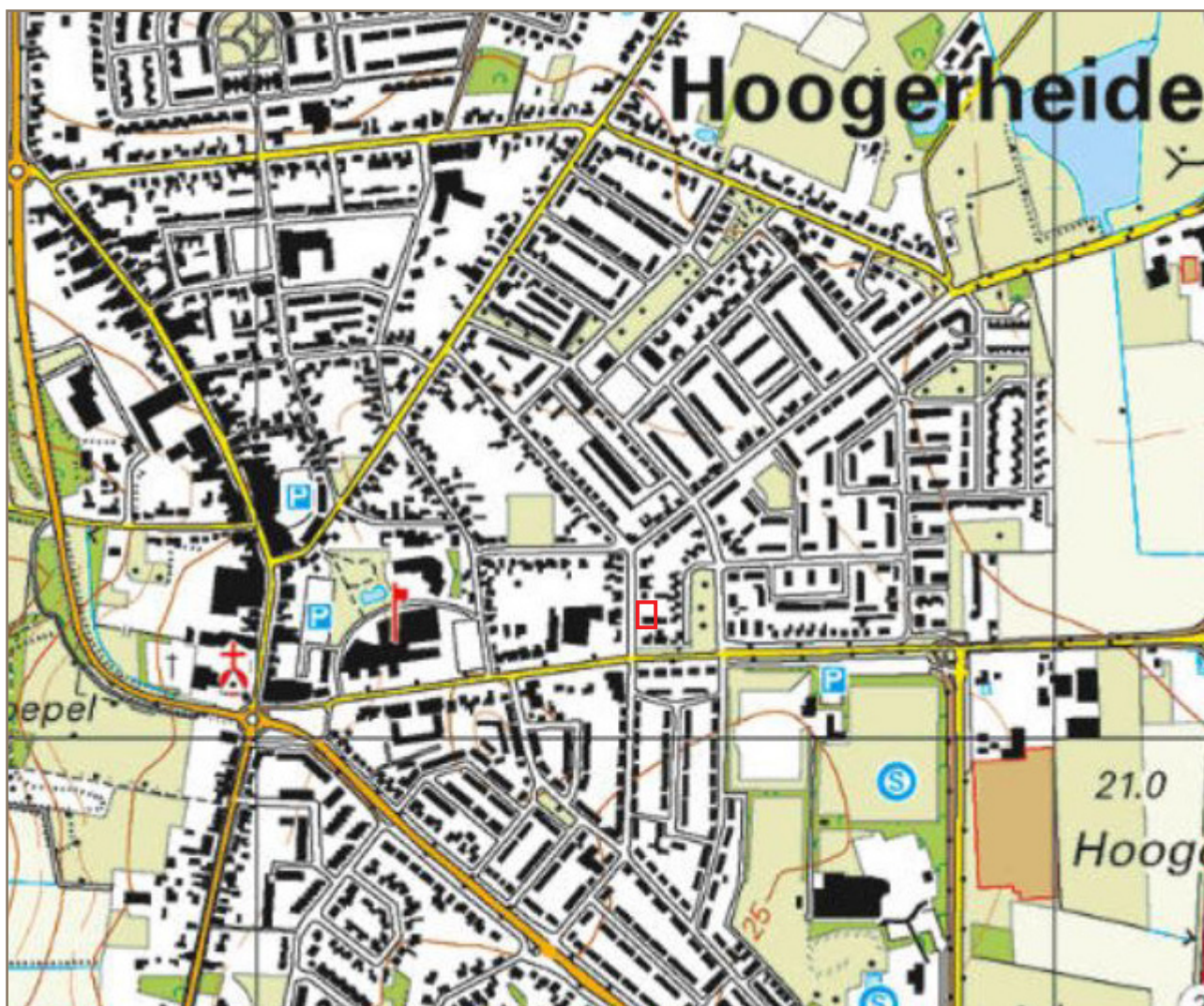


Gemeente Woensdrecht

Vastgesteld bestemmingsplan “Woningbouw Prins Clausstraat 2, Hoogerheide”



