

Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied 1998 Valkestraat 4

Gemeente Woensdrecht



Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied 1998 Valkestraat 4

Gemeente Woensdrecht

Rapportnummer:	211X03533.053836_1_5
Datum:	8 juli 2011
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer R. van Vessem
Projectteam BRO:	Annemarie Schellekens, Lenny van Oort, Wiebe Smid
Concept:	oktober 2009 november 2009 januari 2010
Voorontwerp:	januari 2010
Ontwerp:	30 september 2010
Vaststelling:	6 juli 2011
Trefwoorden:	-
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 3
Beknopte inhoud:	-

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401

Toelichting

VOORBLAD

Gemeente Woensdrecht

Bestemmingsplan : Toelichting

“Valkestraat 4 te Hoogerheide”

NL.IMRO.0873.BUITxBP050xHERZx08-OW01

Fase	Datum besluit	Datum publicatie	Datum ter inzage	Bijzonderheden
Voorontwerp				
Ontwerp				
Vastgesteld				
Van kracht				
Raad van State				
Onherroepelijk				

Gemeentebladnummer: -

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Achtergrond en doel van het bestemmingsplan	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Inhoud bestemmingsplan	4
1.4 Vigerend bestemmingsplan	5
1.5 Leeswijzer	6
 2. PLANBESCHRIJVING	 7
2.1 Algemeen	7
2.2 Huidige situatie	7
2.3 Beoogde ontwikkeling	9
 3. BELEIDSKADER	 13
3.1 Inleiding	13
3.2 Rijksbeleid	13
3.3 Provinciaal en regionaal beleid	14
3.4 Gemeentelijk beleid	15
 4. ONDERZOEK EN VERANTWOORDING	 17
4.1 Inleiding	17
4.2 Verkeersaspecten	17
4.3 Geluidhinder	20
4.4 Bedrijven en milieuzonering	21
4.5 Luchtkwaliteit	22
4.6 Kabels en leidingen	23
4.7 Bodem	23
4.8 Waterparagraaf	24
4.9 Flora en fauna	28
4.10 Externe veiligheid	31
4.11 Archeologie en cultuurhistorie	34
4.12 Luchtvaart	36
 5. JURIDISCHE TOELICHTING	 37
5.1 Algemene opzet	37
5.2 Opbouw van de bestemmingsregeling	37

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 41

7. OVERLEG EN INSPRAAK 43

- | | | |
|-----|-----------------------|----|
| 7.1 | Inleiding | 43 |
| 7.2 | Inpraak | 43 |
| 7.3 | Wettelijk vooroverleg | 43 |

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 2: Wateradvies Waterschap
- Bijlage 3: Nota inspraak en vooroverleg
- Bijlage 4: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 5: Nota beantwoording zienswijzen

1. INLEIDING

1.1 Achtergrond en doel van het bestemmingsplan

De familie Hopmans is voornemens aan de Valkestraat 4 te Hoogerheide een wellnesscenter te beginnen. In de huidige situatie is er in het woongedeelte van de bebouwing aan de Valkestraat 4 reeds een eigen salon, genaamd Soffita Beautysalon, aanwezig. Dit bedrijf is al enige jaren groeiende, waardoor de vraag naar de ter plaatse verleende diensten toeneemt.

De beoogde ontwikkeling voorziet in het afbreken van het voorste deel van de bestaande agrarische loods op het perceel. Op exact dezelfde locatie wordt de bebouwing ten behoeve van het wellnesscenter teruggebouwd.

De planlocatie is gelegen in het plangebied van 'Bestemmingsplan Buitengebied 1998' van de gemeente Woensdrecht. Op dit moment wordt het bestemmingsplan Buitengebied integraal herzien. In overleg met de gemeente is er echter voor gekozen om voor de realisatie van het wellnesscenter een eigen procedure te volgen (partiële herziening) en derhalve niet mee te lopen met de integrale herziening van het bestemmingsplan Buitengebied. Aangezien het in dit geval een relatief klein plan betreft, zal de behandeling van deze partiële herziening een kortere doorlooptijd kennen dan meelopen met de integrale herziening.

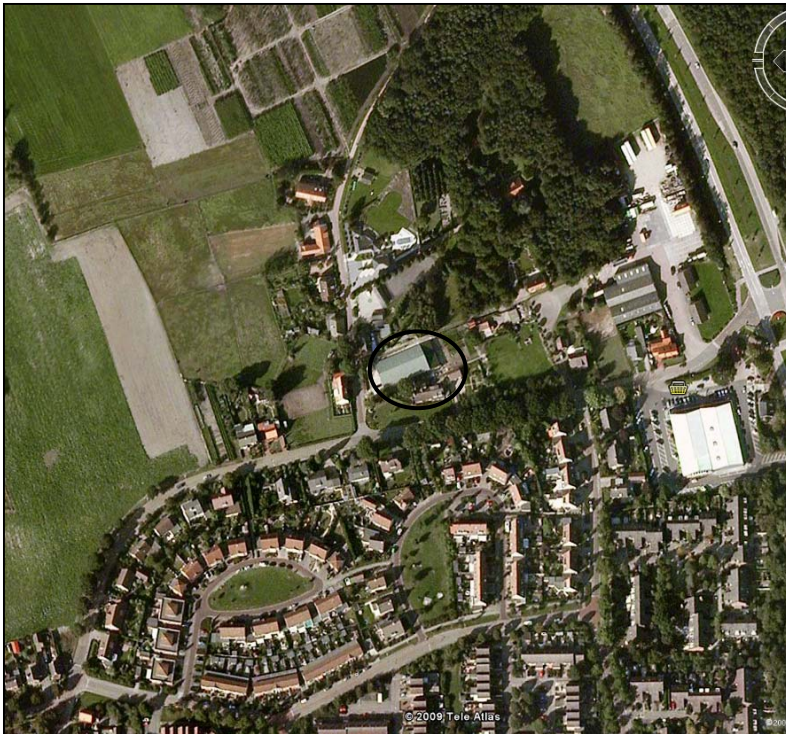
In het bestemmingsplan wordt de visie op de ruimtelijke ontwikkeling vast in regels en verbeelding. Het bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Hoogerheide is de grootste kern in de gemeente Woensdrecht. Het plangebied waar deze partiële herziening betrekking op heeft, ligt aan de rand van de kern Hoogerheide, globaal gelegen ten oosten van de A4 en ten noorden van de Belgische grens. Hoogerheide ligt tevens op de scherpe overgang tussen de Brabantse zandgronden en het Zeeuwse zeekleigebied. Deze overgang staat beter bekend als de Brabantse Wal.

Het plangebied waarop onderhavige partiële herziening betrekking heeft is gelegen aan de Valkestraat, aan de noordwestzijde van de kern Hoogerheide. Aan de zuidzijde grenst het plangebied direct aan de bebouwde kom. De snelweg A58 is circa 750 meter ten noorden van het plangebied gelegen.

Op onderstaande luchtfoto is de ligging van het plangebied aangeduid (rood omcirkeld).



Ligging Plangebied

1.3 Inhoud bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een verbeelding (plankaart) waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels die voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het bindende deel van het bestemmingsplan. In de 'toelichting' worden de keuzes die in het bestemmingsplan worden genomen, nader gemotiveerd en verantwoord.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Onderhavige partiële herziening 'Buitengebied 1998 Valkestraat 4' is een partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 1998. Het thans geldende bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 17 december 1998. Het bestemmingsplan is op 29 juni 1999 door het College van Gedeputeerde Staten van Noord Brabant (hierna: GS) gedeeltelijk goedgekeurd. Het goedkeuringsbesluit van GS werd op 24 april 2002 gedeeltelijk vernietigd door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: ABRS). Vervolgens hebben GS op 10 juni 2003 een nieuw goedkeuringsbesluit genomen met inachtneming van de uitspraak van de ABRS.

Nadien is het plan enkele malen aangepast en is onder andere in 2005 een 1e herziening (artikel 30 plus herziening Buitengebied 1998) gemaakt. Het moederplan is gerepareerd ten aanzien van de niet goedgekeurde onderdelen en tevens is het plan op een aantal punten onder meer nieuwe regelgeving en nieuw beleid geactualiseerd.

In het vigerende plan is de locatie Valkestraat 4 gelegen in 'Agrarisch gebied met landschappelijk waarden'. Met als aanduidingen 'aardkundig waardevol' en 'cultuurhistorisch waardevol; akker'. Op de detailbestemmingkaart is het perceel bestemd als 'Agrarisch bedrijf' met als nader aanduiding 'Omschakeling via vrijstelling'.

De gronden die bestemd zijn als 'Agrarisch gebied met landschappelijk waarden' zijn bestemd voor agrarische doeleinden in de vorm van agrarisch grondgebruik, alsmede het behoud van landschappelijke waarden (in dit geval 'cultuurhistorisch waardevol: akker en 'aardkundig waardevol'.

De planlocatie is op de vigerende detailbestemmingskaart aangeduid als 'Agrarische bedrijven'. Deze gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijfsdoeleinden ten behoeve van een agrarisch bedrijf, met bijbehorende voorzieningen, voor zover geen glastuinbouw zijnde. Ter plaatse van de aanduiding 'Omschakeling na vrijstelling' geldt dat het grondgebonden karakter, of tenminste het overwegend grondgebonden karakter behouden moet blijven. De omschakeling naar een wellnesscenter is binnen deze detailbestemming niet toegestaan, aangezien het grondgebonden karakter daarmee verloren gaat. Een binnenplanse vrijstellingsmogelijkheid is voor onderhavig initiatief niet van toepassing.

