalde in deze beheersverordening.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 3 Algemene afwijkingsregels

Geschrapt uit het bestemmingsplan:

- 'Buitengebied' (Ossendrecht): artikel 33
- 'Uitbreiding bedrijventerrein Driehoeven': artikel 10
- 'Buitengebied 1998': artikel 3.2
- 'Driehoeven 2': artikel 9

Toegevoegd:

3.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, afwijken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, voor zover niet reeds op grond van een ander artikel een omgevingsvergunning is verleend;
- b. de regels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de regels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10,00 m;
- e. de regels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang-en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40,00 m;
- f. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen wordt verhoogd ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkapen, mits de hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
- g. de regels en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van communicatievoorzieningen, worden vergroot tot niet meer dan 35 m. Bij de bouw van installaties voor mobiele telecommunicatie gelden de volgende voorwaarden:

1. het plaatsen van gsm-apparatuur dient zoveel mogelijk gebundeld te worden ("site-sharing"). Indien "sitiesharing" niet mogelijk is gebleken, dient plaatsing van een mast in landschap, stedenbouw en architectuur te worden ingepast;
2. een basisstation wordt geplaatst op een bestaand bouwwerk, geen gebouw zijnde, hoger dan 15 meter (bijvoorbeeld hoogspanningsmasten, windmolens viaduct enz.), of op een bestaand "werkgebouw" (d.i. een gebouw zonder woonfunctie, waar geen mensen permanent verzorgd of verpleegd worden, en waar geen kinder- en kleuteropvang plaatsvindt hoger dan 15 meter;
3. plaatsing op een bestaand woongebouw is alleen mogelijk indien met een radiotechnisch rapport is aangetoond dat een andere locatie vanuit radiotechnisch oogpunt onmogelijk is;
4. bij plaatsing op een bestaand bouwwerk mag de hoogte van de antenne niet meer dan 6 meter bedragen en moet de afstand van de stralingsbron tot een voor personen toegankelijke ruimte in horizontale richting (recht voor de antenne) ten minste 3 meter bedragen en in verticale richting ten minste 2,5 meter;
5. indien het basisstation wordt verplaatst op een mast met voet, mag de hoogte van mast/voet en antenne tezamen niet meer dan 40 meter bedragen;
6. de inhoud van een apparatuurkast bij een basisstation mag niet meer bedragen van 2 m³;
7. plaatsing is niet toegestaan op of nabij een rijksmonument en op of nabij een beeldbepalend pand;
8. plaatsing is niet toegestaan binnen de GHS;
9. de waarden van natuur en landschap zoals beschreven in de desbetreffende bestemmingsbepalingen, daardoor niet onevenredig worden aangetast, in die zin dat de locatiekeuze ruimtelijk moet worden onderbouwd, waarbij rekening moet worden gehouden met de aanwezigheid van specifieke natuurwaarden, het bepaalde in de Flora- en faunawet en eventuele invliegfunnels;
10. het bepaalde in hoofdstuk 3 daarbij in acht wordt genomen.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 4 Overgangsrecht

Geschrapd uit het bestemmingsplan:

- 'Buitengebied' (Ossendrecht): artikel 32
- 'Uitbreiding bedrijventerrein Driehoeven': artikel 8
- 'Buitengebied 1998': artikel 0.7
- 'Driehoeven 2': artikel 12

Toegevoegd:

4.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

4.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met de beheersverordening strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

4.3 Persoonsgebonden overgangsrecht

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening grond en opstallen gebruiken in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan kan het bevoegd gezag ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht afwijken.

Artikel 5 Slotregel

Geschrapd uit het bestemmingsplan:

- 'Buitengebied' (Ossendrecht): artikel 40
- 'Uitbreiding bedrijventerrein Driehoeven': artikel 14
- 'Buitengebied 1998': artikel 0.1
- 'Driehoeven 2': artikel 14

Toegevoegd:

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van de beheersverordening 'Driehoeven'.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

.....

De voorzitter,

.....

De griffier,

.....