Gorinchem, 26 oktober 2017

NL.IMRO.0873.HOWOxBP142xHERZx19-VG01

WELMERS BURG STEDENBOUW

Robberstraat 5
4201 AK Gorinchem
t 0183 - 821 497
w welmersburgstedenbouw.nl
e info@welmersburg.nl

Gemeente Woensdrecht

Vastgesteld Bestemmingsplan
“Woningbouw Prins Clausstraat 2, Hoogerheide”

TOELICHTING

Gorinchem, 26 oktober 2017

NL.IMRO.0873.HOWOxBP142xHERZx19-VG01

Inhoud

1	Inleiding	9
1.1	Aanleiding	9
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	9
1.3	Bij het plan behorende stukken	10
1.4	Leeswijzer	10
1.5	Vigerend bestemmingsplan	10
2	Analyse van de bestaande situatie	11
2.1	Historische ontwikkeling	11
2.2	Ruimtelijke en functionele structuur	12
3	Beleidsaspecten	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)	13
3.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	13
3.1.3	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	14
3.2	Provinciaal beleid	14
3.2.1	Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant	14
3.2.2	Verordening ruimte Noord-Brabant (2014)	15
3.2.3	Ruimtelijke visie West-Brabant	16
3.3	Gemeentelijk beleid	16
3.3.1	StructuurvisiePlus	16
3.3.2	Woonvisie 2015	17
3.3.3	Welstandnota	17
4	Planontwikkeling	21
5	Onderzoek en verantwoording	23
5.1	Archeologie en cultuurhistorie	23
5.1.1	Cultuurhistorie	23
5.1.2	Archeologie	25
5.2	Milieu	26
5.2.1	Wegverkeerslawaaï	26
5.2.2	Luchtkwaliteit	27
5.2.3	Bedrijven en milieuzonering	27
5.3	Waterparagraaf	27
5.4	Flora en fauna	29
5.5	Externe veiligheid	30
5.6	Kabels en Leidingen	31

6	Juridische aspecten	33
6.1	Het juridisch plan	33
6.2	Beschrijving van de bestemmingen	33
7	Uitvoerbaarheid	35
7.1	Economische uitvoerbaarheid	35
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35

Overzicht van losse bijlagen:

1. Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, verkennende fase, Prins Clausstraat 2 te Hoogerheide, Transect-rapport 1175, versie: concept, 15 februari 2017
2. Verkennend bodemonderzoek Prins Clausstraat 2 te Hoogerheide, Tritium Advies BV, rapportnummer 1701/050/TM-01, versie 0, 8 februari 2017
3. Quicksan flora en fauna Prins Clausstraat 2 te Hoogerheide, Tritium Advies BV, rapportnummer 1611/058/LM-01, versie 1, 9 februari 2017

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Voorliggend bestemmingsplan betreft het perceel Prins Clausstraat nummer 2. De Prins Clausstraat is een woonstraat centraal gelegen in het Brabantse dorp Hoogerheide, één van de zes kernen van de gemeente Woensdrecht.

In het vigerend bestemmingsplan 'Bebouwde kom Hoogerheide - Woensdrecht' is de locatie bestemd als 'Wonen'. De initiatiefnemer wil een woning realiseren op het perceel. Het vigerend bestemmingsplan laat geen woningvermeerdering toe op de locatie. De bouwmogelijkheid voor een extra (nieuwe) woning ontbreekt.

De gemeenteraad van Woensdrecht heeft voor de periode tot aan 2015 dertien locaties aangewezen waar voldaan kan worden aan de voorwaarden voor perceelsplitsing. Het perceel aan de Prins Clausstraat behoort tot deze locaties. Dit betekent dat een bestemmingsplan opgesteld kan worden voor de perceelsplitsing aan de Prins Clausstraat 2. Hierin wordt juridisch vastgelegd dat het bestaande perceel kan worden gesplitst in twee percelen waarbij op het noordelijk perceel een nieuwe woning gerealiseerd kan worden en op het zuidelijk perceel de bestaande schuur gehandhaafd kan worden.