Voor onderhavige ontwikkeling biedt het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 1998 dus geen mogelijkheden. Voor de ontwikkeling is daarom een partiële herziening van het vigerende plan noodzakelijk om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken.

1.5 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een verbeelding, de planregels (tezamen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan) en de toelichting, waarin gemaakte keuzes worden gemotiveerd en verantwoord.

Het eerste gedeelte betreft de toelichting van het bestemmingsplan. Hierin wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de bestaande situatie en de beoogde ontwikkeling. Hoofdstuk 3 geeft de relevante beleidskaders weer. In hoofdstuk 4 worden de noodzakelijke onderzoeken besproken en worden keuzes nader verantwoord. De juridische opzet van het plan wordt in hoofdstuk 5 uiteengezet. In hoofdstuk 6 komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde, terwijl tenslotte in hoofdstuk 7 verslag wordt gedaan van vooroverleg en inspraak.

De regels behorende bij dit bestemmingsplan staan in het tweede deel. De regels bestaan uit vier hoofdstukken, waarin de inleidende bepalingen in hoofdstuk 1 zijn opgenomen, de bestemmingsplanbepalingen in hoofdstuk 2, de algemene bepalingen in hoofdstuk 3 en de overgangs- en slotbepalingen in hoofdstuk 4.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Algemeen

Om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling te kunnen toetsen aan het vigerende beleid en de (omgeving)waarden en daarnaast te toetsen aan de milieuhygiënische randvoorwaarden is het van belang de aard en de kenmerken van de ontwikkeling te kennen.

In de navolgende paragrafen wordt de huidige situatie en inrichting op hoofdlijnen beschreven (paragraaf 2.3). Vervolgens wordt de beoogde ontwikkeling en het beoogde gebruik eveneens op hoofdlijnen beschrijven (paragraaf 2.4).

2.2 Huidige situatie

In de huidige situatie heeft het plangebied, te weten het perceel aan de Valkestraat 4 te Hoogerheide, een agrarische bestemming. De agrarische activiteiten zijn echter reeds enkele jaren geleden gestaakt.

In de huidige situatie is de agrarische schuur in gebruik als opslagruimte. In het woongedeelte is een beautysalon gevestigd, als beroep aan huis. Dit bedrijfje is al enkele jaren flink groenende waardoor de initiatiefnemers tot het plan zijn gekomen om de activiteiten uit te breiden tot wellnesscenter.

In de huidige situatie zijn de (voormalig) agrarische bedrijfgebouwen gelegen aan de noordzijde van het perceel. De woning is gelegen aan de zuidzijde van het perceel. Het gedeelte van het perceel grenzend aan de Doelstraat is groen van karakter (grasveld). Het deel van het plangebied grenzend aan de schuur en de zone aan de westzijde van de woning is in gebruik als tuin.



Impressie bestaande (agrarische) schuur

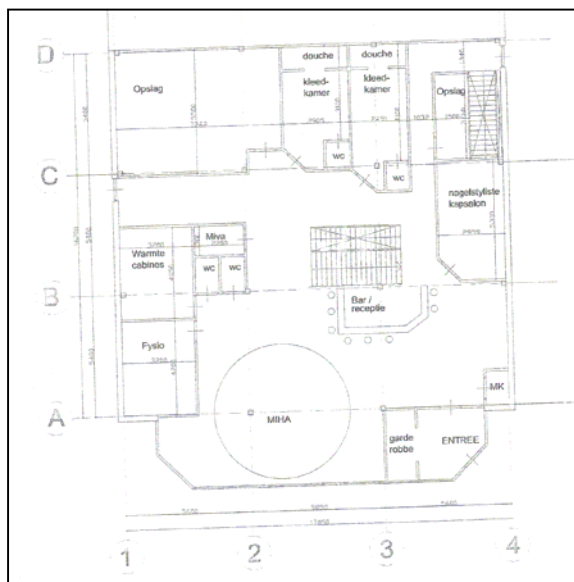
2.3 Beoogde ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van een wellnesscenter. Voor de realisatie hiervan zal de voorzijde van de bestaande schuur worden gesloopt. Het achterste deel van de schuur zal blijven behouden. Dit deel van de schuur zal ook in de beoogde situatie worden gebruikt voor opslag.

Op de 'footprint' van het voorste deel van de schuur zal nieuwbouw worden gerealiseerd ten behoeve van het wellnesscenter. Alhier wordt op de plek van de huidige fundering de fundering van de beoogde bebouwing gerealiseerd. Deze nieuwbouw zal een oppervlak hebben van circa 300 m². Het bedrijfsvloeroppervlak voor de drie bouwlagen komt daarmee in totaal op 800 m² (begane grond 300 m², eerste verdieping 300 m² en kelderverdieping 200 m²).

Er zal worden gebouwd in drie bouwlagen, waarvan 1 bouwlaag ondergronds wordt gerealiseerd (kelderverdieping). Op de begane bevindt zich aan de voorzijde de entree. Tevens zullen hier de volgende voorzieningen worden gerealiseerd:

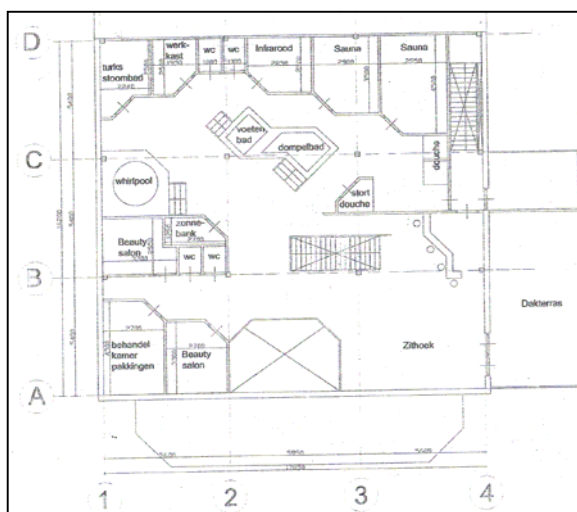
- bar/ receptie;
- zithoek;
- kleedruimtes (dames en heren) met sanitaire voorzieningen;
- behandelkamer voor fysiotherapie;
- warmtecabine;
- ruimte voor een kapsalon/ nagelstyliste;



Begane grond

Op de eerste verdieping zullen de volgende voorzieningen worden gerealiseerd:

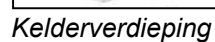
- een tweetal sauna's;
- een infrarood cabine;
- twee dompelbaden en een whirlpool;
- twee zonnebanken;
- enkele douches;
- een tweetal ruimtes ten behoeve van de beautysalon;
- een behandelkamer voor zogenaamde 'pakkingen';
- en bar met zithoek om te relaxen;
- sanitaire voorzieningen (wc's);
- en dakterras van beperkte omvang aan de zuidzijde.



Eerste verdieping

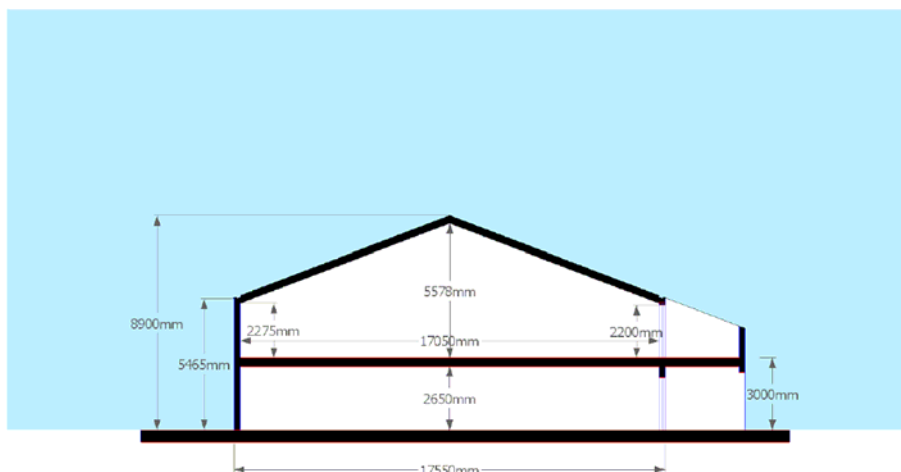
In de kelderverdieping zal worden gerealiseerd:

- ruimte voor beperkte opslag;
- multifunctionele ruimte;



A 3D architectural rendering of a modern building. The building features a dark, textured facade, possibly stone or brick, with a series of vertical windows. A prominent white section is visible on the right side of the structure. The building has a complex roofline with multiple gables and a flat section. The rendering is set against a plain white background.

Beoogde bebouwing



Dwarsdoorsnede bebouwing

3. BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op het relevante beleid ten aanzien van het plangebied. Het ruimtelijk beleid op de diverse schaalniveaus wordt besproken.

