

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

telefoon 076 - 5225262

fax 076 - 5213812

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

Gemeente Woensdrecht

Bestemmingsplan

“Herziening Raadhuisplein plandeel C Hoogerheide”

Gemeente Woensdrecht

Bestemmingsplan

“Herziening Raadhuisplein plandeel C Hoogerheide”

Inhoud

1. Toelichting
 2. Bestemmingsplanregels
 3. Verbeelding
- id.nr. : NL.IMRO.0873.HOWOxBP104xHERZx06-VG01
d.d. : 19-03-2015

Status: vastgesteld

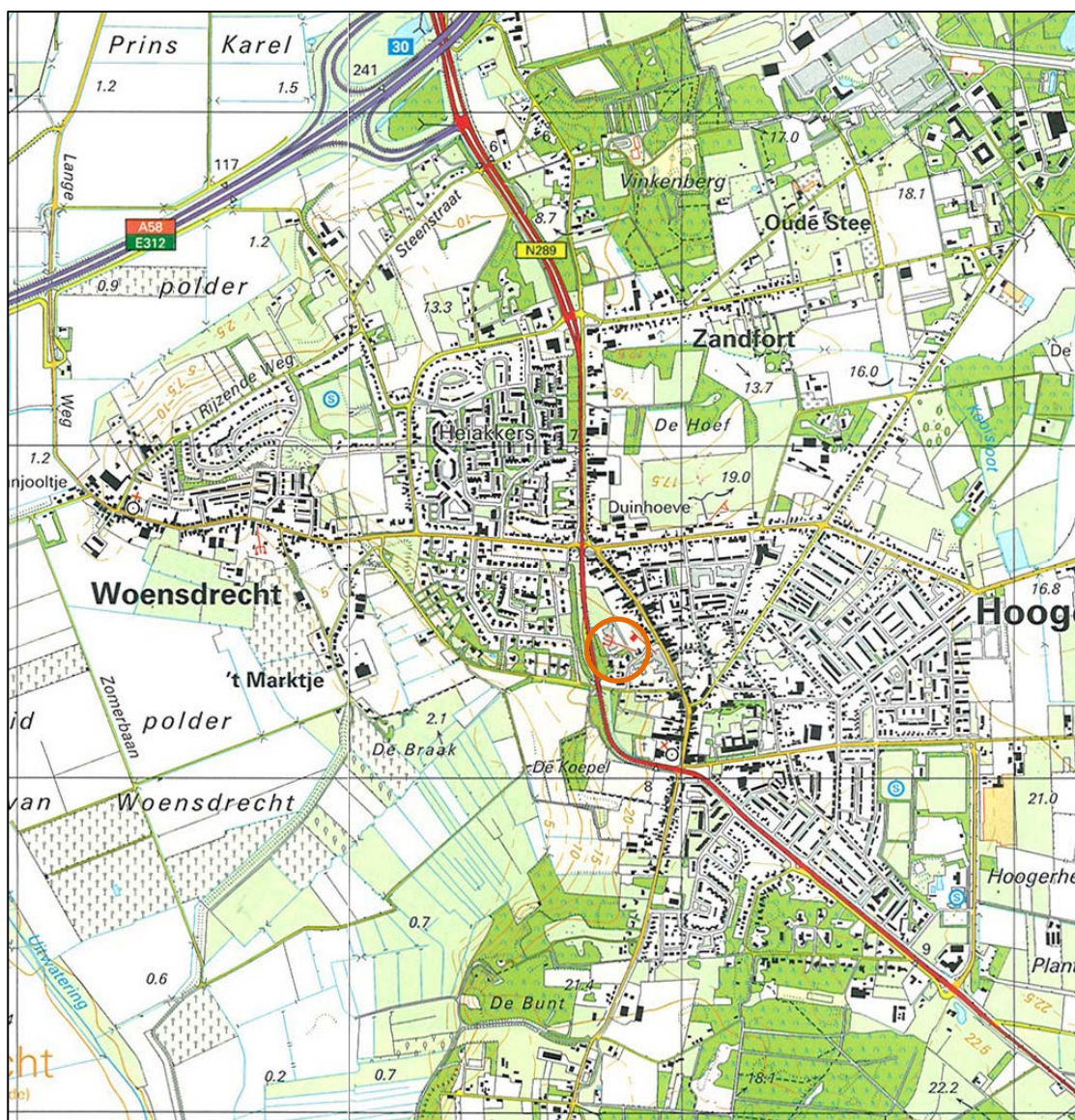
Toelichting

INHOUD

1	Inleiding	9
1.1	Aanleiding	9
1.2	Leeswijzer	9
2	Beschrijving bestaande en nieuwe situatie	11
2.1	Beschrijving bestaande situatie	11
2.2	Beschrijving nieuwe situatie	13
3	Beleidskader	17
3.1	Rijksbeleid	17
3.2	Provinciaal beleid	20
3.3	Gemeentelijk beleid	23
4	Randvoorwaarden	27
4.1	Inleiding	27
4.2	Bodem	27
4.3	Waterhuishouding	28
4.4	Cultuurhistorie	30
4.5	Archeologie	31
4.6	Flora en fauna	32
4.7	Wegverkeerslawaaï	33
4.8	Bedrijven en milieuzonering	34
4.9	Externe veiligheid	35
4.10	Luchtkwaliteit	36
4.11	Kabels en leidingen	37
4.12	Ladder duurzame verstedelijking	38
4.13	Besluit m.e.r.	38
5	Juridische aspecten	41
5.1	Algemene opzet	41
5.2	Toelichting op de verbeelding	41
5.3	Toelichting op de bestemmingsplanregels	41
6	Economische uitvoerbaarheid	45
6.1	Inleiding	45
6.2	Exploitatie	45
6.3	Economische uitvoerbaarheid	45
6.4	Handhaving	45
7	Overleg en inspraak	47
7.1	Inleiding	47
7.2	Vooroverleg	47
7.3	Zienswijzen	47

Bijlagen

Bijlage 1:	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 2:	Akoestisch onderzoek
Bijlage 3:	Nota vooroverleg



Uitsnede topografische kaart Hoogerheide met aanduiding plangebied

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aannemersbedrijf B. de Nijs – Soffers b.v. ontwikkelt momenteel het project 'Raadhuisplein' in het centrum van Hoogerheide. Het plan omvat diverse bouwdelen, die gedeeltelijk al gerealiseerd zijn. Momenteel is de parkeergarage in aanbouw. Het bouwdeel C omvat 8 grondgebonden woningen aan de Jan van der Heijdenstraat. Men wenst echter te komen tot een alternatieve invulling vanwege de veranderende vraag op de woningmarkt. Daarom is een nieuw bouwplan ontwikkeld, waarin ruimte geboden wordt aan een stalling van motorvoertuigen voor particulier gebruik en 6 appartementen op de verdiepingen.

Het plan past niet binnen het vigerende bestemmingsplan "Bebouwde kom Woensdrecht – Hoogerheide", vastgesteld door de gemeenteraad op 26 juni 2013, omdat hierin maximaal 8 grondgebonden woningen zijn toegestaan en geen andere functies. Ook wordt niet voldaan aan de maximale bouwdiepte en het bouwen in de gevellijn.

Om het bouwplan te kunnen realiseren is een herziening van het bestemmingsplan benodigd. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de passende juridisch-planologische basis.

1.2 Leeswijzer

- Hoofdstuk 2 bevat de beschrijving van de bestaande situatie, waarbij ingegaan wordt op zowel de omgeving als de locatie zelf. Tevens wordt aangegeven wat de ontwikkeling inhoudt en welke uitgangspunten gelden voor de realisatie van het plan.
- In hoofdstuk 3 wordt het relevante ruimtelijke beleid behandeld en wordt het initiatief hieraan getoetst.
- In hoofdstuk 4 wordt getoetst aan milieukundige randvoorwaarden, waaronder bodem, water, archeologie, flora en fauna en externe veiligheid.
- Hoofdstuk 5 bevat een korte uitleg van de bestemmingsplanregels.
- Hoofdstuk 6 gaat in op de economische uitvoerbaarheid.
- Tenslotte worden in hoofdstuk 7 de resultaten de planologische procedure behandeld.



Reeds gerealiseerd deelplan aan de Raadhuisstraat. Het voorliggende plan maakt eveneens deel uit van de herontwikkeling van het Raadhuisplein.



Ligging plangebied in centrum van Hoogerheide

2 BESCHRIJVING BESTAANDE EN NIEUWE SITUATIE

2.1 Beschrijving bestaande situatie

Centrumgebied Hoogerheide

Het plangebied is gelegen aan de Jan van der Heijdenstraat in het centrum van Hoogerheide. Het onderhavige plan maakt deel uit van het grotere project 'Raadhuisplein', welk project is gelegen aan de Raadhuistraat. De Raadhuistraat is de oude verbindingroute tussen Antwerpen en Bergen op Zoom en maakt daarmee deel uit van de historische structuur van het dorp. Kenmerkend voor de ruimtelijke structuur van het centrum van Hoogerheide is de invloed van het landschap van de Brabantse Wal. Vanaf de Raadhuistraat loopt het maaiveld in westelijke richting af. Dit is goed zichtbaar ter plaatse van de Onderstal en de Scheldeweg en ook ter plaatse van het plangebied. De Scheldeweg, de ontsluitingsroute rond het centrum, ligt op een viaduct circa 6 meter hoger dan de Onderstal.

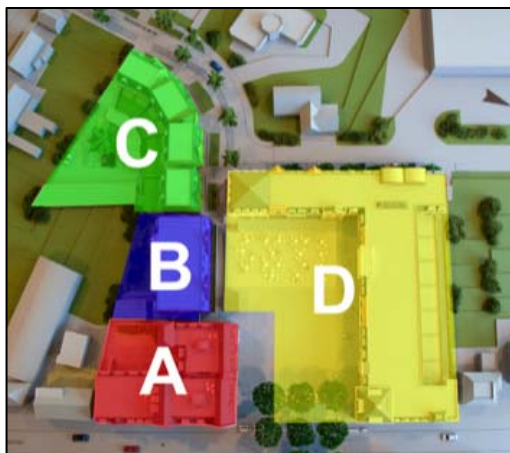
Bebouwing aan de Raadhuistraat is veelal kleinschalig en besloten van opzet. De percelen zijn er smal en diep. Op een aantal plaatsen wordt deze van oudsher kleinschalige dorpsstructuur onderbroken door grootschaligere bebouwingscomplexen, zoals de Suijkerpoort en de actuele projecten RaadhuistPassage en Raadhuistplein. Het winkelgebied bevindt zich hoofdzakelijk tussen deze concentraties. Het betreft niet alleen detailhandel, maar ook horeca en dienstverlenende functies. In noordelijke richting zijn aan de Raadhuistraat steeds meer woningen gesitueerd en neemt het aandeel voorzieningen af. De Jan van der Heijdenstraat vormt een uitloper van het Raadhuistplein en kent een divers bebouwingsbeeld.

Planontwikkeling Raadhuistplein

Het project Raadhuistplein is één van de grootschalige ontwikkelingen in het centrum van Hoogerheide. In diverse deelplannen worden in totaal circa 45 woningen, diverse commerciële ruimtes en zorgappartementen gerealiseerd rond een autovrij dorpsplein. Het plein wordt aan drie zijden begeleid door bebouwing en krijgt daarmee een besloten karakter. Ondergronds wordt een parkeervoorziening met circa 100 parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze wordt ontsloten vanaf de Jan van der Heijdenstraat, waardoor het verkeer uit de Raadhuistraat geweerd wordt. Deelplan A en B zijn reeds gerealiseerd en deelplan D is momenteel in ontwikkeling. Onderhavig bestemmingsplan richt zich op bouwdeel C. In het oorspronkelijke plan waren daar 8 twee-onder-één-kap woningen voorzien. Deze woningen zijn reeds in het geldende bestemmingsplan mogelijk gemaakt.