Doel van dit bestemmingsplan is het bieden van een juridisch kader voor de realisatie van een nieuwe woning op het noordelijk deel en de bestaande schuur op het zuidelijk deel van het perceel kan worden behouden.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in de gemeente Woensdrecht ligt direct aan de Prins Clausstraat. De locatie is weergegeven in figuur 1.1 en 1.2.

Het plangebied bevindt zich te midden van een woonwijk en wordt aan zowel de noord, west en zuidzijde begrensd door bestaande bebouwing. Aan de oostzijde ligt de Prins Clausstraat en aan de overzijde daarvan bevindt zich tevens bestaande woonbebouwing.



Figuur 1.1: Ligging Plangebied



Figuur 1.2: Ligging Plangebied

1.3 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een verbeelding waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden onder andere de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. Hierin staat ook beschreven wat het vigerende beleid inhoudt.

1.4 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit een zevental hoofdstukken en enkele bijlagen. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een analyse van de bestaande situatie. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van het relevante nationale, provinciale en gemeentelijk beleid gegeven, waarna in hoofdstuk 4 de planontwikkeling wordt toegelicht. In hoofdstuk 5 worden de milieuhygiënische en planologische randvoorwaarden uiteengezet. De juridische opzet van het plan wordt toegelicht in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 komt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

1.5 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan voor Prins Clausstraat 2 is het bestemmingsplan 'Bebouwde kom Hoogerheide - Woensdrecht'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 26 juni 2013. Het perceel is bestemd als 'Wonen-1'. Binnen de bestemming 'Wonen-1' is een vermeerdering van het bestaand aantal woningen niet toegestaan.

Naast de enkelbestemming 'Wonen-1' heeft de locatie de gebiedsaanduidingen 'Vrijwaringszone-radar-2' en 'Luchtvaarverkeerzone-2'.

De beoogde ontwikkeling van een vrijstaande woning past niet in de vigerende ruimtelijke regelgeving. Daarom is een planherziening noodzakelijk.



Figuur 1.3: Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan

2 Analyse van de bestaande situatie

2.1 Historische ontwikkeling

Hoogerheide wordt voor het eerst vernoemd in 1339, als een leengoed op die hoeghe heide. Langzaamaan begon zich in dit leengoed Hoogerheide een gelijknamig dorpje te ontwikkelen. De vroegste bebouwing ontstond aan de weg van Bergen op Zoom naar Antwerpen, langs het zuidelijke stuk van de huidige Raadhuisstraat en de noordelijke kant van de Ossendrechtseweg. In deze tijd was deze weg overigens niet veel meer dan een zandpad. Hoogerheide was voor die tijd een plaats met een beperkte omvang; het bevatte in de Middeleeuwen ongeveer twintig woningen.

Het poldergebied ten westen van Hoogerheide is eeuwenlang geteisterd door overstromingen. Hoewel in de zeventiende en achttiende eeuw al voorzichtig werd begonnen met het inpolderen van de verloren gegane gebieden, kon pas na 1800 al het land herwonnen worden op de zee. Tussen de Middeleeuwen en de achttiende eeuw groeide Hoogerheide nauwelijks. Pas hierna begon de plaats gestaag groter te worden, alhoewel Hoogerheide lange tijd kleiner bleef dan de nabijgelegen kern Woensdrecht.

In de 19e eeuw werd Hoogerheide bij de gemeente Huijbergen ingelijfd. Later ging Hoogerheide over naar de gemeente Woensdrecht, waartoe vanaf 1 januari 1997 ook Huijbergen ging behoren.