3.2 Rijksbeleid

Ruimtelijke ordening draait om de verdeling en invulling van de schaarse ruimte. Deze 'strijd om de ruimte' is al decennialang gaande. In de loop der tijd zijn steeds hardere claims op de ruimte gelegd. Claims die uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening worden neergelegd, maar tevens andere gebruiksmogelijkheden beperken. Te denken valt aan het aanwijzen van natuurgebieden of zoneringen rondom bedrijventerreinen.

Centraal element in het Rijksbeleid is dat de maatschappij zich ontwikkelt tot een netwerksamenleving en een netwerkeconomie. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevrugnende functies. Meer specifiek streeft het Rijk vier beleidsdoelen na:

- naar versterking van de concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden; en
- borging van veiligheid.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd, met tegen de achtergrond de algemene wens om de economische, ecologische en sociaal-culturele waarden van de ruimte te versterken en duurzaam te ontwikkelen. Van duurzame ruimtelijke ontwikkeling is in de ogen van het Rijk sprake als elk van deze waarden gelijkwaardig en in onderlinge samenhang recht wordt gedaan en daarmee de aantrekkelijkheid van de ruimte voor bewoners, bezoekers en ondernemers toeneemt.

Het ruimtelijk beleid moet ervoor zorgen dat de verhouding tussen bouwen in stedelijke gebieden en in landelijke gebieden in balans blijft. Een precieze invulling van deze balans kan volgens het Rijk het beste plaatsvinden door de provincie, de gemeenten hebben het voortouw bij het bepalen van het precieze aantal woningen. Bundeling van verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen) staat nog steeds voorop, echter geconstateerd wordt dat er zowel vraag is naar centrumstedelijke milieus, groenstedelijke milieus en naar meer ruimte in en om de woning. Voorkomen moet daarnaast worden dat de landelijke gebieden leeglopen doordat te beperkte ontwikkelingsruimte wordt geboden. Streven is een multifunctioneel en vitaal platteland.

Het Rijk heeft een aantal concrete gebieden aangewezen als Ruimtelijke Hoofdstructuur. De nationale ruimtelijke hoofdstructuur omvat gebieden en netwerken, die voor de ruimtelijke structuur en het functioneren van Nederland van grote betekenis zijn. Voor deze elementen draagt het rijk dan ook in het algemeen een grotere verantwoordelijkheid dan daarbuiten.

De planlocatie is niet gelegen in de Ruimtelijke Hoofdstructuur, zoals genoemd in de Nota Ruimte. Het Rijk heeft voor dit plangebied dan ook geen kaderstellend beleid geformuleerd. Uitwerking van de algemene uitgangspunten van het Rijksbeleid gebeurt derhalve op provinciaal niveau.

3.3 Provinciaal en regionaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en Verordening Ruimte

Per 1 oktober 2010 is de provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van toepassing. Op basis van deze nieuwe structuurvisie is het plangebied gelegen in bestaand stedelijk gebied. Dit staat voor het gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Stedelijke ontwikkelingen dienen te zijn gelegen in het bestaand stedelijk gebied. De realisatie van een wellnesscenter is een stedelijke ontwikkeling en is daarmee passend binnen het provinciale beleid.

In de Verordening Ruimte is het plangebied eveneens gelegen in bestaand stedelijk gebied. Voor deze gebieden geldt dat bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling binnen stedelijke gebieden mogen plaatsvinden. De ontwikkeling voorziet in een stedelijke ontwikkeling. Hieronder wordt nieuw ruimtebeslag of uitbreiding of wijziging van bestaand ruimtebeslag verstaan ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Het toevoegen van een wellnesscenter (bestemming Cultuur en Ontspanning) voorziet ontwikkeling die bijdraagt aan een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Hiermee is het plan in lijn met het provinciale beleid, zoals verwoord in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de Verordening Ruimte. Aanvullend dient wel te worden beoordeeld of na toevoeging van de gewenste ontwikkeling nog steeds sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit is onderbouwd in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

3.4 Gemeentelijk beleid

StructuurvisiePlus Woensdrecht¹

De gemeente heeft in 2001 een structuurvisie opgesteld voor de gehele gemeente. Deze visie vormt het kader waarin de verschillende ruimteclaims op het gebied van wonen, werken, natuur, recreatie, voorzieningen etc. worden afgewogen.

Het in de visie geformuleerde beleid is voornamelijk gericht op nieuwe ontwikkelingen. Het plangebied is op het structuurbeeld weergegeven als kleinschalig agrarisch gebied en dorpsrandzone. Deze betiteling geeft het karakter van het plangebied en directe omgeving goed weer. Het gebied is een overgangszone waarin kleinschalige agrarische bedrijvigheid verweven is met de dorpsrand. Het kleinschalige agrarische karakter dient in deze zone te worden behouden. Onderhavige ontwikkeling tast deze agrarische kenmerken niet aan doordat er sprake is van hergebruik van een bestaande locatie. Er vindt eveneens geen extra 'verstening' van de kernrandzone plaats. Gezien de ligging nabij de kern is het plangebied ruimtelijk geschikt voor een dergelijke publieksgerichte functie. Een wellnesscenter heeft relatief kleine effecten op de directe omgeving; de activiteiten vinden uitsluitend binnen plaats en gezien de omvang van de beoogde ontwikkeling is het aantal bezoekers relatief gering ten opzichte van andere publieksgerichte functies zoals functies die verkoop van producten inhouden (bijvoorbeeld perifere detailhandel). De ruimtelijke consequenties c.q. gevolgen voor de directe omgeving blijven daardoor beperkt tot een toename van verkeersbewegingen (bezoekers).

¹ StructuurvisiePlus Woensdrecht, gemeente Woensdrecht, Woensdrecht, 20 december 2001

4. ONDERZOEK EN VERANTWOORDING

4.1 Inleiding

Voor nieuwe ontwikkelingen is het met het oog op een goede ruimtelijke ordening van belang dat het initiatief in overeenstemming is met de omgevingswaarden en het initiatief milieuhygiënisch verantwoord is. In dit hoofdstuk wordt de ontwikkeling nader verantwoord in relatie tot de waarden en de milieuhygiënische aspecten.

4.2 Verkeersaspecten

De ontwikkeling van een wellnesscenter aan de Valkestraat heeft verkeersbewegingen tot gevolg. De vraag is of de verkeersbewegingen effecten hebben op het geheel van verkeersbewegingen en parkeerbelasting in de omgeving van de locatie. Om dit inzichtelijk te maken is de volgende analyse gemaakt van de verkeersgeneratie met behulp van de rekentool verkeersgeneratie die is samengesteld door Goudappel Coffeng en CROW².

Verkeersgeneratie

Het perceel aan de Valkestraat 4 heeft in de huidige situatie een agrarische bestemming. De agrarische activiteiten zijn reeds enige tijd gestaakt. In de huidige situatie is er op het perceel een woonhuis gelegen, met een beautysalon aan huis. De bestaande agrarische schuur is in gebruik als opslagruimte. De opslagruimte wordt verhuurd aan particulieren en/of bedrijven uit Hoogerheide en omgeving.

De ontwikkeling betreft de realisatie van een wellnesscenter. De ontwikkeling zal een verkeeraantrekkende werking tot gevolg hebben. De omvang hiervan is bepaald met behulp van de eerdergenoemde rekentool verkeersgeneratie. Onderhavige ontwikkeling kan worden ondergebracht onder het type voorziening 'wellnesscentra (sauna's, thermen en kuurcentra) welke is ondergebracht in de hoofdgroep 'sport, cultuur en ontspanning'. Hierbij is rekening gehouden met het feit dat de voorziening ook een sportfunctie kan hebben.

Bij de bepaling van de omvang van het aantal motorvoertuigbewegingen is daarnaast uitgegaan van de volgende gegevens:

- | | |
|-------------------------------|-------------------------|
| - Grootte: | 800 m ² bvo; |
| - Ligging in stedelijk gebied | rest bebouwde kom; |
| - Autogebruik bezoekers: | 80%; |
| - Autobezetting bezoekers: | 1,8 personen; |
| - Autogebruik werknemers: | 80%; |

² zie www.verkeersgeneratie.nl

- Autobezetting werknemers: 1,0 personen.

Uit de rekentool wordt vervolgens afgeleid dat het aantal te verwachten motorvoertuigbewegingen (zaterdag in januari) 278 bedraagt voor een wellnesscenter, met deze omvang en gevestigd op deze locatie.

Op werkdagen is normaliter de grootste verkeersdrukke aan de orde, tijdens het drukste spitsuur. In de regel ligt het percentage dan rond de 9% van de etmaalintensiteit. Voor de bijdrage in de verkeersafwikkeling van het Wellnesscentrum is het dan denkbaar, dat dit tijdens het drukste uur van de (zater-)dag, op circa 19 motorvoertuigen ligt ($278 * 9\% = 25$).

Een dergelijke omvang van verkeer moet worden beoordeeld in relatie tot de omgeving en huidige verkeersafwikkeling om in te kunnen schatten hoe een dergelijke verkeersstroom zich verhoudt tot de verkeerssituatie ter plaatse.