Maquette nieuwbouw project Raadhuistplein



Deelplannen Raadhuistplein

Plangebied

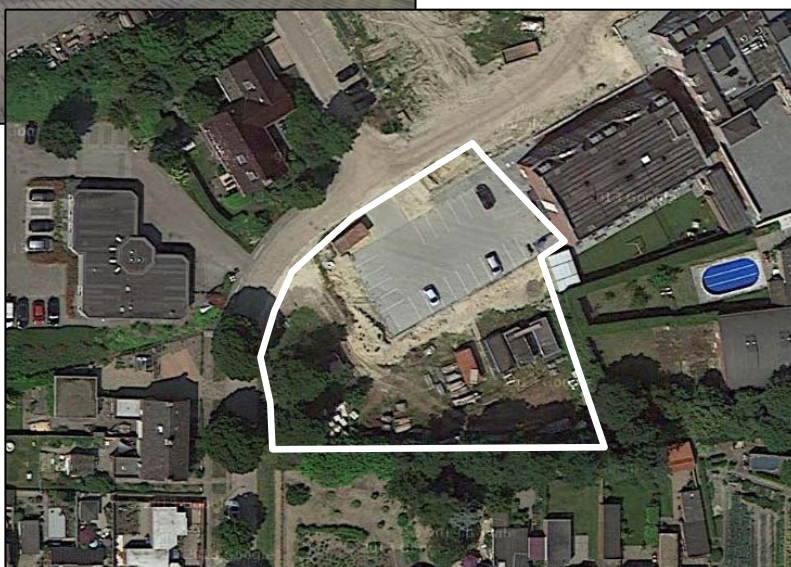
Het gebied waar deelplan C is voorzien is circa 2.300 m² groot en is momenteel in gebruik als parkeerterrein en opslag voor de bouwwerkzaamheden. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan deelplan B waar huisvesting geboden wordt aan mensen met een verstandelijke beperking en waar mogelijkheden zijn voor verzorging en dagbesteding. Het beheer is in handen van SDW. Het pand is ter hoogte van het plein opgebouwd in twee bouwlagen met een hoge kap, waardoor 3 woonlagen aanwezig zijn. Aan de zijde van het plangebied betreft het 4 woonlagen vanwege het hoogteverschil. Het architectuurbeeld sluit aan bij de bouwstijl van het totale plan bestaande uit een baksteenarchitectuur met een verticale gevelgeleding en een zorgvuldige detaillering. Het plan voegt zich hiermee in het bebouwingsbeeld van de Raadhuisstraat, maar vormt tevens een markante uitstraling. Dit geeft het plan een eigen en herkenbaar karakter in het hart van Hoogerheide.

Aan de noord- en westzijde grenst het plangebied aan de Jan van der Heijdenstraat. Deze vormt vanuit de Onderstal de toegang tot de parkeergarage onder het plein en ontsluit onder meer de brandweerkazerne en de gemeentewerf. Aan de overzijde van de straat zijn enkele woningen en een kantoorpand gesitueerd.

Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de achtertuinen van de woningen aan de Onderstal. Het betreft vrijstaande en (twee-)aaneengebouwde woningen in één tot twee bouwlagen met kap. Op de erfgrans zijn bomen en opgaande beplanting gesitueerd, waardoor sprake is van een groene afscherming.



Zijgevel nieuwbouw plandeel B en plangebied ingericht als parkeerterrein

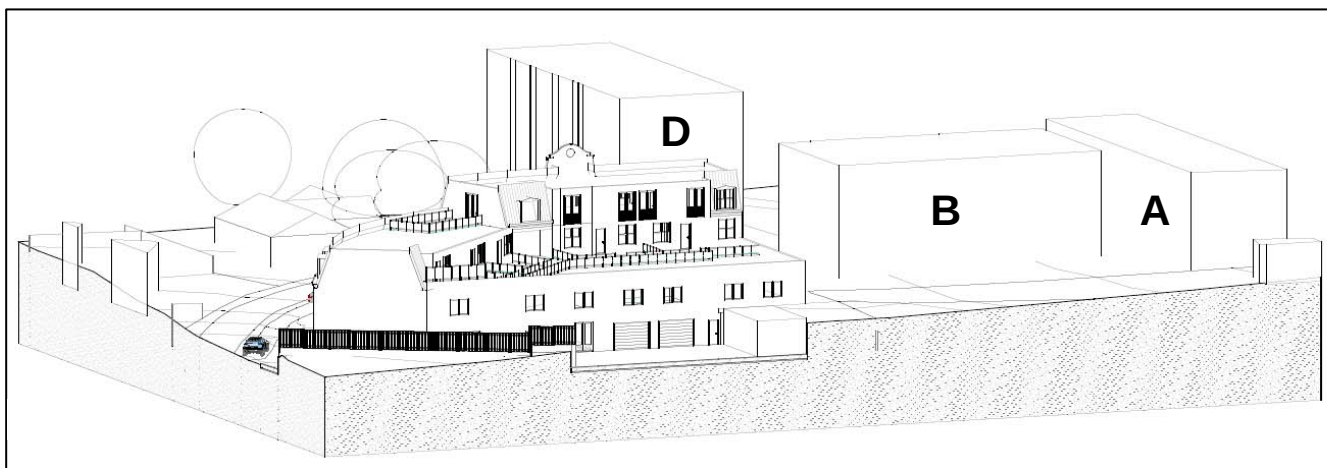


Ligging plangebied in directe omgeving

2.2 Beschrijving nieuwe situatie

Situering

Het bouwplan wordt gesitueerd aan de Jan van der Heijdenstraat en maakt deel uit van de totale ontwikkeling van het Raadhuisplein. De bouwdelen A, B en D vormen samen de ruimtelijke begeleiding van het Raadhuisplein. Tussen de bouwdelen B en D is het plein vanaf de Jan van der Heijdenstraat voor voetgangers toegankelijk. Met de gekozen situering van het bouwvolume in het plangebied worden de bestaande gevelwanden van de bouwdelen B en D als het ware voortgezet en wordt, door de gebogen vorm van de bebouwing, het verloop van de straat ruimtelijk begeleidt. Het volume wordt beëindigd met een kopgevel evenwijdig aan de Jan van der Heijdenstraat. Door dit bebouwingsbeeld wordt de gebruiker van de openbare ruimte van de Jan van der Heijdenstraat in stedenbouwkundig perspectief richting het Raadhuisplein geleid, alwaar zich de centrumfuncties bevinden.



Impressie van de situering van de bebouwing van deelplan C (voorgond) ten opzichte van de omgeving. Op de achtergrond zijn deelplannen A, B en D zichtbaar.



Impressie van de noordgevel van de bebouwing van deelplan C. De bebouwing volgt het verloop van de Jan van der Heijdenstraat. Dit heeft tot gevolg dat de gevel in een ronding doorloopt. Het hoogteverschil in het terrein is eveneens zichtbaar op impressie. De eerste bouwlaag van het links op de impressie weergegeven bouwdeel is gelegen beneden straatniveau. Rechts op de impressie is zichtbaar dat deze bouwlaag in het zuidoostelijke deel van de bebouwing zichtbaar wordt op straatniveau.

Vormgeving

Het bouwvolume wordt opgebouwd in twee bouwlagen met een hoge kap en sluit daarmee aan op de vormgeving van het aangrenzende pand met de zorgvoorziening. Van belang is echter het hoogteverschil in het terrein. Tussen de entree van de parkeerkelder en de kruising met de Onderstal is in het verloop van de Jan van der Heijdenstraat een hoogteverschil van circa 3 meter aanwezig. De Jan van der Heijdenstraat vangt dit verschil op een geleidelijke manier op, maar voor de nieuwbouw betekent dit dat het vloerpeil aan de noordoostzijde circa 3 meter hoger ligt dan aan de zuidwestzijde. Hiervoor wordt een getrapte opbouw van het bouwvolume voorgesteld, zoals weergegeven in de afbeelding op de vorige pagina. Aan de zijde van de straat geldt vanaf maaiveldniveau een gemiddelde hoogte van twee bouwlagen met kap. Door het hoogteverschil wordt er een knip in het bouwvolume gemaakt. Waar de straat geleidelijk afloopt, houdt dit voor het te realiseren pand in dat in het midden van het bouwvolume een knip wordt gemaakt in de bovenste bouwlaag. Voor het op de bovenste bouwlaag te realiseren appartement wordt een aangrenzend dakterras voorzien op het naastgelegen deel van het bouwvolume.

Beeldkwaliteit

Voor wat betreft beeldkwaliteit geldt voor het plan als uitgangspunt dat het bouwvolume een herkenbaar architectuurbeeld oproept. Kenmerken van dit beeld zijn:

- Baksteenarchitectuur;
- Kloeke en eenduidige bouwmassa;
- Zichtbaar dakvlak;
- Evenwichtige gevelindeling- en geleding;
- Nuancering in kleurgebruik gevels (diverse gedekte aardetinten);
- Doorlopende rooilijn eventueel gecombineerd met topgevels om bijzondere punten te benadrukken;
- Historiserende, klassieke geveldetailering.

Functies

Het gebouw biedt ruimte aan 6 appartementen op de verdiepingen en op de kelder / eerste bouwlaag een stalling van motorvoertuigen ten behoeve van particulier gebruik. Eén appartement wordt daarbij gerealiseerd in de kap van het gedeelte van het gebouw dat het meest noordoostelijk is gelegen, grenzend aan deelplan B van het Raadhuisplein. De overige appartementen worden gerealiseerd in de tweede bouwlaag van dit gedeelte van het gebouw danwel de kap van het gedeelte van het gebouw dat het meest zuidwestelijk is gelegen. De in de kelder / op de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw gelegen stalling is uitsluitend bedoeld ten behoeve van het stallen van motorvoertuigen. Onder een stalling wordt in dit bestemmingsplan verstaan: 'een ruimte ten behoeve van de stalling van motorvoertuigen die geen regelmatige verplaatsing behoeven en niet bestemd zijn voor commerciële doeleinden of opslag voor een elders gevestigd bedrijf'. Als zodanig kan de stalling ook dienen als showroom, waarbij passanten aan de straatzijde de motorvoertuigen kunnen aanschouwen. Een museale functie, waarbij de passanten het gebouw danwel erf betreden ten behoeve van het (uit culturele en / of recreatieve motieven) aanschouwen van de motorvoertuigen, wordt nadrukkelijk niet toegestaan. Bij de stalling wordt een kantine en een kleinschalige werkplaats gerealiseerd. Het achter het gebouw gelegen erf wordt in gebruik genomen ten behoeve van het op eigen terrein oplossen van de parkeerbehoefte van de te realiseren gestapelde

woningen. Deze opstelplaatsen staan niet ten dienste van de stalling van motorvoertuigen ten behoeve van particulier gebruik.

Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt ontsloten vanaf de Jan van der Heijdenstraat. Deze straat kan de extra verkeersgeneratie als gevolg van de realisatie van de appartementen en de stalling, gezien de intensiteit-capaciteitsverhouding, goed verwerken. Ten aanzien van het parkeren wordt door de gemeente Woensdrecht aangesloten bij de gemeentelijke parkeernormen zoals die zijn vastgelegd in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP). Voor nieuwe appartementen is in het GVVP een norm vermeld van minimaal 1,3 parkeerplaats per appartement en maximaal 1,5 parkeerplaats per appartement. Voor woningen in de centra van de kernen, zoals het voorliggende plan, dient uitgegaan te worden van de maximale norm (1,5 pp / per appartement). Dit houdt in dat, bij realisatie van 6 appartementen, in totaal 9 parkeerplaatsen dienen te worden gerealiseerd. De opstelplaatsen worden gerealiseerd op het eigen terrein achter het hoofdgebouw.