Hoogerheide ligt op de Brabantse Wal. De Brabantse Wal vormt de scheiding tussen het laagliggende zeekleigebied van Zeeland en de zandgronden van Brabant. Hoogteverschillen van meer dan 20 meter zijn hier niet uitzonderlijk. Het grootste hoogteverschil vindt men bij Hoogerheide, hier daalt het maaiveld van ongeveer 25 m +NAP op de hoge kant van de wal tot ongeveer 2 m + NAP aan de lage kant. Vooral in zuidwestelijke richting van het dorp is de steilrand goed zichtbaar en heeft men een uitzicht op de nabijgelegen polders. In zuidoostelijke richting ligt landgoed Kortenhoeff, onderdeel uitmakend van het gebied De Groote Meer, dat weer deel uitmaakt van het Grenspark De Zoom-Kalmthoutse Heide.



Figuur 2.1: Historische kaart rond 1945, locatie zwart omlijnd

2.2 Ruimtelijke en Functionele structuur

De locatie ligt dicht bij het centrumgebied van Hoogerheide. Op korte afstand is het multifunctionele centrum gelegen, met daarin het gemeentehuis, een sporthal en de bibliotheek. In de directe omgeving is vooral de woonfunctie sterk vertegenwoordigd, waarbij de bebouwing is opgebouwd uit één tot twee bouwlagen met kap. De nieuw te bouwen woning wordt georiënteerd op de Prins Clausstraat.

De bebouwing in dit gebied bestaat uit vrijstaande, twee-onder-één-kap en rijwoningen die aan de voorzijde van het perceel staan.

De openbare ruimte bestaat uit straten bestraat met klinkers met op de meeste plaatsen verhoogde trottoirs van betontegels. Parkeren vindt plaats op eigen terrein, langs het trottoir of op parkeerpleintjes verspreid door het gebied.

De initiatiefnemer/eigenaar van het perceel beoogt de ontwikkeling van een woonhuis, gelegen achter dit bijgebouw.



Figuur 2.2: Prins Clausstraat 2, met rechts de bestaande schuur



Figuur 2.3: Locatie Prins Clausstraat 2, gezien vanaf de achtergrens met links de bestaande schuur



Figuur 2.4: Prins Clausstraat in noordelijke richting



Figuur 2.5: Prins Clausstraat in zuidelijke richting

3 Beleidsaspecten

In deze paragraaf wordt ingegaan op het (bovenlokaal) ruimtelijk beleid. Het betreft onder andere rijksbeleid, dat dient door te werken in dit bestemmingsplan. Achtereenvolgens wordt een beschrijving van de belangrijkste beleidsdocumenten op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau, voor zover relevant voor het plangebied, gegeven.

Als relevante ruimtelijke bovenlokale plannen moeten worden gezien:

- Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (13 maart 2012)
- Ladder voor duurzame verstedelijking
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (30 december 2011)
- Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (2014)
- Verordening ruimte Noord-Brabant (2014)

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Een van de centrale uitgangspunten is de scheiding tussen beleid en normstelling. Het beleid wordt in eerste aanzet vormgegeven in een structuurvisie en is juridisch alleen nog bindend voor de rijksoverheid. Naast integraal planologisch beleid, kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur regels worden gesteld omtrent onder andere bestemmingsplannen. De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Dit betekent dat respectievelijk provinciale inpassingplannen en gemeentelijke bestemmingsplannen daarop moeten worden afgestemd.

De kaders van het nieuwe rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) die op 13 maart 2012 door de Minister van I&M is vastgesteld. In een brief van 9 juli 2012 heeft de minister van Infrastructuur en Milieu bij de Eerste Kamercommissie aangegeven uitvoering aan de SVIR te willen geven. De SVIR vervangt de Nota Ruimte en heeft als streven "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". In de SVIR zijn 13 nationale belangen gedefinieerd, waaronder het versterken van de mainportfuncties en het verbeteren van de rijksinfrastructuur, het behoud van erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde en ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora en fauna. In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking:

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor ondermeer bestemmingsplannen de treden van de ladder moet worden doorlopen.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. De ladder kent 3 treden die achter elkaar worden doorlopen.

