

Nota inspraak en vooroverleg
Bestemmingsplan "Partiële herziening Buitengebied
1998 Valkestraat 4"

Collegebesluit: **XX** oktober 2010

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Lijst van ingekomen reacties	4
3.	Beantwoording reacties	5

1. Inleiding

Van 11 februari 2010 tot en met 24 maart 2010 heeft het voorontwerp bestemmingsplan "Partiële herziening Bestemmingsplan 1998 Valkestraat 4" ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is door vier personen een inspraakreactie ingediend en is door één instantie gereageerd in het kader van het vooroverleg. Een overzicht van de ingediende reacties vindt u in het volgende hoofdstuk. In hoofdstuk 3 wordt verslag gedaan van de beantwoording van alle reacties.

2. Lijst van ingekomen reacties

De volgende personen hebben een inspraakreactie ingediend tegen het voorontwerpbestemmingsplan "Partiële herziening Bestemmingsplan Buitengebied 1998 Postbaan 77":

	Indiener	Adres	Plaats
1	C.L.M. Quaak	Valkestraat 16	Hoogerheide
2	M. Ista	Valkestraat 18	Hoogerheide
3	R. van den Boom	Valkestraat 8	Hoogerheide
4	W.J.M. Hoeckx	Valkestraat 1	Hoogerheide

De volgende instanties hebben gereageerd in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening:

	Indiener	Adres	Plaats
5	VROM-inspectie	Postbus 850	Eindhoven

3. Beantwoording reacties

1. De heer of mevrouw C.L.M. Quaak, Valkestraat 16, 4631 RJ Hoogerheide

De reactie luidt kort samengevat als volgt:

1. *Indiener stelt dat omschakeling naar een spa-healthcenter niet mogelijk is, omdat het perceel is bestemd voor agrarische doeleinden in de vorm van agrarisch grondgebruik met behoud van landschappelijke waarden. De nieuwe functie is geen agrarisch bedrijf en kent geen grondgebonden karakter. Ook een binnenplanse vrijstelling kan niet gebruikt worden;*
2. *Indiener stelt dat de nieuwe functie niet langer kleinschalig zal zijn, aangezien het nieuwe bedrijf een oppervlakte van 800m² krijgt met ca. 138 bezoekers per dag. Bovendien blijft de bestaande opslag bestaan;*
3. *In de partiële herziening wordt aangegeven dat er sprake zal zijn van een openstelling van 10 uur per dag. Volgens indiener zal dit 13 uur zijn: van 9.00 uur tot 22.00 uur. In dat geval zal het aantal bezoekers ca. 180 per dag zijn en het aantal verkeersbewegingen ca. 360 per dag. Dit wordt onacceptabel geacht;*
4. *De goot- en bouwhoogte kan straks 10 meter hoog worden. In de toelichting wordt echter gesteld dat wordt uitgegaan van de bestaande legaal aanwezige goot- en bouwhoogte. Deze zijn nu lager, waardoor er een onacceptabele verhoging komt. Daarmee wordt de cultuurhistorische waarde van de aanwezige woningen in de omgeving hiermee teniet gedaan. Tevens zal er een grote hoeveelheid schaduwwerking ontstaan en zal de privacy van omliggende woningen worden aangetast;*
5. *De overlast die wordt veroorzaakt door aan- en afrijdende auto's is onacceptabel voor de indiener. In de stukken wordt aangegeven dat de Valkestraat zich niet leent voor veel verkeersbewegingen. Indiener ziet niet hoe de verkeersbewegingen op de Valkestraat beheerst kunnen worden terwijl er zelfs ook achter de huidige loods geparkeerd kan worden. Bovendien is de weg langs de achterzijde van de loods slechts voor de helft in eigendom van de initiatiefnemer en is veel verkeer over dit pad ongewenst en gevaarlijk;*
6. *Indiener is het niet eens met het gestelde in het bestemmingsplan dat er geen sprake zou zijn van een geluidgevoelig object. Installaties aan de buitenzijde zullen zeker geluidsoverlast geven en daarnaast levert ook muziek die binnen wordt gedraaid overlast op;*
7. *In de stukken wordt aangegeven dat er een richtafstand van 10 meter aangehouden moet worden. De afstand tot de Valkestraat 16 is slechts 8 meter. Dit levert een onacceptabele situatie op;*
8. *Indiener stelt dat een dergelijk grootschalig bedrijf thuishoort in de Ruimtelijke Hoofdstructuur die door het rijk is vastgesteld in de Nota Ruimte;*
9. *De ontwikkeling is in strijd met de beleidsregels van de Gemeente Woensdrecht over parkeren in de voortuin. Er wordt immers een parkeerterrein van ca. 1000m² aangelegd;*
10. *Op de cultuurhistorische waardenkaart wordt de Valkestraat als lijnelement met redelijk hoge waarde aangegeven. Ruimtelijke ontwikkelingen zouden dit lijnelement niet mogen schaden. De ontwikkeling zal echter alle aanwezige waardevolle elementen in het niet laten vallen door de massaliteit van het pand en de aanwezige parkeerplaatsen.*

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

1. Het vigerende bestemmingsplan voor de locatie is het bestemmingsplan "Buitengebied 1998", inclusief de daarbij horende "Artikel 30+ herziening". Indiener stelt correct dat de bestemming van het perceel in dit bestemmingsplan "agrarische bedrijven" is. De oprichting van een spa-healthcenter past niet binnen deze bestemming. Het vigerende bestemmingsplan biedt ook geen mogelijkheden om de bestemming om te zetten zodat een wellnesscentrum mogelijk wordt. De Wet ruimtelijke ordening kent echter ook mogelijkheden om het gebruik of de bestemming van een perceel te wijzigen. Daarom is het initiatief getoetst aan het geldende gemeentelijke en provinciale beleid. Deze toetsing is ook terug te vinden in de toelichting van het bestemmingsplan. Aangezien het initiatief past binnen zowel het gemeentelijke als het provinciale beleid, is het mogelijk om een nieuw bestemmingsplan op te stellen voor de locatie. In dit nieuwe bestemmingsplan krijgt het perceel dan de bestemming "Cultuur en ontspanning" waardoor de oprichting van een wellnesscentrum mogelijk wordt;