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012

Toetsingskader

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. De aanleiding voor het opstellen van deze structuurvisie is gelegen in het feit dat er nieuwe politieke accenten zijn gelegd en doordat er veranderende omstandigheden zijn zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Dit laatste onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Deze structuurvisie geeft een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de visie worden ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden. De structuurvisie vervangt alle voorgaande rijksnota's ten aanzien van ruimte en mobiliteit (waaronder de Nota Ruimte), behalve de Structuurvisie Nationaal Waterplan.

De hoofdlijn van de SVIR is dat het Rijk op het gebied van de ruimtelijke ordening terugtreedt en dat gemeenten en provincies op dit taakveld een meer prominente rol krijgen. In het SVIR staat centraal dat alleen nog een taak voor het Rijk is weggelegd wanneer sprake is van:

1. een onderwerp dat nationale baten en / of lasten heeft en de doorzettingsmacht van gemeenten overstijgt (bv. mainports);
2. een onderwerp waarvoor internationale verplichtingen zijn aangegaan (bv. werelderfgoederen);
3. een onderwerp dat (provincie-) of landsgrens overschrijdend is, of een hoog afwentelingsrisico kent of reeds in beheer bij het rijk is (bv. infrastructuur).

Het Rijk heeft 13 onderwerpen benoemd waar het, aan de hand van de bovenstaande criteria, een taak voor zichzelf ziet weggelegd. Door het nemen van verantwoordelijkheid ten aanzien van deze onderwerpen stelt het Rijk zich voor de middellange termijn (2028) en lange termijn (2040) tot doel Nederland concurrerend, veilig en leefbaar te houden. De onderwerpen die een nationaal belang betreffen zijn onder meer het creëren van een internationaal bereikbaar vestigingsklimaat, ruimte bieden voor het hoofdnetwerk van (duurzame) energievoorziening en het vervoer van stoffen via buisleidingen en een efficiënt gebruik van de ondergrond. Daarnaast zijn ook het creëren van een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen, het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, klimaatbestendigheid, natuur en militaire terreinen van nationaal belang. Het beleid van het Rijk wordt geëffectueerd door het Barro en het Rarro.

Beoordeling

De voorgestelde ontwikkeling betreft de realisatie van 6 appartementen en een stalling van motorvoertuigen ten behoeve van particulier gebruik in het centrum van Hoogerheide. Geen van de onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is van directe invloed op de ontwikkeling.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling niet in strijd is met het beleid van het Rijk.

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

Toetsingskader

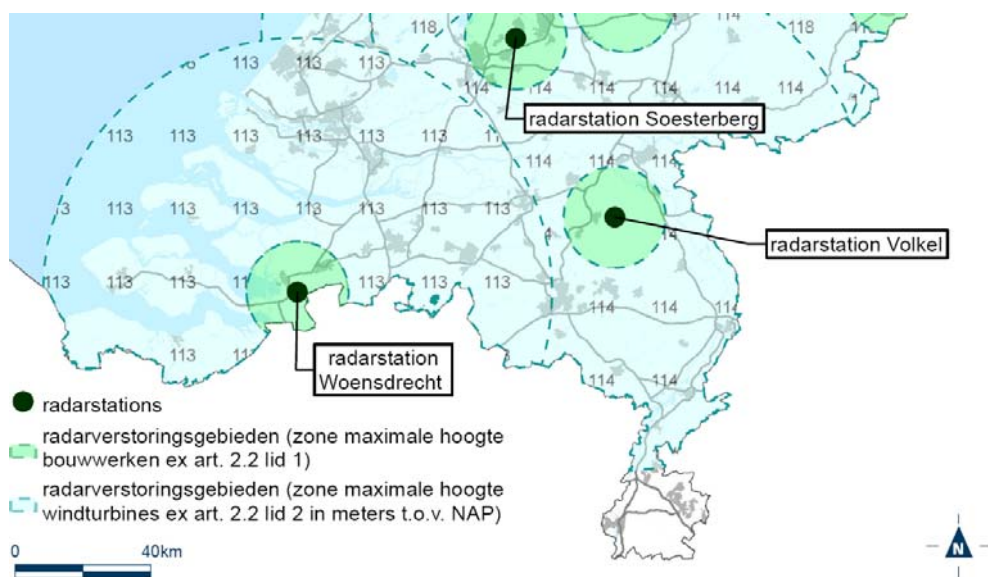
Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), twee besluiten waarmee dat mogelijk is. Deze twee besluiten zijn verschillend van aard (procesmatig versus beleidsmatig):

- Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro stelt vanuit de rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden (o.a. nationaal belang 13 uit de SVIR). De in het Bro opgenomen 'ladder van duurzame verstedelijking' geldt per 1 oktober 2012. Vanwege de ligging van het plan in bestaand stedelijk gebied en de voorziene behoefte aan goedkope / middeldure appartementen kan voldaan worden aan de ladder van duurzame verstedelijking. Daarnaast vindt, onder invloed van de marktomstandigheden, een afname van het woningaantal plaats ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Door minder eenheden in een niet-grondgebonden woningtype te realiseren wordt beter aangesloten bij de regionale behoefte.
- Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen. Het Barro is vastgesteld op 22 augustus 2011 en in werking getreden op 30 december 2011. Op 1 oktober 2012 is een wijziging van het Barro vastgesteld. Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen, bv. voor defensie en waterveiligheid, de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen. Deze algemene regels, vastgelegd in het Barro, werken zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Naar aanleiding van een advies van de Raad van State voorziet het Barro ook in een bij dit besluit behorende ministeriële regeling (Rarro). In deze regeling is de begrenzing opgenomen van de gebieden uit een aantal titels uit het Barro waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro.

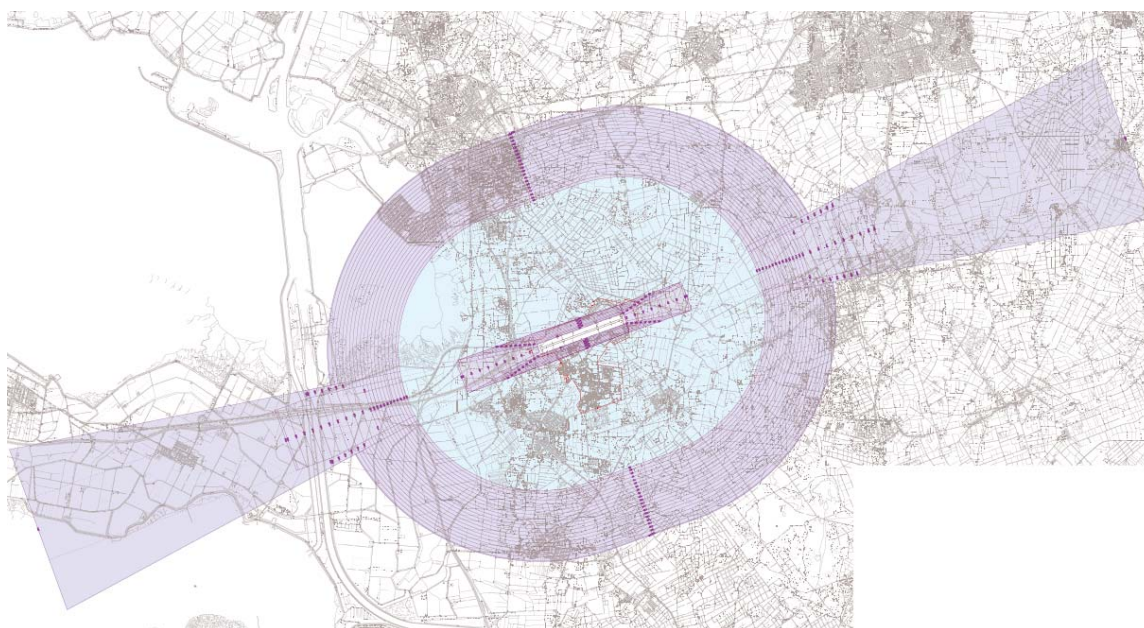
Beoordeling

In het Barro zijn verschillende regels opgenomen voor de bescherming van de nationale belangen. Voor het plangebied zijn de volgende regels van belang:

- Radarverstoringsgebied vliegbasis Woensdrecht: bouwwerken binnen deze zone kunnen onaanvaardbare gevolgen hebben voor de werking van de radar. Daarbinnen zijn geen objecten hoger dan 63 meter boven NAP toegestaan.
- Obstakelbeheergebied vliegbasis Woensdrecht: dit gebied rond het luchtvaartterrein is een samenstelling van verschillende obstakelvlakken. De funnel en het Inner Horizontal and Conical Surface (IHCS) zijn beiden gekoppeld aan de ligging van de start- en landingsbaan ter waarborging van veilige vliegprocedures. Daarnaast zijn er vlakken die verband houden met het goed functioneren van Het Instrument Landing System (ILS) en andere navigatiehulpmiddelen. Het plangebied is gelegen in de IHCS, een vlak rond de luchthaven waarvan de hoogte oploopt met het toenemen van de afstand tot het luchtvaartterrein. Voor het plangebied geldt een maximale bouwhoogte voor bouwwerken van 56 meter boven NAP in verband met deze IHCS.



Situering radarverstoringsgebied vliegbasis Woensdrecht



Ligging obstakelbeheergebied van vliegbasis Woensdrecht met in blauw de IHCS

Conclusie

De maximaal toegestane bouwhoogtes vanuit het radarverstoringsgebied en het obstakelbeheergebied vormen geen belemmering voor de ontwikkeling in het plangebied. Wel zijn deze zones ter volledigheid als aanduiding op de verbeelding opgenomen.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO), 2010, partiële herziening 2014, 2014

Toetsingskader

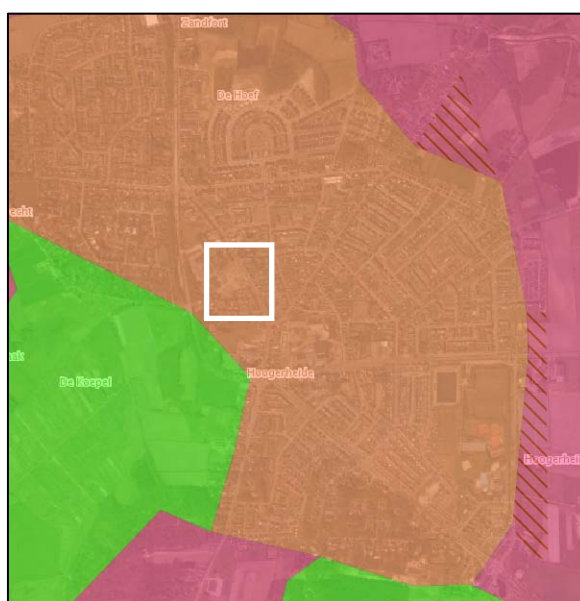
De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) is vastgesteld door Provinciale Staten op 1 oktober 2010 en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Belangrijke beleidslijnen in de SVRO zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zorgvuldig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

De ordenende rol gaat uit van het behartigen van ruimtelijke belangen en keuzes. Deze zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier onderscheidende structuren zijn: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Het uitgangspunt van de beschermende rol is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen. Bij ontwikkelingen buiten bestaand bebouwd gebied wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een investering in het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken.