Trede 1 verplicht overheden om nieuwe stedelijke ontwikkelingen af te stemmen op de geconstateerde actuele behoefte en de wijze waarop in die behoefte wordt voorzien ook regionaal af te stemmen. Op deze wijze wordt over- en ondercapaciteit zoveel mogelijk voorkomen. Of de behoefte actueel is, wordt onder meer bepaald aan de hand van de vraag of reeds elders in de regio een stedelijke ontwikkeling is gepland of plaatsvindt die in die behoefte kan voorzien. Het passende regionale schaalniveau wordt in het algemeen voornamelijk bepaald door het woon-werkverkeer. De behoefte dient te worden afgewogen tegen het bestaande aanbod.

Trede 2 vraagt om te beoordelen of de beoogde ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied in de betreffende regio kan worden gerealiseerd. Dit betekent dat wordt gezien of binnen bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien door middel van herstructurering, transformatie

of anderszins. Onderdeel hiervan is dat wordt bekeken of leegstaande verstedelijkingsruimte door het treffen van kwalitatieve maatregelen in de behoefte kan voorzien.

Trede 3 bepaalt dat moet worden beoordeeld in hoeverre de ontwikkeling mogelijk is op locaties die al ontsloten zijn of ontsloten worden door verschillende modaliteiten op een schaal die passend is bij de beoogde ontwikkeling.

Doorwerking in het bestemmingsplan

Toetsend aan deze ladder dient allereerst te worden bepaald of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, wordt in het Bro en de daarop berustende bepalingen onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Het begrip 'woningbouwlocatie', is niet nader gedefinieerd in het Bro. Onder verwijzing naar de uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) van 18 december 2013 in zaak nr. 201302867/1/R4 en van 11 juni 2014 in zaak nr. 201306888/1/R2 kan er, gezien de kleinschaligheid van deze ontwikkeling, vanuit worden gegaan dat het voorliggende plan niet voorziet in een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Gelet hierop voorziet het onderhavige plan niet in een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de genoemde bepaling, en is artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing. Gesteld kan worden dat de 'ladder duurzame verstedelijking' niet van toepassing is op het onderhavige plan.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies, zoals natuur in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), of met het vrijwaren van functies.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met onderdelen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

Doorwerking in het bestemmingsplan

Het Barro spreekt zich niet nadrukkelijk uit over de ruimtelijke invulling van de locatie. Het plangebied is niet direct gelegen in, of in de nabijheid van de EHS of een Natura 2000 gebied. Het plan is niet in strijd met het Barro.