2. Het criterium van kleinschaligheid moet worden gerelateerd aan de functie die een voorziening vervult. Deze functie zal qua schaal en omvang moeten passen bij de betreffende kern of gemeente. In een landelijke gemeente als de gemeente Woensdrecht gaat het vaak om lokale voorzieningen, maar soms ook voorzieningen met een functie voor omliggende landelijke kernen of gemeenten. Een spa- en healthcenter met een omvang van 800m² is binnen deze branche zeker niet grootschalig te noemen. In veel gevallen neemt een dergelijke functie veel meer ruimte in beslag. Daarnaast richt de voorziening zich met name op klanten uit de gemeente Woensdrecht en omliggende gemeenten. Wij zijn derhalve van mening dat het hier gaat om een voorziening die qua schaal en omvang past binnen haar omgeving;
3. De beoogde ontwikkeling zal inderdaad 13 uur per dag geopend zijn. De verwachte verblijfsduur van bezoekers aan het spa- en healthcenter is circa 2 uur. Uitgaande van de berekende 278 motorvoertuigbewegingen op zaterdag en een gemiddelde autobezettingsgraad van 1,8 bezoekers per auto, zullen op een gemiddelde zaterdag $(278/1,8) = \text{circa } 155$ voertuigen bij het initiatief parkeren.
Er van uitgaande dat bezoekers gespreid op de dag gebruik maken van het spa- en healthcenter zijn er $((155/13)*2) = 24$ parkeerplaatsen benodigd om de parkeervraag voor de bezoekers op eigen terrein op te lossen. Dit is exclusief de parkeerplaatsen die benodigd zijn voor het personeel. Aangenomen mag worden dat hiervoor nog vier extra parkeerplaatsen nodig zijn. In totaal zijn er derhalve, uitgaande van een opening van 13 uur per dag, 28 parkeerplaatsen benodigd.
Bij een verruiming van de openingstijden neemt de parkeervraag dus af. Dit komt omdat het te verwachten aantal bezoekers nauwelijks zal toenemen, maar dat de bezoekers zich nog meer zullen spreiden over de dag. Hierdoor neemt de piek in de parkeervraag af. Het totaal aantal parkeerplaatsen is berekend op deze piek.
4. Besloten is om aan te sluiten bij de planregels zoals die ook in het bestemmingsplan Buitengebied zullen gaan gelden in de toekomst. Dit bestemmingsplan zal voor de bestemming "Cultuur en ontspanning" uitgaan van een goothoogte van maximaal 5,5 meter en een nokhoogte van maximaal 10 meter. Het bouwplan is hierop aangepast en blijft binnen deze hoogten. Tevens zijn de tekeningen voorgelegd aan de welstandscommissie. Het plan is door de welstandscommissie aangehouden, omdat de verdere afwerking en monsters van de toe te passen materialen nog moeten worden voorgelegd. In hoofdopzet is de commissie akkoord met het plan. De toelichting van het bestemmingsplan zal worden aangepast aan deze informatie. Dergelijke hoogten zijn niet ongebruikelijk voor deze locatie. Immers, binnen de vigerende bestemming was ook een goothoogte van 5,5 meter en een bouwhoogte van 10 meter reeds mogelijk. De vrees voor schaduw hinder is voor te stellen, echter, de nieuwe situatie biedt in dat opzicht geen andere mogelijkheden dan die er reeds waren. De planologische situatie zal derhalve niet wijzigen.
5. Gezien de beperkte breedte van de Valkestraat, is een intensiteit tot circa 600 mvt / etmaal nog verantwoord. Het is niet bekend hoeveel motorvoertuigen er op dit moment per etmaal over de Valkestraat rijden. Wel zal er sprake zijn van een grote toename van verkeer op de Valkestraat, indien er via deze straat ontsloten wordt. Daarom is ervoor gekozen om de in- en uitrit voor de bezoekers aan de Doelstraat te situeren. Op die manier ondervindt de omgeving zo min mogelijk last van het aan- en afrijden van auto's. De in- en uitrit aan de Valkestraat wordt enkel gebruikt voor het parkeren door personeel en voor privé doeleinden. Middels een afscheiding tussen beide parkeerlocaties, wordt voorkomen dat een doorrijbeweging ontstaat. Deze situatie zorgt tevens voor een veilige situatie rondom het pand. Daarnaast is de parkeersituatie nader bekeken en is gebleken dat alle benodigde parkeerplaatsen aan de zuid- en westkant van het perceel aangelegd kunnen worden. Daardoor hoeft er niet meer geparkeerd te worden aan de oostzijde van het gebouw en vinden er dus geen verkeersbewegingen plaats over het pad dat achter de loods langs loopt.
6. In het bestemmingsplan is aangegeven dat een spa- en healthcenter geen geluidgevoelig object is. Om te beoordelen of een akoestisch onderzoek benodigd is, indien er ergens een nieuwe functie gevestigd, dient te worden vastgesteld of de nieuwe functie geluidsgevoelig is.

Omdat een spa- en healthcenter een bedrijfsmatige functie is waar klanten slechts relatief kort verblijven, is dit geen geluidsgevoelige functie.

Een behandelkamer voor fysiotherapie is dat in sommige gevallen wel. Omdat in dit geval echter de fysiotherapie wordt uitgeoefend in combinatie met de andere wellnessactiviteiten, is dit niet te vergelijken met een medisch centrum, maar wordt meer aangesloten bij de wellnessfuncties. Daarom is de praktijkruimte voor fysiotherapie ook niet geluidgevoelig en hoeft er dus geen akoestisch onderzoek verricht te worden.

Dit alles staat los van de eventuele geluidsproductie van de nieuwe functie op de omgeving. Dit aspect wordt in het bestemmingsplan behandeld in de paragraaf over milieuzonering;

7. Het woonhuis aan de Valkestraat 16 ligt op 8 meter van het bouwvlak van het spa- en healthcenter. De woning ligt dus binnen de richtafstand van 10 meter. Bij een spa- en healthcenter is het milieuaspect geluid het maatgevende aspect. De geluidshinder wordt met name veroorzaakt door af- en aanrijdende auto's van de bezoekers. Het parkeren gaat plaatsvinden aan de zuid- en westkant van het perceel. De inrit tot de parkeerplaats komt aan de Doelstraat te liggen en er hoeven ook geen bezoekers meer achter langs de loods te rijden. De hinderveroorzakende activiteiten vinden dus plaats op meer dan 10 meter van de Valkestraat 16. Daarmee zal er toch een goed woon- en leefklimaat aan de Valkestraat 16 zijn.
8. De Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS), die door het Rijk is vastgesteld in de Nota Ruimte, omvat gebieden en netwerken die het kabinet van nationaal ruimtelijk belang acht. Het gaat dan om gebieden en netwerken die voor de ruimtelijke structuur en het functioneren van Nederland van grote betekenis zijn. De ontwikkeling van een spa- en healthcenter aan de rand van de kern Hoogerheide valt niet binnen deze omschrijving en treft ook geen nationale belangen. Door de VROM-inspectie is op dit onderdeel dan ook geen reactie gegeven.
9. Het beleid over het parkeren in de voortuin richt zich tot woonbestemmingen. Immers, het is niet wenselijk om in de voortuin bij een woning auto's te parkeren. Het beleid richt zich niet op andere bestemmingen, omdat er dan geen sprake meer is van een voortuin. Bij bestemmingen zoals "Cultuur en ontspanning" kan het parkeren dus vrij ingevuld worden, zolang dit maar op eigen terrein gebeurt en op een verkeerskundig en planologisch verantwoorde wijze;
10. De Valkestraat is op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant aangeduid als "historische geografie – lijnelement" van middelhoge waarde. Historische geografie is een vakgebied dat zich bezighoudt met de ruimtelijke organisatie van de samenleving in het verleden. Historisch-geografen bestuderen onder andere kavelpatronen, nederzettingsvormen en wegen om op die manier meer te kunnen vertellen over het gebruik van het land in het verleden en de transformatie van het natuurlandschap naar het cultuurlandschap.
Het initiatief tast de aanwezige waarden niet aan. Er worden immers geen veranderingen aangebracht in het lijnelement zoals dat op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant staat aangegeven. Ook de sloop en herbouw van een deel van de loods doet niets af aan de historisch-geografische waarde van de Valkestraat.