Beoordeling

Voor het plangebied binnen de kern Hoogerheide geldt met name het accent dat de provincie in het ruimtelijk beleid legt op zorgvuldig ruimtegebruik. De provincie wil de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag afremmen. Voor de 'kernen in het landelijke gebied' waar de kern Hoogerheide onder valt betekent dat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal staat. Dit houdt in dat het accent op inbreiden en herstructureren ligt. Er dient gebouwd te worden voor migratiesaldo-nul. Het aansnijden van nieuwe ruimte voor verstedelijking is pas aan de orde, als gebleken is dat de bouwopgave voor wonen en werken niet binnen bestaand



Uitsnede Structurenkaart van de Structuurvisie 2010, partiële herziening 2014 met plangebied in zone 'Kernen in het landelijke gebied'

bebouwd gebied kan worden gerealiseerd, ook niet in andere kernen of op andere bedrijventerreinen binnen de betreffende gemeente. Als toch nieuw ruimtebeslag nodig is, kan dit alleen daar waar, gelet op de ruimtelijke kwaliteiten binnen dat gebied, verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen. Ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten worden dus meer bepalend voor de wijze waarop de (economische) dynamiek in de landelijke regio's haar plek krijgt. Dit heeft tot gevolg dat de bouw mogelijkheden per kern verschillen en dat niet iedere gemeente of iedere kern een nieuwe woonwijk kan ontwikkelen.

Het onderhavige plan zorgt niet voor nieuw ruimtebeslag, omdat het in het bestaande stedelijke gebied van Hoogerheide ligt. Door te bouwen in bestaand stedelijk gebied, inbreiding, is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Tevens wordt gebruik van de grond geïntensiveerd. In functioneel opzicht wordt met het mogelijk maken van 6 gestapelde woningen invulling gegeven aan de lokale vraag. Ook het realiseren van een particuliere stalling is passend binnen het beleid voor het bestaand stedelijk gebied.

Conclusie

De onderhavige ontwikkeling is passend binnen het ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant.

Verordening ruimte 2014, 2014

Toetsingskader

Op 7 februari 2014 hebben Gedeputeerde Staten de Verordening ruimte 2014 vastgesteld. Deze Verordening is per 19 maart 2014 in werking getreden. Op de afbeelding is te zien dat het plangebied gelegen is binnen bestaand stedelijk gebied en meer specifiek in 'kernen in landelijk gebied'. Het plan wordt getoetst aan de bijbehorende regels uit de Verordening ruimte 2014.

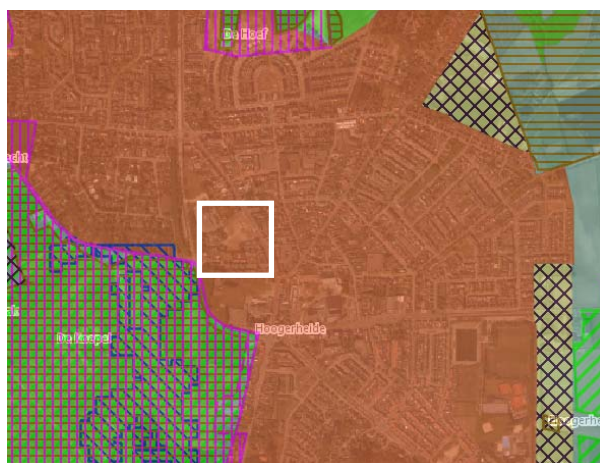
Op het voorliggende plan zijn drie artikelen van toepassing.

Artikel 3.1: Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

In de Verordening ruimte 2014 wordt in artikel 3.1 sub 1 aangegeven dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling een verantwoording bevat dat:

- a. het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving;
- b. toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

In sub 2 wordt aangegeven dat het principe van zorgvuldig ruimtegebruik voor ruimtelijke ontwikkelingen in ieder geval inhoudt dat ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking).



Uitsnede Integrale plangebied van Verordening ruimte 2014 met plangebied in structuur 'Bestaand stedelijk gebied, kern in het landelijk gebied'

Artikel 4.2: Stedelijke ontwikkeling

Bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling zijn uitsluitend gelegen in bestaand stedelijk gebied.

Artikel 4.3: Nieuwbouw van woningen

1. De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:
 - a. de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 37.4, onder b, worden nagekomen;
 - b. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.
2. Onder harde plancapaciteit voor woningbouw als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt, die:
 - a. wordt uitgedrukt in aantallen woningen;
 - b. is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

Beoordeling artikel 3.1: Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

Sub 1 en sub 2:

Onderhavig plan betreft de realisatie van een hoofdgebouw met 6 gestapelde woningen en een stalling op gronden welke momenteel in gebruik zijn als parkeerterrein. Het is dus niet noodzakelijk om in het kader van onderhavig plan zogenaamde 'nieuwe' nog niet stedelijke gronden aan te wenden. Derhalve is (juridisch gezien) geen sprake van een nieuw ruimtebeslag, hetgeen conform het uitgangspunt zorgvuldig ruimtegebruik is. Er is sprake van een inbreidingslocatie en wordt er binnen de grenzen van het stedelijk gebied gebouwd.

Sub 3:

Een toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking vindt plaats in paragraaf 4.12 van onderhavige rapportage.

Beoordeling artikel 4.2 Stedelijke ontwikkeling

Onderhavig plangebied is gelegen in het bestaand stedelijk gebied, nader aangeduid als 'kernen in het landelijk gebied'.

Beoordeling artikel 4.3: Nieuwbouw van woningen

Onderhavig project voorziet in een afname van de harde plancapaciteit. Binnen het vigerende bestemmingsplan is het mogelijk om acht grondgebonden woningen te realiseren. Vanwege een gewijzigde marktvraag wordt dit aantal woningen met twee verminderd en wordt daarnaast een ander woningtype gerealiseerd (gestapeld). Gesteld kan worden dat deze afname aan harde plancapaciteit passend is binnen de regionale woningbouwafspraken.

Conclusie

De ontwerp Verordening ruimte 2014 vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

3.3 Gemeentelijk beleid

StructuurvisiePlus Gemeente Woensdrecht 2001 en actualisatie 2009

Toetsingskader

De gemeenteraad van Woensdrecht heeft op 20 december 2001 de StructuurvisiePlus vastgesteld. De visie schetst een beeld van de ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente tot 2015. Het betreft een strategisch document waarin wordt gestreefd naar versterking van de sociaal-economische vitaliteit en de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente. De kern van de methodiek van de StructuurvisiePlus betreft het opstellen van enerzijds het structuurbeeld (duurzame component) en anderzijds het programma (tijdelijke component).

In de StructuurvisiePlus komt een aantal aandachtsgebieden binnen de kernen aan bod. Deze locaties zijn uit de verkenning naar voren gekomen als locaties die in visueel-ruimtelijk of functioneel-ruimtelijk opzicht niet van duurzame kwalitatieve aard zijn. Dit betekent dat deze locaties op de korte, middellange of lange termijn voor herontwikkeling in aanmerking komen. Voor de periode na 2010 is er weinig uitbreiding van de kernen voorzien. De nadruk zal in deze periode minder komen te liggen op dorpsuitbreidingen en traditionele eengezinswoningen, en meer op de inbreidingen en woningbehoefte voor ouderen. Ook de diversiteit van het woningaanbod zal nadrukkelijk om aandacht vragen. Hierbij moet worden gedacht aan levensloopbestendige woningen, kantoor- en praktijkwoningen, maar ook bijzondere woonmilieus in het hoogwaardig segment, zoals buitenplaatsen of boswonen.

De StructuurvisiePlus uit 2001 heeft niet dezelfde juridische status als de structuurvisie zoals bedoeld in de Wro. Om deze reden is de StructuurvisiePlus in 2009 geactualiseerd conform de eisen van de Wro. Er is nieuw beleid opgenomen en het actieprogramma is bijgesteld. Er is onder meer een geactualiseerde woningbouwplanning tot 2015 opgenomen.

Beoordeling

Het plangebied maakt deel uit van het centrum van Hoogerheide. Met de realisatie van de randweg liggen er kansen om het centrum te herstructureren, waarbij de relatie met de Brabantse Wal verbeterd kan worden en diverse locaties herontwikkeld kunnen worden. Het project Raadhuisplein is één van deze locaties en wordt specifiek in de structuurvisie genoemd. Het project biedt mogelijkheden om de centrumfunctie te verbeteren. Dit effect is reeds zichtbaar gemaakt met de realisatie van enkele deelplannen. Met de realisatie van het laatste deelplan, zoals voorgesteld in dit bestemmingsplan, wordt het project Raadhuisplein in het hart van Hoogerheide voltooid. Met de realisatie van dit bouwdeel krijgt het centrum niet alleen een ruimtelijke impuls, maar wordt tevens invulling gegeven aan de woningbehoefte.

Ten aanzien van het woningbouwprogramma is voor het project Raadhuisplein in de Actualisatie van 2009 in totaal voorzien in de toevoeging van 48 wooneenheden. Voor het plangebied was daarbij rekening gehouden met de realisatie van 8 grondgebonden woningen. Het woningbouwprogramma zoals destijds opgenomen is inmiddels echter achterhaald. In deelplan D zijn drie wooneenheden minder gerealiseerd en in het Masterplan kern Hoogerheide deelplan Noord zijn vijf wooneenheden minder gerealiseerd dan opgenomen in de Actualisatie 2009. In het voorliggende plan worden daarnaast twee wooneenheden minder gerealiseerd dan voorzien. In totaal worden er derhalve veel minder wooneenheden gerealiseerd dan geraamd. Dit verminderde woningbouwaantal is passend binnen de kaders van de structuurvisie.

Conclusie

Het beoogde plan is passend binnen de uitgangspunten van StructuurvisiePlus en de actualisatie uit 2009.

Woonvisie, september 2005

Toetsingskader

Op 22 september 2005 is de Woonvisie 2005+ vastgesteld. Hierin worden de gemeentelijke ambities geschetst voor de komende jaren op het gebied van wonen. Kwaliteit is hierin een sleutelwoord. Dit betekent aansluiten bij de kwaliteiten die de gemeente en de kernen die daarvan deel uitmaken, van oudsher hebben. De ambities zijn vertaald in een Rode Draad bestaande uit de volgende punten:

1. Keuzemogelijkheden voor de burgers vergroten
2. Voldoende mogelijkheden bieden voor starters en jonge gezinnen
3. Realiseren van voldoende en betaalbare zorgwoningen
4. Werken aan een evenwichtige opbouw van de bevolking
5. Bouwen voor eigen behoefte en gedifferentieerd bouwen in de kernen
6. Samenwerken met marktpartijen, maatschappelijke organisaties en burgers.

In kwantitatieve zin liggen de ambities van de gemeente Woensdrecht hoger dan de provinciale prognose. Door de plannen echter ambitieus op te pakken, zullen meerdere doelen zowel in ruimtelijke als in volkshuisvestelijke zin bereikt kunnen worden. Nieuwbouw biedt bij uitstek mogelijkheden voor de gemeente om hier sturend op te treden. Voorzien in de woonbehoefte vergt meer differentiatie in woonvormen, woningtypen, combinaties van wonen met diensten, inspelen op de concrete wensen van de woonconsument. Een zorgvuldige regie van de woningbouwplanning door de gemeente is belangrijk. Daarom wordt het kwantitatieve woningbouwprogramma van de gemeente Woensdrecht ieder jaar opnieuw beoordeeld en indien nodig aangepast.

Door een goede balans tussen harde en zachte plancapaciteiten behoudt de gemeente voldoende flexibiliteit om in te spelen op bouwplannen en veranderingen in de woningbehoefte. Zoals eerder aangegeven bestaat in de gemeente Woensdrecht 51% van de woningprognose uit harde plancapaciteit. Dit biedt de gemeente de nodige flexibiliteit. Een zorgvuldige regie van de woningbouwplanning door de gemeente is belangrijk. Voor het ontwikkelen van nieuwe bouwlocaties op inbreidingslocaties geeft de woonvisie de volgende richtlijnen:

- accent ligt op realisatie van appartementen (vaak uit financieel oogpunt noodzakelijk);
- appartementen zijn vooral bestemd voor de doelgroep senioren en in iets mindere mate voor jongere één- en tweepersoonshuishoudens;
- appartementen moeten levensloopbestendig zijn (voldoen aan Woonkeur); ook denken aan het realiseren van zorgwoningen, woonzorgcentra.
- differentiatie: huur en koop, in alle prijsklassen.