Verkeersafwikkeling/ ontsluiting

Vooralsnog wordt er vanuit gegaan dat de verkeersafwikkeling voor een klein deel dient te geschieden via de Valkestraat en voor het grootste deel direct naar de Doelstraat. Het verkeer dat vanuit het plangebied, via de Valkestraat, afwikkelt bestaat uitsluitend uit de verkeersbewegingen van medewerkers en privéauto's van de bewoners van Valkestraat 4. De Valkestraat is een relatief smalle straat, die alleen een ontsluitende functie heeft voor een gering aantal woningen en (boeren-)percelen. Er zijn geen verkeersgegevens bekend, maar het aantal verkeersbewegingen zal naar verwachting laag zijn. De Valkestraat heeft een wegbreedte van circa 3,85 meter.

Vooralsnog wordt uitgegaan van een verkeersafwikkeling in zuidelijke richting (gezien de karakteristiek van de Valkestraat zal nagenoeg al het verkeer in zuidelijke richting afwikkelen naar de Doelstraat). Het verkeer zal hier gelijkmatig afwikkelen in oostelijke en westelijke richting (Doelstraat). Bij een gering aantal voertuigbewegingen is de Valkestraat voldoende van omvang om een veilige verkeersafwikkeling te hebben. Bij hogere intensiteiten is de wegbreedte aan de smalle kant waardoor problemen kunnen ontstaan bij het passeren van tegemoetkomend verkeer. Hierbij moet wel bedacht worden dat het verkeer zich slechts over een lengte van circa 25 meter over de Valkestraat begeeft. Vervolgens vindt de verkeersafwikkeling plaats via de Doelstraat.

De Doelstraat is een weg met voldoende capaciteit om de te verkeerstoename zonder problemen verkeersveilig af te kunnen wikkelen. De bezoekers zullen direct op de Doelstraat afwikkelen. Dit levert geen problemen op.

De toename van verkeer, als gevolg van het beoogde Wellnesscentrum, heeft dus gevolgen voor de huidige verkeersintensiteiten. De verkeersintensiteiten over het deel van de Valkestraat vanaf het plangebied tot aan de Doelstraat neemt toe. Dit is slechts een kort

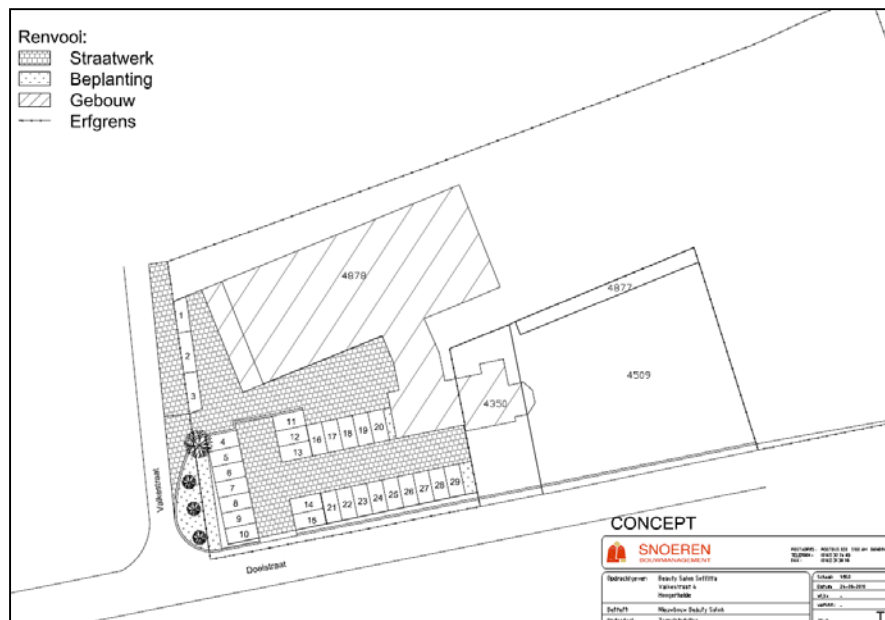
stuk (circa 25 meter). Vervolgens wordt afgebogen naar de Doelstraat, die van voldoende capaciteit is.

Parkeren

De verwachte verblijfsduur van bezoekers aan het wellnesscenter 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 $(278/1,8) =$ circa 155 voertuigen bij het initiatief parkeren.

Er van uitgaande dat bezoekers gespreid op de dag gebruik maken van het wellness-center 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.

Namens de ontwikkelaar is een concept-terreininrichting opgesteld die alvast inzage biedt in de beoogde locatie van parkeervakken. In elk geval is hiermee aangetoond dat het terrein voldoende ruimte biedt voor de benodigde parkeervakken. De in- en uitrit van het parkeren voor bezoekers komt aan de Doelstraat. De in- en uitrit aan de Valkestraat blijft bestaan, maar is voor het parkeren van personeel en voor prive. Door een kleine (evt. groene) afscheiding wordt het doorrijden onmogelijk gemaakt. Op die manier wordt de Valkestraat ontlast en is het gebied rondom de entree veilig omdat er weinig auto's komen.



1^{ste} verkenning beoogde parkeervoorzieningen

4.3 Geluidhinder

Op basis van artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd, indien dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de nieuwbouw van woningen of andere geluidsgevoelige functies (functies zoals genoemd in artikel 82, lid 2 van de Wet geluidhinder juncto artikel 4, lid 2 van het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en artikel 106, lid 1 onder e van de Wet geluidhinder);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via vrijstellings- of wijzigingsbevoegdheid).

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

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

Onderhavige ontwikkeling betreft geen geluidsgevoelig object c.q. functie. Het betreft een bedrijfsmatige functie, waarbij klanten/ bezoekers slechts relatief kort verblijven. Daarnaast betreft de behandelkamer fysiotherapie, als onderdeel van het wellnesscenter.

In de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder worden gezondheidszorggebouwen die ingevolge het Besluit geluidhinder geluidgevoelig zijn als geluidsgevoelig aangemerkt. Het gaat hierbij om:

- verzorgingstehuizen;
- psychiatrische inrichtingen;
- medisch centra;
- poliklinieken;
- medische kleuterdagverblijven.

Of een behandelkamer van een fysiotherapeut tot de medische centra gerekend moet worden is op zijn minst twijfelachtig. Aangezien de behandelkamer bij de onderhavige ontwikkeling wordt gerealiseerd in combinatie met wellnessactiviteiten, dient de behandelkamer niet te worden gezien als medisch centrum, maar meer als wellnessgerelateerde activiteit. Derhalve is deze behandelkamer geen geluidsgevoelige functie. Om deze reden is een akoestisch onderzoek naar de hinder van wegverkeerslawaaï niet noodzakelijk.

De geluidsinvloed van de onderhavige ontwikkeling op de omgeving wordt besproken in de volgende paragraaf (paragraaf 4.4).

Het plangebied is gelegen in de nabijheid van Vliegbasis Woensdrecht rondom deze vliegbasis zijn Ke-contouren berekend. Ke-contouren (Ke = kosteneenheid). Deze contouren geven de mate van geluidsbelasting van het Vliegveld op de omgeving weer. De

beoogde ontwikkeling betreft geen geluidsgevoelige functie. Vliegverkeerslawaaï vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijke relevante toetsing van bedrijfsvestigingen en milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten³. Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke indicatieve afstand hierbij (minimaal) in acht genomen worden.

De beoogde ontwikkeling betreft de ontwikkeling van een bedrijfsmatige functie. Een wellnesscenter is niet een hindergevoelig object, zoals wel het geval is voor woningen. Het initiatief betreft echter wel een hinderveroorzakende functie. Op basis van de VNG brochure valt de ontwikkeling in te delen in de categorie 'fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden'.

Ten aanzien van dit planvoornemen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd⁴. Doel van het akoestisch onderzoek is inzicht te verkrijgen in de geluidemissie vanwege de activiteiten van de inrichting en deze te toetsen aan de VNG publicatie Bedrijven en Milieuzonering. Op basis van de toetsing kan worden beoordeeld of de beoogde ontwikkeling in akoestisch zin wel of geen belemmeringen oplevert.

Conclusie

Uit het onderzoek blijkt dat de voorgenomen vestiging van een Wellnesscentrum uit akoestisch oogpunt aanvaardbaar zal zijn en geen belemmering oplevert. De inrichting voldoet op de geprojecteerde bedrijfslocatie in akoestische zin aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening.

³ Milieuzonering op basis van: 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009

⁴ Akoestisch onderzoek bestemmingsplan Valkestraat 4 te Hoogerheide, Agel adviseurs d.d. 12 mei 2011

4.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze Wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (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 bevoegdheid⁵:

- 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’ bij aan de luchtverontreiniging
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen

Het initiatief voorziet in de realisatie van een bedrijfsbestemming met een bezoekersfunctie. Een dergelijke ontwikkeling valt niet binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM.

Voor kleinere ruimtelijke die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan luchtverontreiniging. Het grote voordeel van deze NIBM rekentool⁶ is dat slechts een beperkt aantal invoergegevens nodig is. Alleen het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer worden ingevoerd. Voor de overige invoergegevens is in de tool uitgegaan van worst-case.

Het initiatief is derhalve getoetst met deze NIBM-tool. Hiervoor zijn de verkeersgeneratiegegevens als uitgangspunt gehanteerd⁷.

	Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
	Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigen (weekdaggemiddelde)		90

⁵ let wel op een zorgvuldige belangenafweging, en het (toekomstige) Besluit gevoelige bestemmingen

⁶ Zie voor de NIBM- rekentool: www.infomil.nl

⁷ Voor het bepalen van de verkeersgeneratie wordt geen rekening gehouden met de oppervlak van de kelderverdieping, aangezien deze niet (direct) toegankelijk is voor klanten/ bezoekers.

	Aandeel vrachtverkeer	3,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,19
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,04
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		0,4
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate;		
geen nader onderzoek nodig		

Conclusie

Na doorrekenen van het initiatief met behulp van de NIBM-rekentool blijkt dat de ontwikkeling is van dermate kleine omvang dat het zeer aannemelijk is dat het project in niet betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Een luchtkwaliteitonderzoek is niet noodzakelijk.

4.6 Kabels en leidingen

Ter plaatse van het plangebied zijn voor zover bekend geen andere kabels en/of leidingen aanwezig die belemmeringen opleveren voor de toekomstige ontwikkeling. Alvorens de bouwwerkzaamheden te starten dient er een Klic-melding te worden gedaan.

4.7 Bodem

De bodemkwaliteit vormt een belangrijk aspect bij ruimtelijke ontwikkelingen. In het kader van het bestemmingsplan speelt de bodemkwaliteit bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Indien het bodemonderzoek uitwijst dat er in de bodem wezenlijke verontreinigingen aanwezig zijn, dienen deze gesaneerd te worden voordat het betreffende gebied in ontwikkeling wordt genomen. Met het oog op kostenbesparing en efficiëntie is het van belang om een actief bodembeheer toe te passen. Dit is het totaal van activiteiten gericht op het adequaat en efficiënt omgaan met de gevolgen van structureel aanwezige gevallen van bodemverontreiniging.

Er heeft ook een verkennend bodemonderzoek⁸ plaatsgevonden. Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage vormt een separate bijlage bij deze toelichting.

⁸ Inventerra milieuadviesbureau, Verkennend bodemonderzoek Valkestraat 4 Hoogerheide (rapportnr. 09-2101-F01JV), 24 september 2009

Conclusie

Op basis van het uitgevoerde bodem onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- De zintuiglijk onverdachte zandige bovengrond (0,05 – 0,75 m-mv) op de locaties is niet verontreinigd met de onderzochte parameters;
- De zintuiglijk onverdachte, zandige ondergrond (0,6 – 1,5 m-mv) op de locatie is niet verontreinigd met de onderzochte parameters;
- De zintuiglijk onverdachte, zandige ondergrond (1,5 – 1,8 m-mv) ter plaatse van de voormalige ondergrondse HBO-tank (boring 105) is niet verontreinigd met minerale olie
- Het grondwater op de locatie is licht verontreinigd met barium, nikkel en benzeen.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek wordt geconcludeerd dat de gestelde hypothese 'onverdachte locatie' als gevolg van de aangetoonde licht verhoogde gehalten in het grondwater strikt genomen verworpen dient te worden. De licht verhoogde gehalten aan barium en nikkel in het grondwater worden toegeschreven aan natuurlijk verhoogde achtergrondgehalten, welke in het grondwater in Nederland vaker worden aangetoond. Voor het licht verhoogde benzeengehalte in het grondwater is vooralsnog geen duidelijke oorzaak, aangezien de HBO-tank reeds 15 jaar geleden verwijderd is. Het licht verhoogde benzeengehalte is echter geen aanleiding voor het uitvoeren van nader onderzoek of nadere maatregelen.

De resultaten van onderhavig bodemonderzoek vormen geen belemmering voor het huidige en toekomstige gebruik.

4.8 Waterparagraaf

Voor ieder ruimtelijk plan is de watertoets een verplicht onderdeel. Hierbij dient inzichtelijk te worden gemaakt hoe in het plan om wordt gegaan met water.

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterhuishoudingsplan van Noord-Brabant, het Waterbeheersplan van het Waterschap Brabantse Delta, het Nationaal Waterplan, WB21, het Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Algemeen punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Hierdoor legt water een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden.

Andere belangrijke elementen uit de genoemde documenten zijn de driestapsstrategieën:

- Vasthouden - bergen - afvoeren (waterkwantiteit)
- Schoon houden – scheiden - zuiveren (waterkwaliteit)

De achterliggende gedachte hierbij is dat afwenteling zoveel mogelijk moet worden voorkomen en dat de problemen zoveel mogelijk aan de bron moeten worden aangepakt. Tenslotte is de "Beleidsbrief regenwater en riolering" nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan en wie waarvoor verantwoordelijk is.

Nationaal Bestuursakkoord Water

Eind jaren negentig ondervinden verschillende delen van Nederland regelmatig overlast van water. Dit heeft maatschappelijk en politiek de vraag doen rijzen of Nederland zijn waterhuishoudkundige situatie nog wel op orde heeft. En of we wel voldoende zijn voorbereid voor de 21e eeuw op de veranderingen in ons klimaat, ruimte en grondgebruik. Naar aanleiding van deze problematiek is de Commissie Waterbeheer 21e eeuw ingesteld. Deze commissie heeft in haar advies van augustus 2000 gepleit voor 'Ruimte voor Water'. Het Kabinet heeft deze aanbevelingen verwoord in het kabinetsstandpunt 'Anders omgaan met water' en 'Ruimte voor de Rivier'.

Dit heeft uiteindelijk geleid tot het Nationaal Bestuursakkoord Water. In dit akkoord hebben het Rijk en Interprovinciaal Overleg, de Unie van Waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten afspraken gemaakt over een gezamenlijke aanpak van de waterproblematiek. Het akkoord heeft tot doel om in de periode tot 2015 het watersysteem in Nederland te verbeteren en op orde te houden. Het Nationaal Bestuursakkoord Water heeft tot doel om in de periode tot 2015 het watersysteem in Nederland te verbeteren en op orde te houden.

Ontwerp Provinciaal Waterplan provincie Noord-Brabant

Het ontwerp Provinciaal Waterplan beschrijft het strategische waterbeleid voor Noord-Brabant op hoofdlijnen en beschrijft hoe de provincie hieraan uitvoering wil geven. De vaststelling vindt eind 2009 plaats. Tot die tijd is het huidige Waterhuishoudingsplan van kracht.

Waterhuishoudingsplan (WHP) provincie Noord-Brabant

Het provinciale waterhuishoudingsplan is geldig tot en met 2009. Het provinciale beleid daarin richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde. Vijf hoofdthema's vormen de kern van het beleid:

- het realiseren van een duurzame watervoorziening;
- het verbeteren van de waterhuishoudkundige situatie;
- het verbeteren van de waterkwaliteit;
- het inrichten van waterlopen met het oog op de versterking van natuurwaarden;
- het anders omgaan met water in bebouwd gebied.

Waterbeheerplan 2010-2015 waterschap Brabantse Delta

Waterschap Brabantse Delta is de beheerder van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het oppervlaktewater in de gemeente. Het waterbeheer is gericht op het duurzaam beheeren van het watersysteem, waarbij uitgegaan wordt van een watersysteembenadering. Dit heeft het waterschap vastgelegd in het waterbeheerplan 2010-2015.

Het waterschap beoogt met dit plan 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. Deze thema's pakt het waterschap in samenhang aan, omdat een integrale aanpak meerwaarde oplevert voor het resultaat. In het waterbeheerplan staan de doelen en de noodzakelijke ingrepen. Bij de keuze daarvan heeft het waterschap een afweging gemaakt tussen belangen van boeren, bedrijven, burgers, natuurbeheerders en andere partijen.

De Ruimte blauw geordend, toetsingskader RO 2006

In het Toetsingskader RO is een viertal gebruiksfuncties onderscheiden: stedelijke uitbreiding, landbouw, natuur en regionale waterberging. Voor de gebruiksfuncties stedelijke uitbreiding en landbouw is aangegeven waar deze verenigbaar zijn met een duurzaam watersysteem. De waterkansenkaart stedelijke uitbreiding bevat de categorieën kansen stedelijke uitbreiding, stedelijke uitbreiding minder gewenst en stedelijke uitbreiding ongewenst. De waterkansenkaart landbouw geeft aan waar intensieve en extensieve landbouw de beste kansen hebben. Ook is aangegeven waar een toename van het verhard oppervlak ongewenst is.

Hydrologisch neutraal bouwen is één van de uitgangspunten van Waterbeheer 21e eeuw (WB21). De constatering dat we te maken krijgen met klimaatveranderingen, zeespiegelstijging, bodemdaling en verdere verstedelijking leidt tot het besef dat we anders moeten omgaan met water. Dit besef leidt tot de bekende trits 'vasthouden, bergen, afvoeren'.

Hydrologisch neutraal bouwen past in deze trits (vasthouden) en voorkomt dat versnelde afvoer vanuit de bebouwde omgeving plaatsvindt. Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt door het waterschap Brabantse Delta het uitgangspunt gehanteerd dat per hectare nieuw verhard oppervlak 780 m³ dient te worden gecompenseerd in de vorm van waterberging/infiltratie.

Het toetsingskader is nadrukkelijk gericht op ruimtelijke ontwikkelingen. Dit bestemmingsplan betreft de herontwikkeling van bestaande bebouwing, waarbij geen sprake is van een toename van verharde oppervlakken. Er vinden derhalve geen ontwikkelingen plaats, waarop dit uitgangspunt van toepassing is. Bij toekomstige ontwikkelingen, waarbij het verhard oppervlak toeneemt.