2. De heer of mevrouw M. Ista, Valkestraat 18, 4631 RJ Hoogerheide

De reactie luidt kort samengevat als volgt:

1. *Indiener stelt dat omschakeling naar een spa-healthcenter niet mogelijk is, omdat het perceel is bestemd voor agrarische doeleinden in de vorm van agrarisch grondgebruik met behoud van landschappelijke waarden. De nieuwe functie is geen agrarisch bedrijf en kent geen grondgebonden karakter. Ook een binnenplanse vrijstelling kan niet gebruikt worden;*
2. *Indiener stelt dat de nieuwe functie niet langer kleinschalig zal zijn, aangezien het nieuwe bedrijf een oppervlakte van 800m² krijgt met ca. 138 bezoekers per dag. Bovendien blijft de bestaande opslag bestaan;*
3. *In de partiële herziening wordt aangegeven dat er sprake zal zijn van een openstelling van 10 uur per dag. Volgens indiener zal dit 13 uur zijn: van 9.00 uur tot 22.00 uur. In dat geval zal*

het aantal bezoekers ca. 180 per dag zijn en het aantal verkeersbewegingen ca. 360 per dag. Dit wordt onacceptabel geacht;

- 4. De goot- en bouwhoogte kan straks 10 meter hoog worden. In de toelichting wordt echter gesteld dat wordt uitgegaan van de bestaande legaal aanwezige goot- en bouwhoogte. Deze zijn nu lager, waardoor er een onacceptabele verhoging komt. Daarmee wordt de cultuurhistorische waarde van de aanwezige woningen in de omgeving hiermee teniet gedaan. Tevens zal er een grote hoeveelheid schaduwwerking ontstaan en zal de privacy van omliggende woningen worden aangetast;*
- 5. De overlast die wordt veroorzaakt door aan- en afrijdende auto's is onacceptabel voor de indiener. In de stukken wordt aangegeven dat de Valkestraat zich niet leent voor veel verkeersbewegingen. Indiener ziet niet hoe de verkeersbewegingen op de Valkestraat beheerst kunnen worden terwijl er zelfs ook achter de huidige loods geparkeerd kan worden. Bovendien is de weg langs de achterzijde van de loods slechts voor de helft in eigendom van de initiatiefnemer en is veel verkeer over dit pad ongewenst en gevaarlijk;*
- 6. Indiener is het niet eens met het gestelde in het bestemmingsplan dat er geen sprake zou zijn van een geluidgevoelig object. Installaties aan de buitenzijde zullen zeker geluidsoverlast geven en daarnaast levert ook muziek die binnen wordt gedraaid overlast op;*
- 7. In de stukken wordt aangegeven dat er een richtafstand van 10 meter aangehouden moet worden. De afstand tot de Valkestraat 16 is slechts 8 meter. Dit levert een onacceptabele situatie op;*
- 8. Indiener stelt dat een dergelijk grootschalig bedrijf thuishoort in de Ruimtelijke Hoofdstructuur die door het rijk is vastgesteld in de Nota Ruimte;*
- 9. De ontwikkeling is in strijd met de beleidsregels van de Gemeente Woensdrecht over parkeren in de voortuin. Er wordt immers een parkeerterrein van ca. 1000m² aangelegd;*
- 10. Op de cultuurhistorische waardenkaart wordt de Valkestraat als lijnelement met redelijk hoge waarde aangegeven. Ruimtelijke ontwikkelingen zouden dit lijnelement niet mogen schaden. De ontwikkeling zal echter alle aanwezige waardevolle elementen in het niet laten vallen door de massaliteit van het pand en de aanwezige parkeerplaatsen.*

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

1. Het vigerende bestemmingsplan voor de locatie is het bestemmingsplan "Buitengebied 1998", inclusief de daarbij horende "Artikel 30+ herziening". Indiener stelt correct dat de bestemming van het perceel in dit bestemmingsplan "agrarische bedrijven" is. De oprichting van een spa-healthcenter past niet binnen deze bestemming. Het vigerende bestemmingsplan biedt ook geen mogelijkheden om de bestemming om te zetten zodat een wellnesscentrum mogelijk wordt. De Wet ruimtelijke ordening kent echter ook mogelijkheden om het gebruik of de bestemming van een perceel te wijzigen. Daarom is het initiatief getoetst aan het geldende gemeentelijke en provinciale beleid. Deze toetsing is ook terug te vinden in de toelichting van het bestemmingsplan. Aangezien het initiatief past binnen zowel het gemeentelijke als het provinciale beleid, is het mogelijk om een nieuw bestemmingsplan op te stellen voor de locatie. In dit nieuwe bestemmingsplan krijgt het perceel dan de bestemming "Cultuur en ontspanning" waardoor de oprichting van een wellnesscentrum mogelijk wordt;
2. Het criterium van kleinschaligheid moet worden gerelateerd aan de functie die een voorziening vervult. Deze functie zal qua schaal en omvang moeten passen bij de betreffende kern of gemeente. In een landelijke gemeente als de gemeente Woensdrecht gaat het vaak om lokale voorzieningen, maar soms ook voorzieningen met een functie voor omliggende landelijke kernen of gemeenten. Een spa- en healthcenter met een omvang van 800m² is binnen deze branche zeker niet grootschalig te noemen. In veel gevallen neemt een dergelijke functie veel meer ruimte in beslag. Daarnaast richt de voorziening zich met name op klanten uit de gemeente Woensdrecht en omliggende gemeenten. Wij zijn derhalve van mening dat het hier gaat om een voorziening die qua schaal en omvang past binnen haar omgeving;
3. De beoogde ontwikkeling zal inderdaad 13 uur per dag geopend zijn. De verwachte verblijfsduur van bezoekers aan het spa- en healthcenter is circa 2 uur. Uitgaande van de berekende 278 motorvoertuigbewegingen op zaterdag en een gemiddelde

autobezettingsgraad van 1,8 bezoekers per auto, zullen op een gemiddelde zaterdag $(278/1,8) = \text{circa } 155$ voertuigen bij het initiatief parkeren.