Beoordeling

In kwalitatieve zin wordt met de realisatie van 6 gestapelde wooneenheden aangesloten op de lokale vraag. De lokale vraag is thans met name gericht op niet-grondgebonden woningen; het voorliggende plan voorziet in de realisatie van dit woningtype. Door realisatie van 6 wooneenheden in plaats van 8 wooneenheden, zoals als harde plancapaciteit opgenomen in het vigerende bestemmingsplan, wordt het woningbouwprogramma verminderd. In enkele andere deelplannen is het woningaantal eveneens verminderd. De realisatie van het

voorliggende plan is passend binnen de kwantitatieve kaders van de Woonvisie. Het voorliggende bouwplan geeft daarnaast invulling aan het gehanteerde (kwalitatieve) beleidsuitgangspunt om op inbreidingslocaties het accent zoveel mogelijk te leggen op de realisatie van appartementen.

Conclusie

Het beoogde plan past zowel de kwalitatieve woningbehoefte als het kwantitatieve woningbouwprogramma.

Welstandsnota

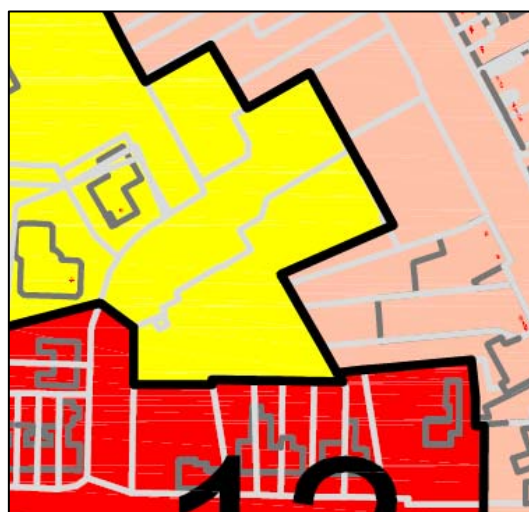
Toetsingskader

De welstandsnota van de gemeente Woensdrecht is door de gemeenteraad vastgesteld op 7 februari 2013. Het doel van het welstandstoezicht is om, in alle openheid, een bijdrage te leveren aan die dagelijkse leefomgeving, de schoonheid en de aantrekkelijkheid van onze gemeente. Door het ontwikkelen van een zowel intern als extern samenhangend stelsel van beleidsregels voor de welstandsadvisering, zet de gemeente haar visie op het ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de rol van de welstandszorg daarin uiteen. Het hebben van een dergelijk stelsel van regels beoogt de bouwende burger vooraf informatie en inzicht te verschaffen over de wijze waarop de welstandscommissie zijn bouwplan zal adviseren. De criteria die bij deze advisering een rol spelen worden met deze nota meer geobjectiveerd en gemotiveerd.

Bouwplannen worden aan de welstandsnota getoetst middels drie soorten criteria: algemene, gebiedsgerichte en objectgerichte criteria. Algemene criteria zijn globale stedenbouwkundige uitgangspunten. Objectgerichte criteria bestaan uit objectieve, meetbare beleidsnormen, die van toepassing zijn op specifieke, veel voorkomende bouwwerken of bouwkundige ingrepen. Voor de gebiedsgerichte criteria is het gemeentelijke grondgebied ingedeeld in deelgebieden. Afhankelijk van de waarde en gevoeligheid van het gebied en de betekenis voor het aanzien van de openbare ruimte kan voor dat gebied een hoog (niveau 1), normaal (niveau 2) of laag (niveau 3) welstandsniveau vastgesteld worden. Hiernaast bestaat er nog een welstandsniveau 4 voor gebieden die niet worden getoetst aan redelijke eisen van welstand.

Beoordeling

De locatie is op de kaart met daarop weergegeven de 'Indeling in welstandsgebieden' gelegen in de gebiedscategorie 'Overige gebieden', vanwege, destijds, de aanwezigheid van het gemeentehuis, postkantoor en brandweer. Ter plaatse zijn de 'lichte welstandscriteria' (niveau 3) vigerend. Het beleid is hier gericht op handhaving van de gebiedskarakteristiek qua schaal, vormtaal, korrelmaat, geslotenheid van de bouwblokken en kleur- en materiaalgebruik. Daarnaast is bij de bepaling van de gebiedsspecifieke criteria bepaald dat de locatie is gelegen in danwel betrokken op het gebied 'Raadhuisstraat' (niveau 1). Bij de beschrijving van het gebied wordt hier specifiek melding gemaakt van het ontwikkelingsproject 'Raadhuisplein'. Aangegeven is dat bij het opstellen van het plan rekening is gehouden met de omringende bebouwingskarakteristiek. Zo wordt er in het plan onder meer rekening mee



Ligging van het plangebied in de 'Overige gebieden' (geel)

gehouden dat de bebouwing met rode / roodbruine baksteen als schoon metselwerk moet worden gebouwd (maar mag met wit pleisterwerk of schilderwerk worden afgewerkt), de daken met rode of antracietkleurige dakpannen moeten zijn bedekt en dat aan- en bijgebouwen achter de hoofdbouwmassa moeten worden gesitueerd. Het voorliggende bouwplan sluit wat betreft welstand aan op de reeds gerealiseerde deelplannen van het project Raadhuisplein.

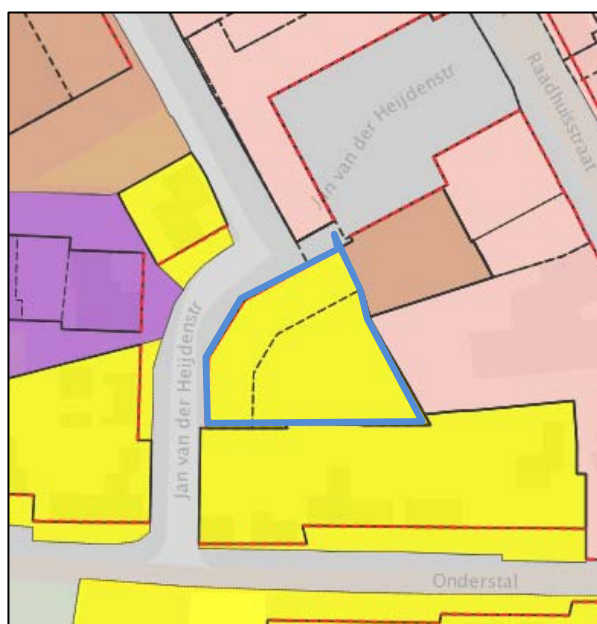
Conclusie

Het voorliggende plan is passend binnen de gebiedscriteria van het gebied 'Raadhuisstraat', op welk gebied het plan dient te worden geënt. In het voorliggende plan wordt wat betreft beeldkwaliteit aangesloten op de reeds gerealiseerde deelplannen van het project Raadhuisplein.

Bestemmingsplan "Bebouwde kom Hoogerheide – Woensdrecht", 2013

Toetsingskader

Op 26 juni 2013 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan "Bebouwde kom Hoogerheide – Woensdrecht" vastgesteld. Het plangebied is daarin voorzien van de bestemming 'Wonen' met de mogelijkheid om 8 grondgebonden woningen te realiseren met een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. Tevens geldt voor het gehele plangebied de functieaanduiding 'maatschappelijk', waardoor tevens maatschappelijke functies toegestaan zijn, zoals sociaal-medische, sociaal-culturele educatieve en religieuze voorzieningen.



Plangebied aangeduid in blauw op verbeelding van bestemmingsplan "Bebouwde kom Woensdrecht – Hoogerheide"

Beoordeling

Het voorliggende plan is wat betreft het beoogde gebruik van gronden en gebouwen strijdig met het geldende bestemmingsplan omdat er 6 gestapelde woningen worden gerealiseerd in plaats van 8 grondgebonden woningen. Daarnaast wordt er een stalling voor motorvoertuigen ten behoeve van particulier gebruik beoogd. Deze functie wordt eveneens niet toegelaten in het vigerende bestemmingsplan. Ten aanzien van het bouwen is het voorliggende plan strijdig wat betreft de maximale toegestane bouwdiepte. Daarnaast wordt de gevel van het op te richten hoofdgebouw niet (geheel) gebouwd in of evenwijdig aan de gevellijn, omdat het gebouw meer is teruggelegen van de weg en omdat de gevel een ronde vorm krijgt in plaats van een hoekig verloop. De maximale maatvoering wordt niet overschreden.

Conclusie

Het voorliggende plan is op een aantal aspecten strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Door middel van het voorliggende bestemmingsplan wordt het bouwplan juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

4 RANDVOORWAARDEN

4.1 Inleiding

Met betrekking tot een bestemmingsplan staat in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht vermeld: 'bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen'. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek. Daarnaast is bepaald dat, op basis van regelgeving uit het Barro, als procesvereiste dient te worden getoetst aan de 'ladder van duurzame verstedelijking'. Tenslotte moet ook worden getoetst aan het Besluit m.e.r.. Ten behoeve van de planontwikkeling heeft onderzoek plaatsgevonden naar een aantal uitvoeringsaspecten. Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. De onderzoeksrapporten zijn als (separate) bijlagen gevoegd bij dit bestemmingsplan.

Achtereenvolgens worden behandeld:

- bodem;
- waterhuishouding;
- cultuurhistorie;
- archeologie;
- flora en fauna;
- akoestiek;
- bedrijven en milieuhinder;
- externe veiligheid;
- luchtkwaliteit;
- kabels en leidingen.

Vervolgens wordt ingegaan op de toetsing aan de 'ladder duurzame verstedelijking' en de toetsing aan het Besluit m.e.r..

4.2 Bodem

Toetsingskader

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

Beoordeling

Voor het plangebied is in 2014 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is integraal opgenomen als bijlage 1. In het onderstaande worden de resultaten samengevat. In dit onderzoek is geconstateerd dat de bovengrond niet verontreinigd is. De ondergrond is eveneens niet verontreinigd. Het grondwater is in onderhavig onderzoek niet onderzocht, omdat het grondwater zich dieper bevond dan 5 m-mv. Geconcludeerd kan worden dat zowel de bovengrond als de ondergrond voldoet aan de achtergrondwaarde. De eventueel tijdens de bouwactiviteiten vrijkomende bovengrond is geschikt voor hergebruik ter plaatse. Op basis van het historisch onderzoek, de zintuiglijke beoordeling van de grond en de resultaten van het chemisch-analytisch onderzoek kan gesteld worden dat binnen de huidige functieklassen geen gebruiksbepalingen hoeven te worden gesteld aan de locatie. De verkregen resultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de functiewijziging. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in het licht van het aspect bodem is verzekerd.

4.3 Waterhuishouding

Toetsingskader

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat in de toelichting op een bestemmingsplan wordt beschreven op welke wijze in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. In onderhavige waterparagraaf wordt ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten van de locatie en wordt beoordeeld of de nieuwe bestemming en ontwikkeling van de locatie effect heeft op de waterhuishouding.

Waterwet

De Waterwet is een nieuwe wet die de organisatie van het waterbeheer regelt. De Waterwet kent formeel slechts twee waterbeheerders: het rijk, als de beheerder van de rijkswateren, en de waterschappen als de beheerders van de overige wateren en het grondwater. Waterschappen zijn daarnaast ook verantwoordelijk voor het zuiveringsbeheer. Provincies en gemeenten zijn formeel geen waterbeheerder, maar ze vervullen wel waterstaatkundige taken. Zo blijft de provincie voorlopig bevoegd gezag voor drie categorieën grondwateronttrekkingen en infiltraties: de openbare drinkwaterwinning, bodemenergiesystemen en industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m³ per jaar. Gemeenten hebben een zorgplicht voor hemel- en grondwater. Deze zorgplicht is in 2008 via de Wet gemeentelijke watertaken opgenomen in de Wet op de waterhuishouding.