Provinciale Milieuverordening/ grondwaterbescherming

Een van de functies van water is 'water als consumptiegoed'. Water wordt hiertoe gewonnen voor zowel industriële doeleinden als voor menselijke consumptie. Het winnen van drinkwater voor menselijke consumptie gebeurt vanuit het (diepere) grondwater.

Noord-Brabant kent een veertigtal gebieden waar grondwater gewonnen wordt. De provincie zet zich in voor een goede kwaliteit van het grondwater door beschermingsmaatregelen in en rondom de waterwingebieden. Het is in grondwaterbeschermingsgebieden dan ook verboden om bodembedreigende activiteiten te ontplooiën. Het is overigens wel mogelijk om in bepaalde gevallen ontheffing te krijgen.

In Provinciale Milieuverordening (PMV) zijn speciale milieuregels opgenomen, die er toe moeten leiden dat de kwaliteit van het grondwater ook op de langere termijn goed blijft en er voor moeten zorgen dat het grondwater met zo min mogelijk maatregelen geschikt is te maken voor drinkwater.

Een grondwaterbeschermingsgebied is opgebouwd uit zones: het waterwingebied direct rond de pompputten, de beschermingszone(s) en/of de boringsvrije zone. De PMV bevat kaarten van de waterwingebieden en de beschermingszones, zodat iedereen kan zien of een activiteit binnen de grenzen van een beschermingszone valt.

De PMV stelt aanvullende eisen voor inrichtingen die onder de Wet milieubeheer vallen. De gemeente is op grond van de Wet milieubeheer meestal het bevoegde gezag. Bij de vergunningverlening houdt de gemeente rekening met de extra van toepassing zijnde regels uit de PMV. Voor de zwaardere inrichtingen is de provincie het bevoegde gezag. Voor gedragingen buiten de inrichting is de provincie het bevoegde gezag op het gebied van ontheffingverlening en handhaving.

Huidige waterhuishoudkundige situatie

Het plangebied is gelegen op de overgang van stedelijk gebied naar landelijk gebied.

Bodem en grondwater

De bodem in plangebied bestaat uit Eerdgronden. Dit zijn zandgronden, waarvan de bovenste laag van de bodem bestaat uit een humusrijk materiaal. De zwarte bovenlaag is ontstaan als gevolg van jarenlange agrarische bewerking.

De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) ligt op de locatie Valkestraat 4 meer dan 2,5 meter onder maaiveld. Ook de Gemiddeld Laagste Grondwaterstand is meer dan 2,5 meter onder maaiveld gelegen. Het plangebied is op de digitale wateratlas van de provincie Noord-Brabant aangemerkt als infiltratiegebied. Gezien de geohydrologische situatie ter plaatse is het plangebied geschikt voor het realiseren van een dergelijke functie.

Oppervlaktewater

In het plangebied, alsook in de directe omgeving daarvan, is geen oppervlaktewater aanwezig. Aanpalende agrarische kavels zijn omgeven door greppels die slechts sporadisch watervoerend zijn.

Riolering

De bestaande bebouwing op het perceel is aangesloten op de riolering aan de Valkestraat. Hemelwater wordt in de huidige situatie niet afgevoerd via de riolering, dit zal ook in de beoogde situatie het geval zijn. In de beoogde situatie zal hemelwater worden verwerkt in de ondergrond (infiltratie) afvoer van hemelwater via de riolering is niet aan de orde.

Grondwaterbescherming

Nabij het plangebied bevinden zich een tweetal waterwinlocaties. Het gaat hierbij om de waterwinlocatie Ossendrecht en Huijbergen. Het plangebied is gelegen buiten de grondwaterbeschermingsgebieden (lichtblauw) en de waterwingebieden (donderblauw) is gelegen. De bescherming van het grondwater voor menselijke consumptie vormt derhalve geen beperkingen voor onderhavige ontwikkeling.

Conclusie en samenwerking met de waterbeheerder

Voor wat betreft een goede waterhuishouding kan het initiatief doorgang vinden. Er vindt geen toename van verharde oppervlakken plaats. Het waterschap heeft in het kader van het vooroverleg positief geadviseerd in het kader van de watertoets. Het waterschap gaat er hierbij vanuit dat hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem. Tot slot wijst het waterschap erop dat het waterschap geen voorstander is van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen. Aan deze voorwaarden wordt voldaan.

4.9 Flora en fauna

Natuurwetgeving & Planologie

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in het streekplan is uitgewerkt.

De *Natuurbeschermingswet* heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er mogelijk signifiante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect

hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermde Natuurmonument) zijn vergunningsplichtig.

De *Flora- en faunawet* heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek) vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. In artikel 2 van de *Flora- en faunawet* is een zorgplicht opgenomen: een ieder die redelijkerwijs kan vermoeden of weet dat zijn handelingen nadelige gevolgen kunnen hebben voor (individuele) planten of dieren is verplicht om deze handelingen achterwege te laten of de gevolgen zoveel mogelijk te beperken. De zorgplicht geldt altijd voor alle individuen van in Nederland voorkomende soorten planten en dieren, ongeacht of de soort beschermd is en ongeacht of er ontheffing of vrijstelling is verleend. Dit betekent dat bij de uitvoering van werkzaamheden een ieder zo dient te handelen dat de in het wild voorkomende soorten planten en dieren daarvan geen of zo min mogelijk hinder ondervinden.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet er naast de algemene zorgplicht ook nog rekening gehouden te worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2' en 'tabel 3' van de *Flora- en faunawet*, en met vogels. Voor deze soorten moet een ontheffing worden aangevraagd wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot schade aan de soort of verstoring van leefgebied. Voor soorten van 'tabel 3' en vogels geldt hierbij een strenger afwegingskader dan voor soorten van 'tabel 2'. Voor soorten van 'tabel 2' en vogels geldt bovendien dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode. Een gedragscode voor de bouw- en ontwikkelingssector is in ontwikkeling en daardoor nog niet toepasbaar.

De EHS en de provinciale groenstructuur zijn ruimtelijk vastgelegd in het Streekplan. De EHS is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. Ook de beheersgebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot de EHS. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen. De na te streven natuurdoelen in de EHS zijn vastgelegd in meerdere natuurgebiedsplannen en een beheersgebiedsplan.

Methode

Op 20 januari 2009 is de projectlocatie bezocht. Het doel van dit verkennende terreinbezoek was een beeld te krijgen van de gebiedskenmerken grondgebruik en de mogelijke natuurwaarden binnen de projectlocatie. Daarnaast zijn mogelijke sporen van dieren, de aanwezige vegetatie en de ecologische samenhang met de omgeving onderzocht. Het verkennende terreinbezoek had tevens tot doel na te gaan of aanvullend veldonderzoek noodzakelijk is in de daarvoor geldende inventarisatieperioden.

Uit de Gebiedendocumenten van Natura 2000 is afgeleid of het plangebied in de buurt van Habitat- of Vogelrichtlijngebieden ligt. In de provinciale uitwerking van de Ecologische Hoofdstructuur is bekeken of het plangebied binnen de EHS / GHS valt.

Uit het veldbezoek is bovendien gebleken dat de kans dat de aangegeven soorten op de projectlocatie voorkomen minimaal is. Bovendien zal bestaand groen gehandhaafd blijven in de beoogde situatie.

Uit de Bodemkaart van Nederland is informatie gewonnen over de bodemsamenstelling van het gebied. Op basis van die informatie is mede afgeleid voor welke beschermde plantensoorten het gebied geschikt is.

De Atlas van de Nederlandse zoogdieren is geraadpleegd voor informatie over de verspreiding van alle inheemse zoogdieren (Broekhuizen *et al.* 1992). Voor informatie over de verspreiding en leefmilieus van reptielen, amfibieën en vissen is de website van RAVON geraadpleegd. De websites van SOVON en de Vogelbescherming zijn geraadpleegd voor soortinformatie en verspreiding van vogels, evenals de Atlas van de Nederlandse Broedvogels van SOVON (2002).

Natuurwaarden in het projectgebied

Het overgrote deel van het projectgebied is bebouwd. Het projectgebied bestaat uit een bedrijfswoning en een agrarische schuur met daarbij tuinbeplanting en enkele bomen/boschages. Aan de voorzijde van de schuur bevindt zich tot aan de weg bestrating.

Resultaten gebiedsbescherming

Het projectgebied valt buiten de invloedssfeer van de voor de Natuurbeschermingswet en Ecologische Hoofdstructuur aangewezen gebieden. De Boswet is niet van toepassing. In het bestemmingsplan worden vanuit natuur geen beperkingen opgelegd aan het ruimtelijk plan.

Resultaten soortenbescherming

In het onderstaande wordt een inschatting gegeven van de aanwezige beschermde soorten. Dit is gedaan op basis van de waargenomen omstandigheden in het plangebied en de verspreidingsgegevens van planten en dieren, zoals hierboven omschreven.

Algemene soorten

De verwachting is dat er enkele zeer algemene soorten planten en dieren in het plangebied voorkomen. Voor deze algemene soorten geldt enkel de zorgplicht. Er hoeft voor deze soorten geen ontheffing van de Flora- en Faunawet worden aangevraagd.