Er van uitgaande dat bezoekers gespreid op de dag gebruik maken van het spa- en healthcenter zijn er $((155/13)*2) = 24$ parkeerplaatsen benodigd om de parkeervraag voor de bezoekers op eigen terrein op te lossen. Dit is exclusief de parkeerplaatsen die benodigd zijn voor het personeel. Aangenomen mag worden dat hiervoor nog vier extra parkeerplaatsen nodig zijn. In totaal zijn er derhalve, uitgaande van een opening van 13 uur per dag, 28 parkeerplaatsen benodigd.

Bij een verruiming van de openingstijden neemt de parkeervraag dus af. Dit komt omdat het te verwachten aantal bezoekers nauwelijks zal toenemen, maar dat de bezoekers zich nog meer zullen spreiden over de dag. Hierdoor neemt de piek in de parkeervraag af. Het totaal aantal parkeerplaatsen is berekend op deze piek.

4. Besloten is om aan te sluiten bij de planregels zoals die ook in het bestemmingsplan Buitengebied zullen gaan gelden in de toekomst. Dit bestemmingsplan zal voor de bestemming "Cultuur en ontspanning" uitgaan van een goothoogte van maximaal 5,5 meter en een nokhoogte van maximaal 10 meter. Het bouwplan is hierop aangepast en blijft binnen deze hoogten. Tevens zijn de tekeningen voorgelegd aan de welstandscommissie. Het plan is door de welstandscommissie aangehouden, omdat de verdere afwerking en monsters van de toe te passen materialen nog moeten worden voorgelegd. In hoofdpzet is de commissie akkoord met het plan. De toelichting van het bestemmingsplan zal worden aangepast aan deze informatie. Dergelijke hoogten zijn niet ongebruikelijk voor deze locatie. Immers, binnen de vigerende bestemming was ook een goothoogte van 5,5 meter en een bouwhoogte van 10 meter reeds mogelijk. De vrees voor schaduw hinder is voor te stellen, echter, de nieuwe situatie biedt in dat opzicht geen andere mogelijkheden dan die er reeds waren. De planologische situatie zal derhalve niet wijzigen.
5. Gezien de beperkte breedte van de Valkestraat, is een intensiteit tot circa 600 mvt / etmaal nog verantwoord. Het is niet bekend hoeveel motorvoertuigen er op dit moment per etmaal over de Valkestraat rijden. Wel zal er sprake zijn van een grote toename van verkeer op de Valkestraat, indien er via deze straat ontsloten wordt. Daarom is ervoor gekozen om de in- en uitrit voor de bezoekers aan de Doelstraat te situeren. Op die manier ondervindt de omgeving zo min mogelijk last van het aan- en afrijden van auto's. De in- en uitrit aan de Valkestraat wordt enkel gebruikt voor het parkeren door personeel en voor privé doeleinden. Middels een afscheiding tussen beide parkeerlocaties, wordt voorkomen dat een doorrijbeweging ontstaat. Deze situatie zorgt tevens voor een veilige situatie rondom het pand. Daarnaast is de parkeersituatie nader bekeken en is gebleken dat alle benodigde parkeerplaatsen aan de zuid- en westkant van het perceel aangelegd kunnen worden. Daardoor hoeft er niet meer geparkeerd te worden aan de oostzijde van het gebouw en vinden er dus geen verkeersbewegingen plaats over het pad dat achter de loods langs loopt.
6. In het bestemmingsplan is aangegeven dat een spa- en healthcenter geen geluidgevoelig object is. Om te beoordelen of een akoestisch onderzoek benodigd is, indien er ergens een nieuwe functie gevestigd, dient te worden vastgesteld of de nieuwe functie geluidgevoelig is. Omdat een spa- en healthcenter een bedrijfsmatige functie is waar klanten slechts relatief kort verblijven, is dit geen geluidgevoelige functie.
Een behandelkamer voor fysiotherapie is dat in sommige gevallen wel. Omdat in dit geval echter de fysiotherapie wordt uitgeoefend in combinatie met de andere wellnessactiviteiten, is dit niet te vergelijken met een medisch centrum, maar wordt meer aangesloten bij de wellnessfuncties. Daarom is de praktijkruimte voor fysiotherapie ook niet geluidgevoelig en hoeft er dus geen akoestisch onderzoek verricht te worden.
Dit alles staat los van de eventuele geluidsproductie van de nieuwe functie op de omgeving. Dit aspect wordt in het bestemmingsplan behandeld in de paragraaf over milieuzonering;
7. Het woonhuis aan de Valkestraat 16 ligt op 8 meter van het bouwvlak van het spa- en healthcenter. De woning ligt dus binnen de richtafstand van 10 meter. Bij een spa- en healthcenter is het milieuaspect geluid het maatgevende aspect. De geluidshinder wordt met

name veroorzaakt door af- en aanrijdende auto's van de bezoekers. Het parkeren gaat plaatsvinden aan de zuid- en westkant van het perceel. De inrit tot de parkeerplaats komt aan de Doelstraat te liggen en er hoeven ook geen bezoekers meer achter langs de loods te rijden. De hinderveroorzakende activiteiten vinden dus plaats op meer dan 10 meter van de Valkestraat 16. Daarmee zal er toch een goed woon- en leefklimaat aan de Valkestraat 16 zijn.

8. De Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS), die door het Rijk is vastgesteld in de Nota Ruimte, omvat gebieden en netwerken die het kabinet van nationaal ruimtelijk belang acht. Het gaat dan om gebieden en netwerken die voor de ruimtelijke structuur en het functioneren van Nederland van grote betekenis zijn. De ontwikkeling van een spa- en healthcenter aan de rand van de kern Hoogerheide valt niet binnen deze omschrijving en treft ook geen nationale belangen. Door de VROM-inspectie is op dit onderdeel dan ook geen reactie gegeven.
9. Het beleid over het parkeren in de voortuin richt zich tot woonbestemmingen. Immers, het is niet wenselijk om in de voortuin bij een woning auto's te parkeren. Het beleid richt zich niet op andere bestemmingen, omdat er dan geen sprake meer is van een voortuin. Bij bestemmingen zoals "Cultuur en ontspanning" kan het parkeren dus vrij ingevuld worden, zolang dit maar op eigen terrein gebeurt en op een verkeerskundig en planologisch verantwoorde wijze;
10. De Valkestraat is op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant aangeduid als "historische geografie – lijnelement" van middelhoge waarde. Historische geografie is een vakgebied dat zich bezighoudt met de ruimtelijke organisatie van de samenleving in het verleden. Historisch-geografen bestuderen onder andere kavelpatronen, nederzettingvormen en wegen om op die manier meer te kunnen vertellen over het gebruik van het land in het verleden en de transformatie van het natuurlandschap naar het cultuurlandschap.
Het initiatief tast de aanwezige waarden niet aan. Er worden immers geen veranderingen aangebracht in het lijnelement zoals dat op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant staat aangegeven. Ook de sloop en herbouw van een deel van de loods doet niets af aan de historisch-geografische waarde van de Valkestraat.