Nationaal Bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water hebben het rijk, de provincies en de waterschappen landelijke afspraken gemaakt over het omgaan met wateroverlast, droogte en peilbeheer, chemische kwaliteit en ecologische kwaliteit. Waterbeheerders en gemeenten zorgen ervoor dat in 2015 de urgente knelpunten voor wateroverlast zijn opgelost, rekening houdend met klimaatverandering. Ook moet het watersysteem minder kwetsbaar worden voor lange perioden van droogte.

Beleid Waterschap Brabantse Delta

In december 2009 is door het waterschap het “Waterbeheerplan Brabantse Delta 2010-2015” vastgesteld. Het waterbeheerplan is onderdeel van een drieluik. Voor dezelfde periode 2010-2015 brengt het rijk het Nationale Waterplan uit en de provincie het Provinciale Waterhuishoudingsplan. De drie waterplannen zijn gelijktijdig opgesteld en sluiten inhoudelijk op elkaar aan. De doelen en ingrepen die in het waterbeheerplan van het waterschap staan, dragen bij aan de doelen van het nationale en provinciale plan. Het provinciale waterplan geeft de meest concrete kaders. Hierin staat bijvoorbeeld welke waterhuishoudkundige functies de verschillende waterlopen vervullen en welke ecologische doelen voor de oppervlaktewateren gelden. Naast het Waterbeheerplan Brabantse Delta 2010-2015 is ook de Keur waterschap Brabantse Delta van het waterschap van toepassing. Hiervoor geldt dat voor elke vorm van wateraanvoer, waterafvoer, lozing of onttrekking een keurvergunning noodzakelijk is.

Voor het opstellen van een waterparagraaf heeft het waterschap Brabantse Delta een ‘checklist Watertoets’ opgesteld. Deze is opgenomen in het door het waterschap opgestelde document ‘Op weg met het waterschap’ (januari 2010). In het geval van Bestemmingsplannen geldt daarnaast de bijlage ‘Aandachtspunten voor de toetsing van plankaart en voorschriften’. Alle in de checklist en bijlage genoemde aspecten zijn beoordeeld en afgewogen en indien relevant beschreven. Voor nieuwbouw geldt dat het “schone” regenwater van het “vuile” huishoudelijke afvalwater gescheiden opgevangen en verwerkt dient te worden. Het huishoudelijke afvalwater kan direct aangesloten worden op een bestaand rioolstelsel in de omgeving. Het waterschap heeft als beleid dat nieuwe ontwikkelingen waterneutraal moeten worden uitgevoerd, waarbij zoveel mogelijk moet worden gestreefd naar het behoud of herstel van de natuurlijke waterhuishoudkundige situatie. Het toekomstige watersysteem moet hierbij voldoen aan beleidsregel hydraulische randvoorwaarden van het waterschap (vastgesteld 1 mei 2009).

Beleid gemeente Woensdrecht

In het Gemeentelijk Rioleringsplan 2010-2013 van de gemeente Woensdrecht is in hoofdstuk 3 te lezen wat de gemeente wenselijk acht ten aanzien van hemelwater: “Binnen de kernen Woensdrecht/Hoogerheide en in delen van Ossendrecht en Huijbergen vindt de inzameling van hemelwater gescheiden plaats via een openbaar separaat hemelwaterriool. In de overige delen van Ossendrecht en Huijbergen, alsmede de kern Putte vindt de inzameling plaats middels een gemengd (vuilwater)riool. Voor de bestaande gebieden wil de gemeente in principe al het afvloeiende hemelwater van particulieren op bovenstaande manier blijven inzamelen. In de rioleringsdistricten met een hemelwaterstelsel wordt dit als de meest doelmatige invulling gezien. Derhalve wordt op korte termijn dan ook geen extra inspanning van de particulieren verwacht. Hetzelfde geldt in principe ook voor de rioleringsdistricten met een gemengd stelsel.” Het Gemeentelijk Rioleringsplan sluit niet uit dat bedrijven eerst na moeten gaan of zij zich niet op een andere wijze van het hemelwater kunnen ontdoen. Gezien de oppervlakte en inrichting van het plangebied lijkt dit in deze situatie niet realistisch en wordt het afvoeren van het hemelwater via het HWA- of hemelwaterafvoerstelsel als meest doelmatig gezien.

Beoordeling afvoer hemelwater

In het plangebied wordt een kleinschalig appartementencomplex gerealiseerd. Daarbij kan als uitgangspunt gehanteerd worden dat nagenoeg het volledige plangebied verhard zal worden. Het waterschap heeft diverse uitgangspunten opgesteld voor het omgaan met de afvoer van hemelwater bij ruimtelijke ontwikkelingen. De algemene voorkeur van de waterbeheerder om met water om te gaan, is de voorkeursvolgorde ‘vasthouden’, ‘bergen’ en ‘afvoeren’.

Vasthouden wil zeggen, zoveel mogelijk water binnen het gebied wordt gehouden door zoveel mogelijk onverhard oppervlak te hebben of door bijvoorbeeld platte daken te gebruiken. Bergen wil zeggen, water tijdelijk op het terrein houden, bijvoorbeeld door infiltratie in de bodem of oppervlakte water. Afvoeren is de laatste optie. Afvoeren kan naar oppervlaktewater of (hemelwater)riolering.

De ontwikkeling behelst hooguit een beperkte toename van het verhard oppervlak. De toename blijft in ieder geval onder 2.000 m². Voor deze kleinschalige ontwikkelingen eist het waterschap geen maatregelen met betrekking tot infiltratie. Desondanks geeft het waterschap er de voorkeur aan om hemelwater te infiltreren of indien dit aantoonbaar onmogelijk is, af te voeren naar een nabijgelegen oppervlaktewater, of indien dit aantoonbaar onmogelijk is, als laatste, aan te sluiten op de (hemelwater)riolering. Het lozen van hemelwater van een totaal verhard oppervlak kleiner dan 2.000 m² op oppervlaktewater is niet vergunningplichtig, het aanleggen van een uitstroomvoorziening van hemelwater in een oppervlaktewaterlichaam is meldplichtig op basis van de Keur.

Daarnaast is het voor de kwaliteit van het hemelwater van belang dat geen gebruik gemaakt wordt van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Beoordeling afvoer afvalwater

In zijn algemeenheid is voor de waterhuishouding in nieuwbouwprojecten de realisatie van een duurzaam gescheiden systeem uitgangspunt. Dit betekent dat schoon hemelwater, wat valt op daken en (niet vervuilde) terreinverhardingen, zoveel als mogelijk, apart dient te worden ingezameld en dat alleen het vervuilde afvalwater via het riool wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. De hoeveelheid afvalwater die getransporteerd wordt naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie zal hiermee beperkt toenemen (alleen DWA van de woningen). Onderhavig plan betreft een nieuwbouwproject waardoor aansluiting moet worden gezocht op een bestaand afvoersysteem. Uitgangspunt is dan ook dat in het plangebied zelf een gescheiden of een verbeterd gescheiden rioolstelsel zal worden gerealiseerd. Het vuilwaterriool van het appartementencomplex zal aangesloten worden op het bestaande rioolstelsel.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect water geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

4.4 Cultuurhistorie

Toetsingskader

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

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te

worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Beoordeling

Om de aanwezigheid van cultuurhistorische waarden te beoordelen is de provinciale Cultuurhistorische waardenkaart geraadpleegd. In en direct rond het plangebied zijn geen waardevolle lijnen, structuren of panden aanwezig. Op enige afstand bevindt zich het lint van de Raadhuisstraat. De ontwikkeling in het plangebied heeft hier echter geen effect op.



Uitsnede provinciale cultuurhistorische waardenkaart met aanduiding plangebied

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

4.5 Archeologie

Toetsingskader

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Op basis van deze wet zijn gemeenten verplicht een archeologisch beleid te voeren. Daarbij hoort ook dat de archeologische waarden en verwachtingen binnen de gemeente inzichtelijk gemaakt moeten worden. Verder stelt de Wamz 2007 dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen. Het doel hiervan is om het 'bodemarchief' zoveel mogelijk te beschermen. De archeologische resten in de bodem vormen een belangrijke bron van informatie over het verleden. In het bijzonder voor die perioden of aspecten van het verleden waarvan geen of weinig schriftelijke bronnen bewaard zijn gebleven of waarover niet of nauwelijks is geschreven.

Beoordeling

De gemeente Woensdrecht verwijst voor haar archeologisch beleidskader naar de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart. Conform deze kaart maakt het plangebied deel uit van een gebied met een lage archeologische verwachting. Daarnaast is in het vigerende bestemmingsplan "Bebouwde kom Hoogerheide – Woensdrecht" geen dubbelbestemming opgenomen ter bescherming van eventuele archeologische waarden.

Conclusie

Er worden in het plangebied geen archeologische waarden verwacht. Deze vormen dan ook geen belemmering voor de voorgestelde ontwikkeling.

4.6 Flora en fauna

Toetsingskader

De Nederlandse natuurwetgeving valt uiteen in gebiedsbescherming en soortbescherming. De gebiedsbescherming is geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet 1998 en omvat de beschermde natuurmonumenten alsmede de gebieden met de status Vogel- en/of de Habitatrichtlijngebied. Globaal kan gesteld worden dat de gebiedsbescherming gericht is op de bescherming van de waarden waarvoor een gebied is aangewezen. Deze bescherming is gebiedsspecifiek, maar kent wel de zogenaamde externe werking. Dat wil zeggen dat ook handelingen buiten het beschermde gebied niet mogen leiden tot verlies aan kwaliteit in het beschermde gebied.

Op 1 april 2002 is daarnaast de Flora- en faunawet in werking getreden. De soortbescherming is opgenomen in de Flora- en faunawet. Deze bescherming geldt overal in Nederland, ook in de beschermde gebieden. De soortbescherming kent geen externe werking. Projecten worden getoetst aan de directe invloed op beschermde waarden binnen de grenzen van het projectgebied. De wet regelt de bescherming van wilde dier- en plantsoorten. Ook omvat de wet de bescherming van Habitatrichtlijnsoorten buiten de aangewezen Natura 2000 gebieden.

Vanuit de Flora- en faunawet mogen beschermde dier- en plantsoorten niet worden verwond, gevangen, opzettelijk worden verontrust of gedood. Voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen mogen niet worden beschadigd, vernield of verstoord. Beschermde planten mogen op geen enkele wijze van hun groeiplaats worden verwijderd of vernield. Ook legt de wet de zorgplicht van de burger voor de flora en fauna vast. Er zijn vrijstellingsbepalingen, onder andere in verband met de jacht en de schadebestrijding. Afwijkingen van de verbodsbepalingen zijn mogelijk indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Sinds 23 februari 2005 is het Vrijstellingsbesluit van kracht. Met dit besluit is geregeld dat voor algemeen voorkomende soorten een vrijstelling geldt bij ruimtelijke ingrepen en geen ontheffing aangevraagd hoeft te worden. Wel blijft de algemene zorgplicht van kracht.

Conform de Flora- en faunawet is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde natuurwaarden binnen het projectgebied. Vanuit de kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid van de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet.

Beoordeling

Ten aanzien van het aspect gebiedsbescherming zijn de in de omgeving gelegen beschermde gebieden beschouwd. Het plangebied is op circa 1 kilometer afstand gelegen van het Natura 2000-gebied Brabantse Wal (tevens Ecologische Hoofdstructuur). De onderhavige ontwikkeling is dermate kleinschalig dat deze geen effect heeft op dit natuurgebied.