3.2 Provinciaal beleid

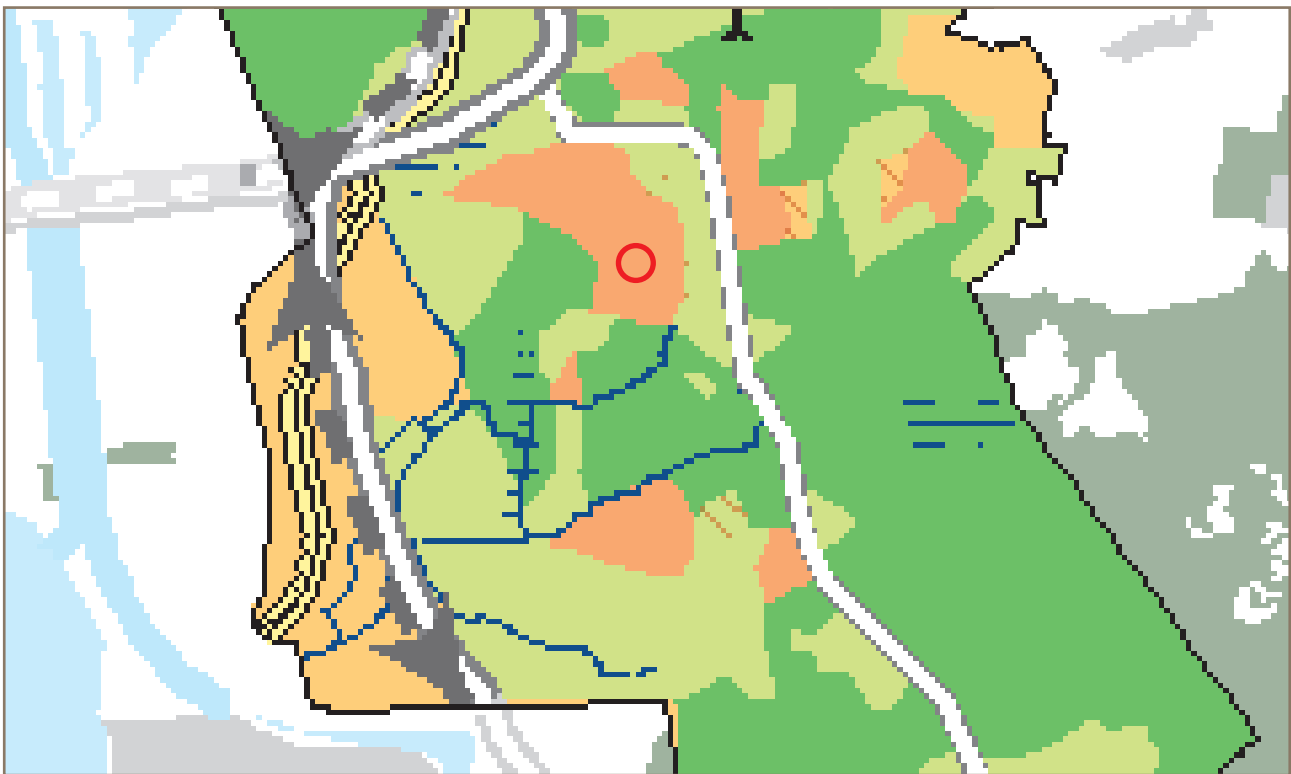
3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

In 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant herzien en vervolgens in maart 2014 vastgesteld. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Één van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening ruimte zijn de kader stellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennis innovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie

de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

Doorwerking in het bestemmingsplan

De structuurvisie ruimtelijke ordening spreekt zich niet specifiek uit over de locatie. De locatie is gelegen in de kern van Hoogerheide in het bestaand stedelijk gebied. Hiermee sluit het aan op de uitgangspunten van de structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant.



Figuur 3.1: Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (herziening 2015)

3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014

De Verordening ruimte 2014 is op 19 maart 2014 vastgesteld. In deze Verordening is aangegeven hoe men omgaat met ruimtelijke ontwikkelingen in Noord-Brabant. In de Verordening ruimte 2014 zijn diverse regels opgenomen ten aanzien van ontwikkelingen die plaats kunnen vinden in de provincie. Deze verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen en het beoordelen van omgevingsvergunningaanvragen. De verordening wordt ieder jaar herzien.

Het plangebied ligt in bestaand stedelijk gebied. Het beleid van de provincie is er al decennia lang op gericht om stedelijke ontwikkeling in stedelijke concentratie gebieden te bundelen. Het doel daarvan is om voldoende draagvlak voor de steden als economische en culturele motor te creëren en om het dichtslippen van het landelijk gebied tegen te gaan. Op provinciale schaal betekent dit dat het merendeel van de woningbouw, de bedrijventerreinen, voorzieningen en bijbehorende infrastructuur moet plaatsvinden in of aansluitend op de stedelijke concentratiegebieden.



Figuur 3.2: Bestaand stedelijk gebied, kernen in het landelijk gebied, plangebied rood omlijnd

Doorwerking in het bestemmingsplan

Het plangebied bevindt zich binnen de kern Hoogerheide en ligt in het bestaand stedelijk gebied. De woning wordt gerealiseerd aan de straat en is direct ontsloten via bestaande infrastructuur. Hiermee wordt aangesloten op het beleid van de Verordening Ruimte om stedelijke ontwikkelingen te bundelen en draagt het plan bij aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