3. De heer of mevrouw R. van den Boom, Valkestraat 8, 4631 RJ Hoogerheide

De reactie luidt kort samengevat als volgt:

1. *Indiener stelt dat omschakeling naar een spa-healthcenter niet mogelijk is, omdat het perceel is bestemd voor agrarische doeleinden in de vorm van agrarisch grondgebruik met behoud van landschappelijke waarden. De nieuwe functie is geen agrarisch bedrijf en kent geen grondgebonden karakter. Ook een binnenplanse vrijstelling kan niet gebruikt worden;*
2. *Indiener stelt dat de nieuwe functie niet langer kleinschalig zal zijn, aangezien het nieuwe bedrijf een oppervlakte van 800m² krijgt met ca. 138 bezoekers per dag. Bovendien blijft de bestaande opslag bestaan;*
3. *In de partiële herziening wordt aangegeven dat er sprake zal zijn van een openstelling van 10 uur per dag. Volgens indiener zal dit 13 uur zijn: van 9.00 uur tot 22.00 uur. In dat geval zal het aantal bezoekers ca. 180 per dag zijn en het aantal verkeersbewegingen ca. 360 per dag. Dit wordt onacceptabel geacht;*
4. *De goot- en bouwhoogte kan straks 10 meter hoog worden. In de toelichting wordt echter gesteld dat wordt uitgegaan van de bestaande legaal aanwezige goot- en bouwhoogte. Deze zijn nu lager, waardoor er een onacceptabele verhoging komt. Daarmee wordt de cultuurhistorische waarde van de aanwezige woningen in de omgeving hiermee teniet gedaan. Tevens zal er een grote hoeveelheid schaduwwerking ontstaan en zal de privacy van omliggende woningen worden aangetast;*
5. *De overlast die wordt veroorzaakt door aan- en afrijdende auto's is onacceptabel voor de indiener. In de stukken wordt aangegeven dat de Valkestraat zich niet leent voor veel verkeersbewegingen. Indiener ziet niet hoe de verkeersbewegingen op de Valkestraat beheerst kunnen worden terwijl er zelfs ook achter de huidige loods geparkeerd kan worden.*

Bovendien is de weg langs de achterzijde van de loods slechts voor de helft in eigendom van de initiatiefnemer en is veel verkeer over dit pad ongewenst en gevaarlijk;

- 6. Indiener is het niet eens met het gestelde in het bestemmingsplan dat er geen sprake zou zijn van een geluidgevoelig object. Installaties aan de buitenzijde zullen zeker geluidsoverlast geven en daarnaast levert ook muziek die binnen wordt gedraaid overlast op;*
- 7. In de stukken wordt aangegeven dat er een richtafstand van 10 meter aangehouden moet worden. De afstand tot de Valkestraat 16 is slechts 8 meter. Dit levert een onacceptabele situatie op;*
- 8. Indiener stelt dat een dergelijk grootschalig bedrijf thuishoort in de Ruimtelijke Hoofdstructuur die door het rijk is vastgesteld in de Nota Ruimte;*
- 9. De ontwikkeling is in strijd met de beleidsregels van de Gemeente Woensdrecht over parkeren in de voortuin. Er wordt immers een parkeerterrein van ca. 1000m² aangelegd;*
- 10. Op de cultuurhistorische waardenkaart wordt de Valkestraat als lijnelement met redelijk hoge waarde aangegeven. Ruimtelijke ontwikkelingen zouden dit lijnelement niet mogen schaden. De ontwikkeling zal echter alle aanwezige waardevolle elementen in het niet laten vallen door de massaliteit van het pand en de aanwezige parkeerplaatsen.*

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

1. Het vigerende bestemmingsplan voor de locatie is het bestemmingsplan "Buitengebied 1998", inclusief de daarbij horende "Artikel 30+ herziening". Indiener stelt correct dat de bestemming van het perceel in dit bestemmingsplan "agrarische bedrijven" is. De oprichting van een spa-healthcenter past niet binnen deze bestemming. Het vigerende bestemmingsplan biedt ook geen mogelijkheden om de bestemming om te zetten zodat een wellnesscentrum mogelijk wordt. De Wet ruimtelijke ordening kent echter ook mogelijkheden om het gebruik of de bestemming van een perceel te wijzigen.
Daarom is het initiatief getoetst aan het geldende gemeentelijke en provinciale beleid. Deze toetsing is ook terug te vinden in de toelichting van het bestemmingsplan. Aangezien het initiatief past binnen zowel het gemeentelijke als het provinciale beleid, is het mogelijk om een nieuw bestemmingsplan op te stellen voor de locatie. In dit nieuwe bestemmingsplan krijgt het perceel dan de bestemming "Cultuur en ontspanning" waardoor de oprichting van een wellnesscentrum mogelijk wordt;
2. Het criterium van kleinschaligheid moet worden gerelateerd aan de functie die een voorziening vervult. Deze functie zal qua schaal en omvang moeten passen bij de betreffende kern of gemeente. In een landelijke gemeente als de gemeente Woensdrecht gaat het vaak om lokale voorzieningen, maar soms ook voorzieningen met een functie voor omliggende landelijke kernen of gemeenten. Een spa- en healthcenter met een omvang van 800m² is binnen deze branche zeker niet grootschalig te noemen. In veel gevallen neemt een dergelijke functie veel meer ruimte in beslag. Daarnaast richt de voorziening zich met name op klanten uit de gemeente Woensdrecht en omliggende gemeenten. Wij zijn derhalve van mening dat het hier gaat om een voorziening die qua schaal en omvang past binnen haar omgeving;
3. De beoogde ontwikkeling zal inderdaad 13 uur per dag geopend zijn. De verwachte verblijfsduur van bezoekers aan het spa- en healthcenter is circa 2 uur. Uitgaande van de berekende 278 motorvoertuigbewegingen op zaterdag en een gemiddelde autobezettingsgraad van 1,8 bezoekers per auto, zullen op een gemiddelde zaterdag $(278/1,8) = \text{circa } 155$ voertuigen bij het initiatief parkeren.
Er van uitgaande dat bezoekers gespreid op de dag gebruik maken van het spa- en healthcenter zijn er $((155/13)*2) = 24$ parkeerplaatsen benodigd om de parkeervraag voor de bezoekers op eigen terrein op te lossen. Dit is exclusief de parkeerplaatsen die benodigd zijn voor het personeel. Aangenomen mag worden dat hiervoor nog vier extra parkeerplaatsen nodig zijn. In totaal zijn er derhalve, uitgaande van een opening van 13 uur per dag, 28 parkeerplaatsen benodigd.
Bij een verruiming van de openingstijden neemt de parkeervraag dus af. Dit komt omdat het te verwachten aantal bezoekers nauwelijks zal toenemen, maar dat de bezoekers zich nog meer zullen spreiden over de dag. Hierdoor neemt de piek in de parkeervraag af. Het totaal aantal parkeerplaatsen is berekend op deze piek.