Het plangebied is, zoals reeds aangegeven, grotendeels verhard en in gebruik als parkeerplaats en opslagplaats bij het bouwterrein. Alleen aan de zuidzijde zijn, als erfafscheiding, enkele bomen en begroeiingen aanwezig. Deze zullen gehandhaafd blijven. Hiermee is het plangebied mogelijk alleen een potentiële habitat voor een aantal (algemene) beschermde soorten en enkele soorten zoogdieren die zijn vermeld in categorie 1. Deze soorten zijn niet beschermd in het kader van de Flora- en Faunawet of er geldt een algemene vrijstelling van art. 8 t/m 12 bij ruimtelijke ingrepen. Een omgevingsvergunning op basis van de Flora- en Faunawet is derhalve niet noodzakelijk. Mocht het toch nodig zijn om bomen te

kappen dan dient dit buiten het broedseizoen (globaal tussen 15 maart en 15 juli) plaats te vinden.

Diersoorten zoals de das, reptielen en amfibieën worden niet verwacht in het plangebied zelf, gezien het ontbreken van structuurrijke elementen, watergangen en bomen. Het is daardoor onwaarschijnlijk dat de plannen leiden tot aantasting van leefgebieden van strikt beschermde vaatplanten, grondgebonden zoogdieren, reptielen, amfibieën, vissen, insecten en ongewervelden. Vleermuizen vallen in het zwaarste beschermingsregime. Omdat er geen bebouwing of doorgaande groenstructuren in het plangebied aanwezig zijn, zijn geen vleermuizen te verwachten. Streng beschermde vogels zoals roofvogels, uilen of spechten worden door de ligging in stedelijk gebied en het ontbreken van geschikte permanente broedstructuren eveneens niet verwacht.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling van het appartementengebouw geen belemmering vormt voor het aspect flora en fauna.

4.7 Wegverkeerslawaaï

Toetsingskader

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

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

Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als 'woonerf' aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Beoordeling

Het plangebied ligt binnen de onderzoekszone van de Scheldeweg. Deze heeft een maximum snelheid van 50 km/u en ligt op circa 110 meter van het plangebied. Als gevolg daarvan is het van belang om akoestisch onderzoek uit te voeren naar de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen. Daarbij dient ook de geluidbelasting vanuit verkeer op omliggende 30 km/u-wegen betrokken te worden (Raadhuisstraat en Onderstal). Het akoestisch onderzoek is integraal opgenomen als bijlage 2. In het onderstaande volgen de onderzoeksresultaten.

De hoogste geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer op de Scheldeweg bedraagt 42 dB na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee niet overschreden. Voor de woningen hoeft geen hogere waarde te worden aangevraagd. Voor alle

wegen samen op alle gevels, met uitzondering van een deel van de noordgevel, wordt voldaan aan een geluidbelasting van ten hoogste 53 dB. Het betreffende geveldeel zal moeten voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit om sprake te laten zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Er zijn vanuit de Wet geluidhinder geen belemmeringen voor de ontwikkeling van de woningen.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' (hierna: VNG-brochure) wordt onder milieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie. Sommige functies kunnen zowel milieubelastend als milieugevoelig zijn (bijvoorbeeld ziekenhuizen en scholen).

Beoordeling

In het plangebied wordt zowel een hindergevoelige als een hindergevende functie gerealiseerd. De woningen zijn hindergevoelig en de te realiseren stalling en parkeerplaats zijn hindergevend.

Ten eerste dient beoordeeld te worden of er in de omgeving van het plangebied functies aanwezig zijn die hinder veroorzaken en dus een belemmering kunnen vormen voor de nieuwe woningen. Daarvoor worden de richtafstanden zoals opgenomen in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering 2009' gehanteerd. Deze richtafstanden zijn gebaseerd op de ligging van hindergevende inrichtingen in een rustig woongebied. Echter, de omgeving van het plangebied kan worden gekarakteriseerd als een gemengd gebied. In een gemengd gebied kunnen de richtafstanden, zonder dat dit ten koste gaat van een goed woon- en leefklimaat, één afstandsstep teruggebracht worden. In de omgeving zijn de volgende functies aanwezig:

Adres	Functie	Richtafstand gemengd gebied	Werkelijke afstand
Jan van der Heijdenstraat 6	brandweerkazerne	30 meter (geluid)	ca. 47 meter
Jan van der Heijdenstraat 6	gemeentewerf	30 meter (geluid)	ca. 47 meter
Jan van der Heijdenstraat 14	kantoor	0 meter (geluid)	ca. 18 meter
Ouwe Raedthuysplein 41	dagbesteding	0 meter (geluid)	ca. 2 meter
Raadhuisplein	diverse horeca/detailhandel	0 meter (geluid)	min. 10 meter

Geen van de genoemde richtafstanden wordt met de situering van de woningen overschreden.

Ten tweede dient beoordeeld te worden of de parkeerplaats aan de achterzijde van het appartementengebouw hindergevend kan zijn voor omliggende woningen. Een parkeerterrein heeft een richtafstand van 30 meter in rustig woongebied en 10 meter in gemengd gebied. De te realiseren parkeerplaats is op een grotere afstand dan 10 meter gelegen van de aangrenzende woningen. Voldaan wordt derhalve aan de hiervoor geldende richtafstand. Ook de stalling van motorvoertuigen ten behoeve van particulier gebruik kan worden aangemerkt als een hindergevende functie. In de stalling is namelijk een kleinschalige ruimte aanwezig waarbinnen geringe reparatie- en herstelwerkzaamheden kunnen plaatsvinden aan de motorvoertuigen. Deze werkzaamheden hebben geen bedrijfsmatig karakter. Deze werkzaamheden kunnen wat betreft mogelijke hinder worden geschaard onder de beschrijving 'handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven' uit de VNG-brochure. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter in rustig woongebied en 10 meter in gemengd gebied. De te realiseren ruimte voor kleinschalige reparatiewerkzaamheden is op een grotere afstand dan 10 meter gelegen van de aangrenzende woningen.

Conclusie

Op basis van een inventarisatie van de reeds aanwezige en te realiseren hindergevende functies kan, in het kader van milieuzonering, een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd worden.

4.9 Externe veiligheid

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Toetsingskader

Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn o.a. standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico. Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is het Register risicosituaties gevaarlijke stoffen (RRGS) als ook de risicokaart geraadpleegd. Ten aanzien van het aspect inrichtingen is geconstateerd dat in de omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen aanwezig zijn.

Conclusie

Het aspect Bevi-inrichtingen is geen belemmering voor de onderhavige ontwikkelingen.

Transport en externe veiligheid

Toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, 31 juli 2012, waarin grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico zijn opgenomen. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen

langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage 2, 3 en 4 van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10^{-6} per jaar. Voor het Basisnet Weg geldt dat daar waar in de tabel van bijlage 2 van de circulaire de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transportassen zijn gelegen is de professionele risicokaart geraadpleegd. De onderstaande transportassen zijn beoordeeld.

- Rijks-, vaar- en spoorwegen

Het plangebied ligt op ruime afstand van een rijks-, vaar- of spoorweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt (zoals opgenomen in bijlage 2, 3 en 4 van de circulaire). In het onderhavige plan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt ten opzichte van het vigerende plan die een toename van het risico inhouden. Gelet hierop zijn risicoberekeningen niet noodzakelijk en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

- Buisleidingen

Om te bepalen of er in de directe omgeving buisleidingen zijn gelegen waarop de circulaire van toepassing is, is het RRGs geraadpleegd. Uit het RRGs blijkt dat er binnen en in de nabijheid van het plangebied geen hogedruk buisleidingen zijn gelegen.

Conclusie

Het aspect transport en externe veiligheid vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkelingen.

4.10 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' in beeld te worden gebracht. De 'Wet luchtkwaliteit' is op 15 november 2007 in werking getreden (Stb. 2007, 434) en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Met de 'Wet luchtkwaliteit' wordt de wijziging naar hoofdstuk 5, onder titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) op het gebied van luchtkwaliteitseisen bedoeld. In Bijlage 2 van de Wm zijn wettelijke grenswaarden vastgelegd van onder andere de stoffen stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb) en koolmonoxide (CO). Voor PM₁₀ geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m³. Het 24-uursgemiddelde van 50 µg/m³ mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar worden overschreden. Voor NO₂ geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m³. Het 24-uursgemiddelde van 200 µg/m³ mag maximaal 18 dagen per kalenderjaar worden overschreden.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en

gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Kort samengevat dienen projecten te worden beoordeeld op basis van de 'Wet luchtkwaliteit' c.q. artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor vergunningverlening als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

In artikel 2 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is opgenomen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de zogenaamde '3% grens' niet wordt overschreden. Na vaststelling van het NSL op 1 augustus 2009 is deze grens gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/ m^3 voor zowel PM_{10} als NO_2 .

In artikel 4 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. De wettelijke ondergrens voor onderzoek bedraagt 1500 woningen of 100.000 m^2 bruto vloeroppervlakte aan kantoren bij minimaal 1 ontsluitingsweg.

Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling betreft de realisatie van 6 wooneenheden en een stalling ten behoeve van particulier gebruik. Gelet op de wettelijke ondergrens voor onderzoek kan geconcludeerd worden dat deze ontwikkeling niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan het verslechteren van de luchtkwaliteit.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

4.11 Kabels en leidingen

Teneinde een goede belangenafweging mogelijk te maken voor de functies binnen het plangebied is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de ligging en eigenschappen van binnen het plangebied voorkomende kabels en leidingen. Sommige van deze kabels en leidingen vereisen een bepaalde afstand tot gevoelige functies. Voor het bestemmingsplan is met name de ligging van de hoofdtransportleidingen van belang aangezien deze gekoppeld zijn aan een bepaalde afstand die aangehouden dient te worden waarbinnen geen bebouwing mag plaatsvinden.

Voor het voorliggende plan zijn dergelijke hoofdtransportleidingen op basis van het bestemmingsplan "Bebouwde kom Hoogerheide - Woensdrecht" niet aan de orde.

4.12 Ladder duurzame verstedelijking

Toetsingskader

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

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

Beoordeling

Stapsgewijs kan de ontwikkeling als volgt beoordeeld worden:

1. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de bouw van 6 wooneenheden die passen binnen de regionale woningbouwafspraken. Feitelijk vindt er een afname van het aantal wooneenheden plaats ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Door een wijziging van de bebouwingstypologie wordt beter aangesloten bij de kwalitatieve behoefte op de woningmarkt.
2. De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied. Er is sprake van een intensivering van het huidige ruimtegebruik.
3. Vanwege de ligging binnen bestaand stedelijk gebied is dit toetsingscriterium niet aan de orde.

Conclusie

Gesteld kan worden dat wordt voldaan aan de 'ladder duurzame verstedelijking'.

4.13 Besluit m.e.r.

Toetsingskader

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen

me.r.-(beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Beoordeling

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn. In het plangebied worden 6 wooneenheden en een stalling van motorvoertuigen mogelijk gemaakt. De ontwikkeling dient getoetst te worden aan activiteit D 11.2 uit de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Deze activiteit betreft een stedelijk ontwikkelingsproject. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling ver beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r..

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit het onderhavige hoofdstuk, waaraan de resultaten van de toetsing juncto art. 3.1.6 Bro worden weergegeven, blijkt dat het plangebied niet ligt in of nabij een gebied dat beschermd wordt ten gevolge van de natuurwaarden. Het plan ligt daarnaast zodanig ver verwijderd van de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebied dat van externe werking geen sprake kan zijn.