3.2.3 Ruimtelijke visie West-Brabant 2030 (2011)

De Ruimtelijke Visie West-Brabant 2030 beschrijft – met een doorkijk naar 2040 - de koers van de regio in een ruimtelijk casco. Uitgangspunt van het gemeenschappelijk optrekken binnen deze koers is, dat autonomie van de deelnemende samenwerkingspartners gerespecteerd wordt. Alleen als opgaven daarom vragen, wordt al dan niet in wisselende allianties samengewerkt om de gestelde doelen te bereiken. De volgende doelen zijn daarbij van belang:

- Centraal wat moet, decentraal wat kan.
- West-Brabant als zelfbewuste regio in een veranderend krachtenveld.
- Versterken van de regionale identiteit met gebiedsgerichte ontwikkelingsstrategieën.
- Ruimtelijke ontwikkeling volgt vanuit een visie op duurzaamheid.
- Water, natuur en landschapsambities zijn de basis voor een goed gefundeerde toekomst.
- Nieuwe verbindingen en het oplossen van knelpunten voor personen- en goederenvervoer.
- De economische structuur van West-Brabant wordt versterkt door regionale specialisaties.
- Een aantrekkelijke woonregio door het profiel als tuin van de delta.
- Spreiding van voorzieningen, betere bereikbaarheid en de leefbaarheid op peil.
- Toeristisch recreatieve identiteit en meerwaarde van routes en nieuwe ontwikkelingen.

Doorwerking in dit bestemmingsplan

De doelen uit de ruimtelijke visie West-Brabant zijn globaal van karakter en spreken zich niet specifiek uit over het plangebied. De inbreidingslocatie draagt bij aan het ontwikkelen van een aantrekkelijke woonomgeving, waarmee wordt aangesloten op de globale doelen van de ruimtelijke visie.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie

Op 20 december 2001 is de gemeentelijke structuurvisie plus vastgesteld. Vanwege de nieuwe wetgeving ruimtelijke ordening is deze structuurvisie in 2008/2009 geactualiseerd. Op 14 mei 2009 heeft de gemeenteraad de actualisatie van de StructuurvisiePlus vastgesteld. Doel van deze actualisatie is nieuw beleid op te nemen en het actieprogramma bij te stellen.

Doorwerking in dit bestemmingsplan

De beoogde ontwikkeling aan de Prins Clausstraat past binnen de gemeentelijke structuurvisie. De locatie is centraal gelegen in de kern van Hoogerheide en sluit aan op het bouwen voor eigen behoefte. Tevens biedt de locatie mogelijkheden voor zowel starters en jonge gezinnen als voor ouderen en zorgbehoevende. Hiermee sluit de ontwikkeling van een nieuwe woning aan de Prins Clausstraat aan op de structuurvisie plus van de gemeente Woensdrecht.

3.3.2 Woonvisie 2015

In juni 2015 is de Woonvisie 2015 vastgesteld. In deze visie worden de uitgangspunten beschreven waar de gemeente Woensdrecht naar streeft voor de komende jaren. In de visie draait het om drie uitgangspunten:

- Goede afstemming tussen vraag en aanbod
- Kwaliteit staat centraal
- Eigen kracht van inwoners

Goede afstemming van vraag en aanbod

De gemeente Woensdrecht vindt dat er op de woningmarkt een passende plek moet zijn voor iedereen die in de gemeente woont of opgroeit. Nu en in de toekomst. Dit betekent dat het aantal woningen afgestemd moet zijn op het aantal huishoudens, maar dat de woningtypen ook moeten aansluiten bij de toekomstige vraag. Opgaven die in beeld komen zijn bijvoorbeeld de behoefte aan toevoeging van nieuwe woningen, de toenemende vraag naar aangepaste woningen en de afnemende vraag naar middelgrote woningen, het bevorderen van de doorstroming op de woningmarkt, de omvang van de sociale huurvoorraad, de positie van huishoudens met een middeninkomen, de behoefte aan intramurale woonvoorzieningen, de betaalbaarheid van het wonen en de huisvesting van bijzondere doelgroepen.