4. Besloten is om aan te sluiten bij de planregels zoals die ook in het bestemmingsplan Buitengebied zullen gaan gelden in de toekomst. Dit bestemmingsplan zal voor de bestemming "Cultuur en ontspanning" uitgaan van een goothoogte van maximaal 5,5 meter en een nokhoogte van maximaal 10 meter. Het bouwplan is hierop aangepast en blijft binnen deze hoogten. Tevens zijn de tekeningen voorgelegd aan de welstandscommissie. Het plan is door de welstandscommissie aangehouden, omdat de verdere afwerking en monsters van de toe te passen materialen nog moeten worden voorgelegd. In hoofdopzet is de commissie akkoord met het plan. De toelichting van het bestemmingsplan zal worden aangepast aan deze informatie. Dergelijke hoogten zijn niet ongebruikelijk voor deze locatie. Immers, binnen de vigerende bestemming was ook een goothoogte van 5,5 meter en een bouwhoogte van 10 meter reeds mogelijk. De vrees voor schaduw hinder is voor te stellen, echter, de nieuwe situatie biedt in dat opzicht geen andere mogelijkheden dan die er reeds waren. De planologische situatie zal derhalve niet wijzigen.
5. Gezien de beperkte breedte van de Valkestraat, is een intensiteit tot circa 600 mvt / etmaal nog verantwoord. Het is niet bekend hoeveel motorvoertuigen er op dit moment per etmaal over de Valkestraat rijden. Wel zal er sprake zijn van een grote toename van verkeer op de Valkestraat, indien er via deze straat ontsloten wordt. Daarom is ervoor gekozen om de in- en uitrit voor de bezoekers aan de Doelstraat te situeren. Op die manier ondervindt de omgeving zo min mogelijk last van het aan- en afrijden van auto's. De in- en uitrit aan de Valkestraat wordt enkel gebruikt voor het parkeren door personeel en voor privé doeleinden. Middels een afscheiding tussen beide parkeerlocaties, wordt voorkomen dat een doorrijbeweging ontstaat. Deze situatie zorgt tevens voor een veilige situatie rondom het pand. Daarnaast is de parkeersituatie nader bekeken en is gebleken dat alle benodigde parkeerplaatsen aan de zuid- en westkant van het perceel aangelegd kunnen worden. Daardoor hoeft er niet meer geparkeerd te worden aan de oostzijde van het gebouw en vinden er dus geen verkeersbewegingen plaats over het pad dat achter de loods langs loopt.
6. In het bestemmingsplan is aangegeven dat een spa- en healthcenter geen geluidgevoelig object is. Om te beoordelen of een akoestisch onderzoek benodigd is, indien er ergens een nieuwe functie gevestigd, dient te worden vastgesteld of de nieuwe functie geluidgevoelig is. Omdat een spa- en healthcenter een bedrijfsmatige functie is waar klanten slechts relatief kort verblijven, is dit geen geluidgevoelige functie. Een behandelkamer voor fysiotherapie is dat in sommige gevallen wel. Omdat in dit geval echter de fysiotherapie wordt uitgeoefend in combinatie met de andere wellnessactiviteiten, is dit niet te vergelijken met een medisch centrum, maar wordt meer aangesloten bij de wellnessfuncties. Daarom is de praktijkruimte voor fysiotherapie ook niet geluidgevoelig en hoeft er dus geen akoestisch onderzoek verricht te worden. Dit alles staat los van de eventuele geluidsproductie van de nieuwe functie op de omgeving. Dit aspect wordt in het bestemmingsplan behandeld in de paragraaf over milieuzonering;
7. Het woonhuis aan de Valkestraat 16 ligt op 8 meter van het bouwvlak van het spa- en healthcenter. De woning ligt dus binnen de richtafstand van 10 meter. Bij een spa- en healthcenter is het milieuaspect geluid het maatgevende aspect. De geluidshinder wordt met name veroorzaakt door af- en aanrijdende auto's van de bezoekers. Het parkeren gaat plaatsvinden aan de zuid- en westkant van het perceel. De inrit tot de parkeerplaats komt aan de Doelstraat te liggen en er hoeven ook geen bezoekers meer achter langs de loods te rijden. De hinderveroorzakende activiteiten vinden dus plaats op meer dan 10 meter van de Valkestraat 16. Daarmee zal er toch een goed woon- en leefklimaat aan de Valkestraat 16 zijn.
8. De Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS), die door het Rijk is vastgesteld in de Nota Ruimte, omvat gebieden en netwerken die het kabinet van nationaal ruimtelijk belang acht. Het gaat dan om gebieden en netwerken die voor de ruimtelijke structuur en het functioneren van Nederland van grote betekenis zijn. De ontwikkeling van een spa- en healthcenter aan de rand van de kern Hoogerheide valt niet binnen deze omschrijving en treft ook geen nationale belangen. Door de VROM-inspectie is op dit onderdeel dan ook geen reactie gegeven.

9. Het beleid over het parkeren in de voortuin richt zich tot woonbestemmingen. Immers, het is niet wenselijk om in de voortuin bij een woning auto's te parkeren. Het beleid richt zich niet op andere bestemmingen, omdat er dan geen sprake meer is van een voortuin. Bij bestemmingen zoals "Cultuur en ontspanning" kan het parkeren dus vrij ingevuld worden, zolang dit maar op eigen terrein gebeurt en op een verkeerskundig en planologisch verantwoorde wijze;
10. De Valkestraat is op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant aangeduid als "historische geografie – lijnelement" van middelhoge waarde. Historische geografie is een vakgebied dat zich bezighoudt met de ruimtelijke organisatie van de samenleving in het verleden. Historisch-geografen bestuderen onder andere kavelpatronen, nederzettingvormen en wegen om op die manier meer te kunnen vertellen over het gebruik van het land in het verleden en de transformatie van het natuurlandschap naar het cultuurlandschap.
Het initiatief tast de aanwezige waarden niet aan. Er worden immers geen veranderingen aangebracht in het lijnelement zoals dat op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant staat aangegeven. Ook de sloop en herbouw van een deel van de loods doet niets af aan de historisch-geografische waarde van de Valkestraat.