Op basis van het veldbezoek is geconstateerd dat er in het plangebied geen potentiële leefmilieus aanwezig zijn voor beschermde planten, grondgebonden zoogdieren, reptielen, en ongewervelde diersoorten.

Aangezien bij de ontwikkeling slechts de sloop van een bestaande schuur omvat en herbouw op bestaande locatie. Als gevolg van de ontwikkeling zal geen groen worden verwijderd. De beoogde parkeervoorziening zal plaatsvinden aan de voorzijde. Dit terreindeel is reeds verhard.

Conclusie

Wat wetgeving en beleid op het gebied van natuur betreft kan het ruimtelijk plan in de huidige vorm doorgang vinden.

4.10 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

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

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals omwonenden.

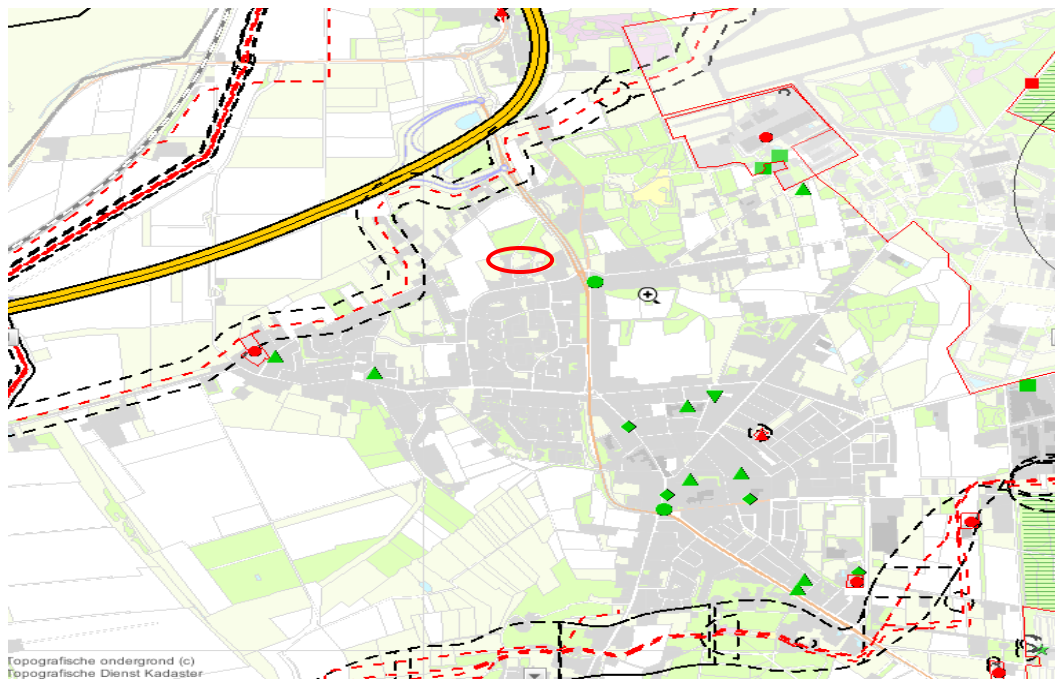
Het beleid is verankerd in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI), de bijbehorende Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen (REVI), en verder uitgewerkt en toegelicht in o.a. de Handleiding Externe Veiligheid Inrichtingen en de Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het beleid gebaseerd op de Nota Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (RNVGS). Deze is recent verder geoperationaliseerd en verduidelijkt door middel van de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen.

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Op grond van de risicobenadering worden grenzen gesteld aan de risico's gelet op de kwetsbaarheid van de omgeving en vice versa. De toepassing van de risicobenadering heeft dus primair betrekking op de onderdelen pro-actie, preventie en preparatie van de veiligheidsketen. Het beleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers te beschermen tegen de gevolgen van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit kan door maatregelen te treffen bij of aan de bron (inrichtingen, auto's etc.) en door de restrisico's te beperken, bijvoorbeeld door zonering. Het doel wordt vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats verblijft, komt te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval met gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij meestal geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico.

Ten aanzien van het groepsrisico (GR) is een oriënterende waarde vastgelegd. Deze wordt uitgedrukt in de kans dat per jaar een groep van 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting of transportroute en een ongewoon voorval binnen die inrichting of op die transportroute waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico kan worden weergegeven in een grafiek met op de horizontale as het aantal dodelijke slachtoffers en op de verticale as de cumulatieve kansen per jaar op tenminste dat aantal slachtoffers. De kans dat (een groep) slachtoffers vallen, wordt weergegeven met een curve (de fN-curve).

Zie de onderstaande afbeelding voor de risicokaart voor de omgeving van de initiatieflocatie.



Uitsnede Risicokaart Noord-Brabant, kader globale ligging initiatieflocatie (rood omcirkeld)

In de omgeving van de projectlocatie zijn twee potentiële risicobronnen aanwezig. Het betreft ten eerste een transportleiding (buisleiding) in beheer zijnde bij DOW Benelux Holding. De risicocontour 10-6 van deze buisleiding is gelegen op 75 meter afstand van de leiding. De buisleiding is echter op circa 500 meter van het plangebied gelegen. De aanwezigheid van de buisleiding heeft geen belemmerende invloed op de ontwikkeling. De afstand tot de Rijksweg A58 is gelegen op circa 750 meter van het plangebied. Het plangebied bevindt zich daarmee ruim buiten de onderzoekszone van de Rijksweg.

Tevens is het plangebied gelegen nabij een gemeentelijke weg, de Doelstraat, en een provinciale weg, de Scheldeweg (N289). De Doelstraat ligt rechtstreeks aan het plangebied. De Scheldeweg ligt op een afstand van 135 meter van het plangebied. Uit de "Inventarisatie vervoer gevaarlijke stoffen" (d.d. 5 maart 2008) die in het kader van het programma "Brabant Veiliger" is uitgevoerd, blijkt dat beperkt structureel vervoer van gevaarlijke stoffen over deze wegen plaatsvindt.

Bij beoordeling van het Plaatsgebonden risico (PR) en het Groepsrisico (GR) wordt voor het huidige transport uitgegaan van de vervoersgegevens zoals deze in de gemeente Woensdrecht zijn geïnventariseerd. Over het traject Doelstraat vinden de volgende transporten van gevaarlijke stoffen plaats:

Hoofdcategorie	Stof cat.	Jaar 2007 [/jr]
GF: Brandbaar gas	GF3	36
LF: Brandbare vloeistof	LF1	0
	LF2	0

Over het traject Scheldeweg vinden de volgende transporten van gevaarlijke stoffen plaats:

Hoofdcategorie	Stof cat.	Jaar 2007 [/jr]
GF: Brandbaar gas	GF3	472
LF: Brandbare vloeistof	LF1	1013
	LF2	1275
	LF4	300

Voor het vaststellen van het PR en GR dient gebruik te worden gemaakt van de vuistregels uit de Handreiking externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen (VNG 1998). Gesteld kan worden dat de genoemde transportbewegingen geen overschrijding van de drempelwaarden, zoals genoemd in deze handreiking, betekenen. Indien drempelwaarden niet worden overschreden, is geen nader onderzoek noodzakelijk en kan direct worden gesteld dat er geen belemmeringen zijn voor de ontwikkeling. Transport van gevaarlijke stoffen vormt daarmee geen belemmering voor het initiatief.

Conclusie

Uit toetsing van het initiatief aan het aspect externe veiligheid blijkt dat het initiatief geen belemmeringen ondervindt.

4.11 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologische waarden

In het plangebied heeft op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant een 'hoge tot middelhoge verwachtingswaarde' voor het vinden van archeologische resten. De gemeente heeft een advies aangevraagd met betrekking tot archeologie aangevraagd.

Gezien de geringe bodemverstoring die gepaard gaat met deze ontwikkeling is geen archeologisch onderzoek nodig. In de bouwvergunning zal daarom worden opgenomen dat er tijdens de uitvoering waarneming zal plaatsvinden door een archeoloog.

Cultuurhistorische waarden

Het nationale beleid staat in het teken van het behoud en het beheer van de cultuurhistorische waarden. Op gelijke voet staat het streven naar het gebruik van het cultuurhistorisch erfgoed als inspiratiebron voor de ruimtelijke inrichting. Dit beleid geldt voor alle cultuurhistorische waarden, dat wil zeggen voor zowel archeologische als voor historisch-geografische en historisch-bouwkundige waarden. Het rijksbeleid is mede gebaseerd op het Verdrag van Malta (1992). Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. In het streekplan is als essentieel element opgenomen dat in ruimtelijke planvorming rekening gehouden dient te worden met het cultuurhistorisch erfgoed. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

De ruimtelijke ordening is een zeer belangrijk integrerend beleidsterrein als het gaat om de zorgvuldige omgang met cultuurhistorisch waardevolle structuren. De provincie beoordeelt plannen en besluiten die ter toetsing bij of ter goedkeuring aan de provincie worden voorgelegd op de wijze waarop de aanwezige cultuurhistorische waarden opgenomen zijn. De cultuurhistorische waarden worden in een vroegtijdig stadium van de planvorming geïnventariseerd, bij het ontwerp gebruikt en bij het besluit meegenomen.