Het plangebied behoort niet tot een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt. Het gebied is wel gelegen binnen een Bèlvéderegebied, dit is het gebied Brabantse Wal. Kenmerkend voor de Brabantse Wal is het aanwezige reliëf. De Brabantse Wal bestaat namelijk uit een hogere zandrug die aan de westkant door de zee is 'afgekalfd' waardoor tussen het westelijke gelegen zeeleigebied en het zandgebied van de Brabantse Wal circa vijftien meter hoogteverschil is ontstaan. Het gebied behoort daarnaast tot het landschap van de heideontginningen en bossen. Aan de randen, op de overgang naar de lager gelegen gebieden liggen veelal tegen de bosrand, de dorpen met oude kampongginningen en plaatselijk essen. Het plangebied is gelegen op een dergelijke overgang tussen hoog en laag. Dit is duidelijk zichtbaar in het aflopende karakter van de Jan van der Heijdenstraat. Het voorliggende bouwplan doet aan dit beeld geen afbreuk. Door het te realiseren hoofdgebouw trapsgewijs op te bouwen en daarnaast sterk te geleden wordt het hoogteverschil in het landschap verder versterkt. In dit hoofdstuk zijn tevens de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling inderdaad geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Zoals beschreven in het voorafgaande zijn er geen belangrijke nadelige milieugevolgen te verwachten en daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Algemene opzet

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en bestemmingsplanregels die vergezeld gaan van een toelichting. De verbeelding en de regels zijn juridisch bindend. De toelichting maakt geen onderdeel uit van het juridische plangedeelte. Wel fungeert de toelichting als uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

Het bestemmingsplan is een juridisch plan en is bindend voor zowel burgers als overheid.

Uit oogpunt van een zo breed mogelijke belangenbehartiging en rechtszekerheid voor burgers is voorliggend plan opgezet als een plan waarbij de maximale bebouwingsmogelijkheden worden vastgelegd. De bestemmingen zijn aangegeven op de verbeelding. Daarnaast moet het plan flexibel zijn om op toekomstige ontwikkelingen in te spelen. Daarvoor zijn afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Deze regelingen bieden weliswaar ruimte voor bepaalde ontwikkelingen, er kunnen echter geen directe rechten en/of plichten aan worden ontleend. Er zal altijd een belangenafweging plaatsvinden. Als echter wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden is die afweging marginaal.

5.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding omvat de gronden die onderdeel uitmaken van het plangebied. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op een bouwplan. Verder sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) en het gemeentelijke handboek.

5.3 Toelichting op de bestemmingsplanregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

Artikel 1: Begrippen

Artikel 2: Wijze van meten

Een aantal begrippen en definities zijn standaard vastgelegd in de SVBP 2012. De overige begrippen komen uit het gemeentelijk handboek. Beide artikelen behoeven verder geen nadere toelichting.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk omvat de op de afzonderlijke bestemming gerichte regels en omvat bij onderhavig bestemmingsplan twee artikelen: 'Wonen-4' en 'Verkeer-Verblijfsgebied'.

Het stramien voor de bestemmingsplanregels is vastgelegd in de SVBP 2012 en de werkafpraak 'Werkafpraak SVBP begrippen vs. Wabo' van Geonovum. De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- Bestemmingsomschrijving

- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- Wijzigingsbevoegdheid

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

Regeling van de afzonderlijke bestemmingen

Verkeer – Verblijfsgebied

Binnen deze bestemming zijn verblijfsvoorzieningen toegestaan in de vorm van wegen, paden en parkeervoorzieningen. Tevens zijn groen- en speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en voorzieningen van algemeen nut toegestaan.

Wonen - 4

In deze bestemming worden maximaal 6 gestapelde woningen mogelijk gemaakt. Middels een aanduiding 'specifieke vorm van wonen – 4 - stalling' wordt de mogelijkheid geboden om op de begane grond van het hoofdgebouw een stalling van motorvoertuigen ten behoeve van particulier gebruik te realiseren met een oppervlak van ten hoogste 1.500 m². Voor wat betreft de situering en vormgeving van het hoofdgebouw zijn in de verbeelding onder andere een bouwvlak en maximale goot- en bouwhoogtes opgenomen. Bij het bepalen van de goot- en bouwhoogte dient het begrip 'peil' in beschouwing genomen te worden. Omdat het peil voor een bouwwerk dat niet direct aan de straat gelegen is gedefinieerd is als 'de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw', worden de goot- en bouwhoogte bepaald vanaf de hoofdentree centraal in het pand aan de pleinzijde. Dit heeft tot gevolg dat voor het zuidwestelijke bouwdeel een maximale goothoogte geldt van 4 meter in plaats van 7 meter.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk omvat de volgende artikelen:

Artikel 5: Anti-dubbeltelregel

Artikel 6: Algemene bouwregels

Artikel 7: Algemene aanduidingsregels

Artikel 8: Algemene afwijkingsregels

Artikel 9: Algemene wijzigingsregels

Artikel 10: Algemene procedureregels

Artikel 5 bepaalt dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning (of een bouwvergunning) waarin uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

Artikel 6 geeft de algemene regels voor het ondergronds bouwen weer. Tevens is geregeld hoe om te gaan met bestaande afwijkende afstanden en maten.

In artikel 7 worden de regels genoemd die gelden ten behoeve van de luchtvaartverkeerzone en het radarverstoringengebied van Vliegbasis Woensdrecht. De luchtvaartverkeerzone stelt eisen aan de maximale bouwhoogte vanwege de aanvliegroutes van vliegtuigen. Binnen het radarverstoringengebied is de werking van het radarsysteem beschermd door beperking van de maximale toegestane bouwhoogte.

Artikel 8 bevat een algemene afwijkingsbevoegdheid. Er wordt een aantal zaken genoemd waarbij Burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning bevoegd zijn af te wijken van de regels.

Artikel 9 bevat een algemene wijzigingsbevoegdheid. Er wordt een aantal zaken genoemd waarbij Burgemeester en wethouders bevoegd zijn het plan te wijzigen.

Artikel 10 omvat regels met betrekking tot het voeren van een procedure ten aanzien van de afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid binnen het plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk omvat vier artikelen:

Artikel 11: Overgangsrecht bouwwerken

Artikel 12: Overgangsrecht gebruik

Artikel 13: Persoonsgebonden overgangsrecht

Artikel 14: Slotregel

Artikel 11 tot en met 13 bevatten overgangsregels met betrekking op bouwen, gebruik en personen.

Artikel 14 betreft tenslotte de slotregel met de titel van het bestemmingsplan.

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Inleiding

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

6.2 Exploitatie

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan, een projectbesluit of een projectafwijkingbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van een of meer woningen en de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is. Onderhavig plan maakt het realiseren van hoofdgebouwen en woningen mogelijk; het plan is derhalve exploitatieplanplichtig. Aan deze plicht hoeft niet te worden voldaan indien het kostenverhaal anderszins wordt verzekerd.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

Voor de realisatie van het plan hoeft door de gemeente geen investering gedaan te worden. De ontwikkelingskosten worden geheel door de initiatiefnemer gedragen. Het kostenverhaal wordt in het kader van het onderhavige plan anderszins verzekerd. De gemeente Woensdrecht sluit hiertoe met de initiatiefnemer voor de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan een anterieure overeenkomst af, waarin de verantwoordelijkheid voor gemaakte kosten wordt vastgelegd. Middels een planschadeovereenkomst wordt de afhandeling van eventuele planschade vastgelegd. Hierbij dient vermeld te worden, dat de gemeente alleen medewerking verleent aan het initiatief, als de exploitatiekosten van het initiatief voor de gemeente niet negatief zijn.

6.4 Handhaving

De aandacht voor handhaving neemt de laatste jaren sterk toe. Zowel de hogere overheden als de burgers spreken de gemeente in toenemende mate aan op het handhaven van de eigen regels en de rechter spreekt zich nadrukkelijk uit over de verplichtingen die gemeentebesturen hebben om de eigen regelgeving te handhaven.

Het bestemmingsplan vervult een aantal functies op het gebied van handhaving. Een bestemmingsplan is toekomstgericht. Het geeft een beeld van de te verwachten ruimtelijke ontwikkelingen en verwoordt het gemeentelijk beleid ten aanzien van de ontwikkelingen. Eveneens functioneert het bestemmingsplan als toetsingskader voor bouwplannen en andere werkzaamheden. Hierdoor is het bestemmingsplan bindend voor burgers, bedrijven, instanties

en overheid. Om ervoor te zorgen dat handhaving van het bestemmingsplan in de praktijk met succes kan worden afgedwongen, dient aan het volgende te worden voldaan:

- de regels en het kaartmateriaal moeten duidelijk en overzichtelijk zijn;
- regels moeten zodanig zijn dat duidelijk is wanneer er sprake is van een overtreding en overtredingen moeten herkenbaar/zichtbaar én controleerbaar zijn;
- het plan dient uitvoerbaar te zijn.

De grondslag voor een goed werkend handhavingsbeleid wordt gevormd door een grondige inventarisatie van de feitelijke situatie (grondgebruik, bebouwing) van het plangebied bij de opstelling van het bestemmingsplan en een deugdelijk mutatiesysteem bij de uitvoering van het bestemmingsplan. Onderdeel van dit mutatiesysteem is een goede registratie van verleende vergunningen. Bij de opstelling van dit bestemmingsplan heeft een grondige inventarisatie plaatsgevonden van de feitelijke situatie. Daarnaast vindt registratie plaats van verleende vergunningen.

Handhaving kan plaatsvinden via publiekrechtelijke, privaatrechtelijke en strafrechtelijke weg. Dit laatste is afhankelijk van het Openbaar Ministerie. In het ruimtelijk bestuursrecht is de gemeente op grond van de Gemeentewet bevoegd tot het toepassen van bestuursdwang ten aanzien van ontwikkelingen die strijdig zijn met de bepalingen van het bestemmingsplan. Deze vormen van handhaving vallen onder de zogenoemde repressieve handhaving. Hiermee wordt bedoeld op de middelen en/of het instrumentarium waarmee de gemeente naleving kan afdwingen, dan wel tegen normafwijkend gedrag correctief kan optreden.

Daarnaast wordt de preventieve handhaving onderscheiden. Deze komt voornamelijk tot uitdrukking in het toezicht op het gebruik van gronden en gebouwen. Preventieve handhaving geschiedt over het algemeen door informele middelen waaronder bijvoorbeeld informeel contact tussen de met handhaving belaste personen en de grondgebruikers. Hoewel het effect van dergelijke middelen niet goed meetbaar is, wordt aan deze middelen toch zeker betekenis toegekend.

Daarnaast zijn in het bestemmingsplan instrumenten van toezicht opgenomen, zoals

- het opnemen van afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden;
 - de bevoegdheid nadere eisen te stellen;
 - de mogelijkheid een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden te verlenen;
 - de mogelijkheid een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk te verlenen.
- Deze instrumenten maken een toetsing mogelijk voordat met de beoogde activiteit (bouwen, gebruiken, het verrichten van werken en/of werkzaamheden) een aanvang wordt gemaakt. De te nemen besluiten op basis van de genoemde bevoegdheden dienen te berusten op een deugdelijke motivering.

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 ontwerp bestemmingsplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie op het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

7.2 Vooroverleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerp van het bestemmingsplan op 6 oktober toegezonden aan de betrokken instanties. Tijdens de periode voor vooroverleg zijn drie vooroverlegreacties binnengekomen. De reacties zijn afkomstig van de Provincie Noord-Brabant, het Waterschap Brabantse Delta en Rijkswaterstaat Dienst Noord-Brabant. De reacties worden behandeld in de Nota vooroverleg als bijgesloten in de bijlagen. De vooroverlegreacties hebben geen aanleiding gegeven tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7.3 Zienswijzen

Op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening is het ontwerp bestemmingsplan vanaf 5 februari 2015 voor een periode van 6 weken voor eenieder ter visie gelegd. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen tegen het bestemmingsplan ingediend.