4. De heer of mevrouw W.J.M. Hoeckx, Valkestraat 1, 4631 RJ Hoogerheide

De reactie luidt kort samengevat als volgt:

1. *Indiener stelt dat omschakeling naar een spa-healthcenter niet mogelijk is, omdat het perceel is bestemd voor agrarische doeleinden in de vorm van agrarisch grondgebruik met behoud van landschappelijke waarden. De nieuwe functie is geen agrarisch bedrijf en kent geen grondgebonden karakter. Ook met binnenplanse vrijstelling kan niet gebruikt worden;*
2. *Indiener stelt dat de nieuwe functie niet langer kleinschalig zal zijn, aangezien het nieuwe bedrijf een oppervlakte van 800m² krijgt met ca. 138 bezoekers per dag. Bovendien blijft de bestaande opslag bestaan;*
3. *In de partiële herziening wordt aangegeven dat er sprake zal zijn van een openstelling van 10 uur per dag. Volgens indiener zal dit 13 uur zijn: van 9.00 uur tot 22.00 uur. In dat geval zal het aantal bezoekers ca. 180 per dag zijn en het aantal verkeersbewegingen ca. 360 per dag. Dit wordt onacceptabel geacht;*
4. *De goot- en bouwhoogte kan straks 10 meter hoog worden. In de toelichting wordt echter gesteld dat wordt uitgegaan van de bestaande legaal aanwezige goot- en bouwhoogte. Deze zijn nu lager, waardoor er een onacceptabele verhoging komt. Daarmee wordt de cultuurhistorische waarde van de aanwezige woningen in de omgeving hiermee teniet gedaan. Tevens zal er een grote hoeveelheid schaduwwerking ontstaan en zal de privacy van omliggende woningen worden aangetast;*
5. *De overlast die wordt veroorzaakt door aan- en afrijdende auto's is onacceptabel voor de indiener. In de stukken wordt aangegeven dat de Valkestraat zich niet leent voor veel verkeersbewegingen. Indiener ziet niet hoe de verkeersbewegingen op de Valkestraat beheerst kunnen worden terwijl er zelfs ook achter de huidige loods geparkeerd kan worden. Ook zal er last ontstaan vanwege de autoverlichting in de avonduren. Bovendien is de weg langs de achterzijde van de loods slechts voor de helft in eigendom van de initiatiefnemer en is veel verkeer over dit pad ongewenst en gevaarlijk;*
6. *Indiener is het niet eens met het gestelde in het bestemmingsplan dat er geen sprake zou zijn van een geluidgevoelig object. Installaties aan de buitenzijde zullen zeker geluidsoverlast geven en daarnaast levert ook muziek die binnen wordt gedraaid overlast op;*
7. *Indiener stelt dat een dergelijk grootschalig bedrijf thuishoort in de Ruimtelijke Hoofdstructuur die door het rijk is vastgesteld in de Nota Ruimte;*
8. *De ontwikkeling is in strijd met de beleidsregels van de Gemeente Woensdrecht over parkeren in de voortuin. Er wordt immers een parkeerterrein van ca. 1000m² aangelegd;*
9. *Op de cultuurhistorische waardenkaart wordt de Valkestraat als lijnelement met redelijk hoge waarde aangegeven. Ruimtelijke ontwikkelingen zouden dit lijnelement niet mogen schaden. De ontwikkeling zal echter alle aanwezige waardevolle elementen in het niet laten vallen door de massaliteit van het pand en de aanwezige parkeerplaatsen.*

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

1. Het vigerende bestemmingsplan voor de locatie is het bestemmingsplan "Buitengebied 1998", inclusief de daarbij horende "Artikel 30+ herziening". Indiener stelt correct dat de bestemming van het perceel in dit bestemmingsplan "agrarische bedrijven" is. De oprichting van een spa-healthcenter past niet binnen deze bestemming. Het vigerende bestemmingsplan biedt ook geen mogelijkheden om de bestemming om te zetten zodat een wellnesscentrum mogelijk wordt. De Wet ruimtelijke ordening kent echter ook mogelijkheden om het gebruik of de bestemming van een perceel te wijzigen.
Daarom is het initiatief getoetst aan het geldende gemeentelijke en provinciale beleid. Deze toetsing is ook terug te vinden in de toelichting van het bestemmingsplan. Aangezien het initiatief past binnen zowel het gemeentelijke als het provinciale beleid, is het mogelijk om een nieuw bestemmingsplan op te stellen voor de locatie. In dit nieuwe bestemmingsplan krijgt het perceel dan de bestemming "Cultuur en ontspanning" waardoor de oprichting van een wellnesscentrum mogelijk wordt;
2. Het criterium van kleinschaligheid moet worden gerelateerd aan de functie die een voorziening vervult. Deze functie zal qua schaal en omvang moeten passen bij de betreffende kern of gemeente. In een landelijke gemeente als de gemeente Woensdrecht gaat het vaak om lokale voorzieningen, maar soms ook voorzieningen met een functie voor omliggende landelijke kernen of gemeenten. Een spa- en healthcenter met een omvang van 800m² is binnen deze branche zeker niet grootschalig te noemen. In veel gevallen neemt een dergelijke functie veel meer ruimte in beslag. Daarnaast richt de voorziening zich met name op klanten uit de gemeente Woensdrecht en omliggende gemeenten. Wij zijn derhalve van mening dat het hier gaat om een voorziening die qua schaal en omvang past binnen haar omgeving;
3. De beoogde ontwikkeling zal inderdaad 13 uur per dag geopend zijn. De verwachte verblijfsduur van bezoekers aan het spa- en healthcenter is circa 2 uur. Uitgaande van de berekende 278 motorvoertuigbewegingen op zaterdag en een gemiddelde autobezettingsgraad van 1,8 bezoekers per auto, zullen op een gemiddelde zaterdag $(278/1,8) = \text{circa } 155$ voertuigen bij het initiatief parkeren.
Er van uitgaande dat bezoekers gespreid op de dag gebruik maken van het spa- en healthcenter zijn er $((155/13)*2) = 24$ parkeerplaatsen benodigd om de parkeervraag voor de bezoekers op eigen terrein op te lossen. Dit is exclusief de parkeerplaatsen die benodigd zijn voor het personeel. Aangenomen mag worden dat hiervoor nog vier extra parkeerplaatsen nodig zijn. In totaal zijn er derhalve, uitgaande van een opening van 13 uur per dag, 28 parkeerplaatsen benodigd.
Bij een verruiming van de openingstijden neemt de parkeervraag dus af. Dit komt omdat het te verwachten aantal bezoekers nauwelijks zal toenemen, maar dat de bezoekers zich nog meer zullen spreiden over de dag. Hierdoor neemt de piek in de parkeervraag af. Het totaal aantal parkeerplaatsen is berekend op deze piek.
4. Besloten is om aan te sluiten bij de planregels zoals die ook in het bestemmingsplan Buitengebied zullen gaan gelden in de toekomst. Dit bestemmingsplan zal voor de bestemming "Cultuur en ontspanning" uitgaan van een goothoogte van maximaal 5,5 meter en een nokhoogte van maximaal 10 meter. Het bouwplan is hierop aangepast en blijft binnen deze hoogten. Tevens zijn de tekeningen voorgelegd aan de welstandscommissie. Het plan is door de welstandscommissie aangehouden, omdat de verdere afwerking en monsters van de toe te passen materialen nog moeten worden voorgelegd. In hoofdopzet is de commissie akkoord met het plan. De toelichting van het bestemmingsplan zal worden aangepast aan deze informatie. Dergelijke hoogten zijn niet ongebruikelijk voor deze locatie. Immers, binnen de vigerende bestemming was ook een goothoogte van 5,5 meter en een bouwhoogte van 10 meter reeds mogelijk. De vrees voor schaduwhinder is voor te stellen, echter, de nieuwe situatie biedt in dat opzicht geen andere mogelijkheden dan die er reeds waren. De planologische situatie zal derhalve niet wijzigen.
5. Gezien de beperkte breedte van de Valkestraat, is een intensiteit tot circa 600 mvt / etmaal nog verantwoord. Het is niet bekend hoeveel motorvoertuigen er op dit moment per etmaal over de Valkestraat rijden. Wel zal er sprake zijn van een grote toename van verkeer op de