Een aantal cultuurhistorische objecten en structuren is beschermd middels de Monumentenwet dan wel middels een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening. Bij aantasting en bij wijziging van deze objecten en structuren is een vergunning vereist.

In de nabijheid van het plangebied is concreet een cultuurhistorisch waardevol element aan te wijzen. Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is de Valkestraat weergegeven als lijnelement van redelijk hoge waarde. Voor dergelijke lijnelementen geldt dat ruimtelijke ontwikkelingen het voorkomen en de waarde van het lijnelement niet mogen schaden.

Onderhavig initiatief betreft sloop en herbouw op bestaande funderingen. In fysiek opzicht komt de nieuwe bebouwing niet dicht bij het waardevolle lijnelement te liggen. De waarde van dit lijnelement wordt derhalve niet aangetast.

4.12 Luchtvaart

In gebieden nabij vliegvelden en/of vliegbases wordt, ten behoeve van een veilige aan-vliegroutes van deze inrichtingen zogenaamde luchtvaartverkeerzones gedefinieerd.

Het plangebied is gelegen in een van deze luchtvaartverkeerzones, namelijk luchtvaart-verkeerszone 8 (radarverstoringgebied). Binnen deze zone gelden beperkingen ten aanzien van de toegelaten bebouwing, met het oog op de veiligheid van het luchtvaart-verkeer. Ten behoeve hiervan is luchtvaartverkeerzone 8 als gebiedsaanduiding weergegeven op de plankaart. Hieraan zijn in de regels beperkingen ten aanzien van toegestane bebouwing/ bouwhoogte opgenomen.

5. JURIDISCHE TOELICHTING

5.1 Algemene opzet

Inleiding

Dit hoofdstuk bevat de toelichting op het juridisch gedeelte van het bestemmingsplan (de verbeelding en regels).

Het bestemmingsplan 'Valkestraat 4 Hoogerheide' bestaat uit de volgende onderdelen:

De toelichting:

De visie op gebied, het relevante beleid aangevuld met een toelichting op de juridische opzet en een korte beschrijving van de handhavings- en uitvoeringsaspecten.

De bestemmingsregels

De bouw- en gebruiksregels binnen de bestemming. Daarnaast zijn ontheffing- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen, om het plan de benodigde flexibiliteit te geven.

De verbeelding:

Op de verbeelding zijn bestemming en relevante aanduidingen, opgenomen.

5.2 Opbouw van de bestemmingsregeling

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet.

De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de SVBP2008. Voor de inhoudelijke systematiek is aangesloten op de vigerende plannen.

Hieronder wordt de opbouw en dergelijke kort toegelicht.

Inleidende regels

Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten:

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de plankaart geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

Bestemmingsregels

In het tweede hoofdstuk komt de bestemming aan de orde.

De opbouw van de bestemming ziet er als volgt uit:

Bestemmingsomschrijving

Bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies zoals cultuur en ontspanning. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies.

Bouwregels

In de bouwregels worden voor alle hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de van toepassing zijnde bouwregels gesteld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de plankaart.

Nadere eisen

Ten aanzien van enkele in de regels genoemde ontwikkelingen zijn burgemeester en wethouders bevoegd tot het stellen van nadere eisen; onder meer ten aanzien van de situering en/of maatvoering op eigen terrein. De objectivering wordt verkregen door middel van kwalitatieve criteria.

Ontheffing van de bouwregels

In deze bepaling wordt een opsomming gegeven van de bouwregels waarvan burgemeester en wethouders ontheffing kunnen verlenen. Een ontheffingsbevoegdheid wordt alleen opgenomen als dit noodzakelijk wordt geacht in verband met het gewenst ruimtelijk beleid. Dat wil zeggen dat een ontheffingsbevoegdheid alleen in het bestemmingsplan wordt opgenomen als de gemeente vanuit beleidsmatige overwegingen een zekere flexibiliteit in het plan wil houden. De bevoegdheid tot het verlenen van de ontheffing wordt objectief begrensd en bevat duidelijke criteria.

Specifieke gebruiksregels

In dit onderdeel kan worden aangegeven welke vormen van gebruik men in ieder geval strijdig acht met de bestemming. Het is niet de bedoeling alle mogelijke strijdig gebruiksvormen te noemen, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in

strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de doeleindenomschrijving.

Ontheffing van de gebruiksregels

Een ontheffing van een gebruiksregel mag niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen, dat wel ontheffing kan worden verleend ten behoeve van functies, die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies. Via ontheffing kunnen geen ‘nieuwe’ functies worden toegestaan. Met andere woorden: de ontheffingsregeling kan worden opgenomen voor kleinere, planologisch minder ingrijpende, onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ingrijpende ruimtelijke ingrepen dienen geregeld te worden via een wijzigingsbevoegdheid.

Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid om de aanduiding ‘opslag’ te wijzigen.

Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld;

Algemene bouwregels

Deze bepaling bevat een algemene regels omtrent ondergronds bouwen en bestaande afstanden en maten.

Algemene ontheffingsbevoegdheid

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan ontheffing kan worden verleend. Het gaat hierbij om de bevoegdheid om ontheffing te verlenen van de regels die gelden voor alle bestemmingen in het plan. De criteria, die bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden met een algemene strekking. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Algemene procedureregels

In deze bepaling staat aangegeven welke procedure dient te worden gevolgd bij de voorbereiding van een ontheffingsbevoegdheid en/of een wijzigingsbevoegdheid, het stellen van nadere eisen, het verlenen van een aanleg- en/of een sloopvergunning.

Overgangs- en slotregels*Overgangsrecht*

Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een bouwvergunning kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid;

Het gebruik van de grond en opstellen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet;

Slotregel

Dit artikel geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

In het bestemmingsplan is de volgende bestemming opgenomen:

Cultuur en ontspanning

De gronden met deze bestemming mogen uitsluitend worden gebruikt voor de bij deze bestemming horend gebruik, alsmede wonen een bedrijfswoning en bijbehorende verhardingen, groen- en parkeervoorzieningen.

Een deel van het bestemmingsvlak voorzien van de aanduiding 'wellness'. Allen hier mogen activiteiten en diensten worden ontplooid in het kader van wellness. Onder wellness wordt verstaan het aanbieden van sauna- en beautyfaciliteiten, diensten en behandelingen met het oogmerk het persoonlijke welbevinden van de klant te bevorderen. Dit gebeurt middels behandelingen gericht op ontspanning, lichamelijke gesteldheid/ fitheid of uiterlijke verfraaiing. Hieronder wordt nadrukkelijk niet verstaan: activiteiten in het kader van seksuele dienstverlening en fitness-/ sportschoolactiviteiten. Aan wellness ondergeschikte horecavoorzieningen mogen eveneens uitsluiten binnen dit aanduidingsvlak plaatsvinden.

Opslag is toegestaan binnen de aangegeven aanduiding. De gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd met uitzondering van bijgebouwen. Voor de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte wordt uitgegaan van de bestaande legaal aanwezige goot- en bouwhoogte

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang dat de beoogde ontwikkeling in financieel-economisch opzicht realiseerbaar is. In dit hoofdstuk wordt daarom inzicht geboden in de economische uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

Onderhavig initiatief betreft een particulier initiatief. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de kosten die met onderhavige ontwikkeling gemoeid zijn. De initiatiefnemer heeft in het kader van onderhavige ontwikkeling een bedrijfsplan opgesteld. De gemeente krijgt hier inzicht in.

Ten aanzien van mogelijke planschadeclaims van omwonenden dient een planschade-overeenkomst gesloten te worden tussen de initiatiefnemer en de gemeente. Hierin is vastgelegd hoe zal worden omgegaan met eventuele planschadeclaims en wie hiervoor (financieel verantwoordelijk is).

7. OVERLEG EN INSPRAAK

7.1 Inleiding

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

7.2 Inspraak

De Wet ruimtelijke ordening zelf bevat geen bepalingen omtrent inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen b.v. op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Er is sprake geweest van een terinzagelegging van onderhavig bestemmingsplan van 6 weken. De binnengekomen zienswijzen zijn samengevat en zijn samen met de reactie van de gemeente Woensdrecht als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen (Nota Beantwoording Zienswijzen). Voor zover de ingediende zienswijzen aanleiding hebben gegeven tot het aanpassen van het bestemmingsplan, zien de aanpassingen in het bestemmingsplan doorgevoerd.

7.3 Wettelijk vooroverleg

Artikel 3.1.1. Bro geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan verplicht zijn overleg te plegen met het waterschap en daar waar nodig met de besturen van andere gemeenten, met de provinciale commissie gemeentelijke plannen, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening, en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn in de gelegenheid gesteld tot het geven van een reactie. Een samenvatting van de binnengekomen overlegreacties met een reactie van de gemeente zijn samen met de ambtshalve wijzigingen als bijlage bij toelichting opgenomen. Voor zover de binnengekomen overlegreacties van deze instanties daartoe aanleiding hebben, zijn de aanpassingen in het ontwerpplan doorgevoerd.

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2: Wateradvies Waterschap

Bijlage 3: Nota inspraak en vooroverleg

Bijlage 4: Akoestisch onderzoek

Bijlage 5: Nota beantwoording zienswijzen

Regels