Valkestraat, indien er via deze straat ontsloten wordt. Daarom is ervoor gekozen om de in- en uitrit voor de bezoekers aan de Doelstraat te situeren. Op die manier ondervindt de omgeving zo min mogelijk last van het aan- en afrijden van auto's. De in- en uitrit aan de Valkestraat wordt enkel gebruikt voor het parkeren door personeel en voor privé doeleinden. Middels een afscheiding tussen beide parkeerlocaties, wordt voorkomen dat een doorrijbeweging ontstaat. Deze situatie zorgt tevens voor een veilige situatie rondom het pand. Daarnaast is de parkeersituatie nader bekeken en is gebleken dat alle benodigde parkeerplaatsen aan de zuid- en westkant van het perceel aangelegd kunnen worden. Daardoor hoeft er niet meer geparkeerd te worden aan de oostzijde van het gebouw en vinden er dus geen verkeersbewegingen plaats over het pad dat achter de loods langs loopt.

6. In het bestemmingsplan is aangegeven dat een spa- en healthcenter geen geluidgevoelig object is. Om te beoordelen of een akoestisch onderzoek benodigd is, indien er ergens een nieuwe functie gevestigd, dient te worden vastgesteld of de nieuwe functie geluidsgevoelig is. Omdat een spa- en healthcenter een bedrijfsmatige functie is waar klanten slechts relatief kort verblijven, is dit geen geluidsgevoelige functie.
Een behandelkamer voor fysiotherapie is dat in sommige gevallen wel. Omdat in dit geval echter de fysiotherapie wordt uitgeoefend in combinatie met de andere wellnessactiviteiten, is dit niet te vergelijken met een medisch centrum, maar wordt meer aangesloten bij de wellnessfuncties. Daarom is de praktijkruimte voor fysiotherapie ook niet geluidgevoelig en hoeft er dus geen akoestisch onderzoek verricht te worden.
Dit alles staat los van de eventuele geluidsproductie van de nieuwe functie op de omgeving. Dit aspect wordt in het bestemmingsplan behandeld in de paragraaf over milieuzonering;
7. De Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS), die door het Rijk is vastgesteld in de Nota Ruimte, omvat gebieden en netwerken die het kabinet van nationaal ruimtelijk belang acht. Het gaat dan om gebieden en netwerken die voor de ruimtelijke structuur en het functioneren van Nederland van grote betekenis zijn. De ontwikkeling van een spa- en healthcenter aan de rand van de kern Hoogerheide valt niet binnen deze omschrijving en treft ook geen nationale belangen. Door de VROM-inspectie is op dit onderdeel dan ook geen reactie gegeven.
8. Het beleid over het parkeren in de voortuin richt zich tot woonbestemmingen. Immers, het is niet wenselijk om in de voortuin bij een woning auto's te parkeren. Het beleid richt zich niet op andere bestemmingen, omdat er dan geen sprake meer is van een voortuin. Bij bestemmingen zoals "Cultuur en ontspanning" kan het parkeren dus vrij ingevuld worden, zolang dit maar op eigen terrein gebeurt en op een verkeerskundig en planologisch verantwoorde wijze;
9. De Valkestraat is op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant aangeduid als "historische geografie – lijnelement" van middelhoge waarde. Historische geografie is een vakgebied dat zich bezighoudt met de ruimtelijke organisatie van de samenleving in het verleden. Historisch-geografen bestuderen onder andere kavelpatronen, nederzettingsvormen en wegen om op die manier meer te kunnen vertellen over het gebruik van het land in het verleden en de transformatie van het natuurlandschap naar het cultuurlandschap.
Het initiatief tast de aanwezige waarden niet aan. Er worden immers geen veranderingen aangebracht in het lijnelement zoals dat op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant staat aangegeven. Ook de sloop en herbouw van een deel van de loods doet niets af aan de historisch-geografische waarde van de Valkestraat.

5. VROM-inspectie, Postbus 850, 5600 AW Eindhoven

De reactie luidt kort samengevat als volgt:

1. *Het plangebied is gelegen in de Inner Horizontal Surface en Conical Surface (IHCS). In het bestemmingsplan dient hiervoor een maximale bebouwingshoogte van 56 meter boven NAP opgenomen te worden;*

2. *In artikel 6.1.1 van de planregels is opgenomen dat er een maximum bouwhoogte van 10 meter met een hellingshoek van 0,7° geldt als gevolg van het Instrument Landing System. De hoogte zou 20 tot 30 meter boven NAP moeten zijn.*

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

1. Er zal een vrijwaringszone worden opgenomen in het bestemmingsplan;
2. De planregels zullen hierop worden aangepast.