Kwaliteit staat centraal

De kwaliteit van de woningmarkt is belangrijker dan de precieze omvang er van. Immers, er kunnen nog zo veel woningen in de gemeente staan: als de kwaliteit van de woningen niet aansluit bij de markt, dan zal de woningmarkt nog steeds aan sommige huishoudens geen plaats kunnen bieden. Daarnaast is de kwaliteit van woningen bijzonder belangrijk voor het behoud van de waarde van de woning. Bij nieuwbouw er naar gestreefd om als gemeente zo veel mogelijk te sturen op de kwaliteit die gebouwd wordt. Nieuwbouw vormt echter maar een zeer beperkt aandeel van de toekomstige woningmarkt.

Eigen kracht van inwoners

De klassieke verzorgingsstaat maakt langzaam plaats voor de participatiesamenleving. Inwoners geven meer een meer zelf vorm aan de samenleving waarin zij leven. De overheid speelt daarbij een meer en meer faciliterende rol. We zien dit niet alleen terug op het gebied van zorg of participatie in de arbeidsmarkt, maar ook op het gebied van wonen. Er is sprake van een sterke sociale cohesie. Dit biedt een goede basis om met elkaar nieuwe initiatieven te ontwikkelen, oplossingen te vinden voor problemen en deze ook samen uit te voeren.

Doorwerking in dit bestemmingsplan

Met de beoogde ontwikkeling wordt aangesloten op de drie richtlijnen in de woonvisie 2015. De kleinschalige ontwikkeling sluit aan op het vraag en aanbod binnen de gemeente, waarbij kwaliteit centraal staat. Met de particuliere ontwikkeling geven de inwoners tevens zelf vorm aan de manier waarop gewoond wordt binnenin de buurt.

3.3.3 Welstandsnota

De gemeente Woensdrecht heeft een Welstandsnota opgesteld en is in 2013 geactualiseerd. Het doel van het welstandstoezicht is om, in alle openheid, een bijdrage 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 welstandsadviesing zet de gemeente haar visie op het ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de rol van de welstandszorg daarin uiteen. De gemeente Woensdrecht heeft welstandsniveaus aangewezen voor deelgebieden waarbij een aparte beoordelingscategorie hoort. In onderstaand schema is weergegeven hoe de beoordeling van ontwikkelingen worden beoordeeld.

Aspect groepen	beoordelingsaspecten	niveau 1 hoog	niveau 2 normaal	niveau 3 laag	niveau 4 vrij	
A hoofd aspecten	plaatsing / situering	Streng	Kritisch	Licht	Niet	
	massavorm					
	gevelopbouw					
	materiaal (hoofdvlakken)					
	kleur (hoofdvlakken)					
B deelaspecten	compositie massaonderdelen	Streng	Kritisch	Licht	Niet	
	gevelindeling					
	vormgeving gevelelementen					
C detail aspecten	materialen (onderdelen)	Kritisch	Licht	Niet	Niet	
	kleuren (onderdelen)					
	detaillering (onderdelen)					

Figuur 3.3: Tabel welstandsniveaus/ beoordelingscategorieën

Beoordelingsaspecten die streng getoets worden geldt dat alle beoordelingsaspecten van deze aspectgroep moeten voldoen aan de criteria zoals opgenomen in de welstandsnota. Afwijkingen van deze criteria zijn slechts mogelijk wanneer het plan een overduidelijke meerwaarde voor de omgeving krijgt. Een afwijking heeft een zorgvuldige motivering van de welstandscommissie.

Voor beoordelingsaspecten die kritisch getoets worden geldt dat de meeste moeten voldoen aan de criteria zoals opgenomen in de welstandsnota. Afwijking zijn mogelijk mits goed gemotiveerd en er geen afbreuk aan de kwaliteit van de omgeving wordt gedaan.

Voor beoordelingsaspecten die licht getoetst worden geldt dat enkele aspecten moeten voldoen aan de criteria zoals opgenomen in de welstandsnota. Afwijkingen van deze criteria zijn mogelijk wanneer deze in dienst staan van het plan zelf.

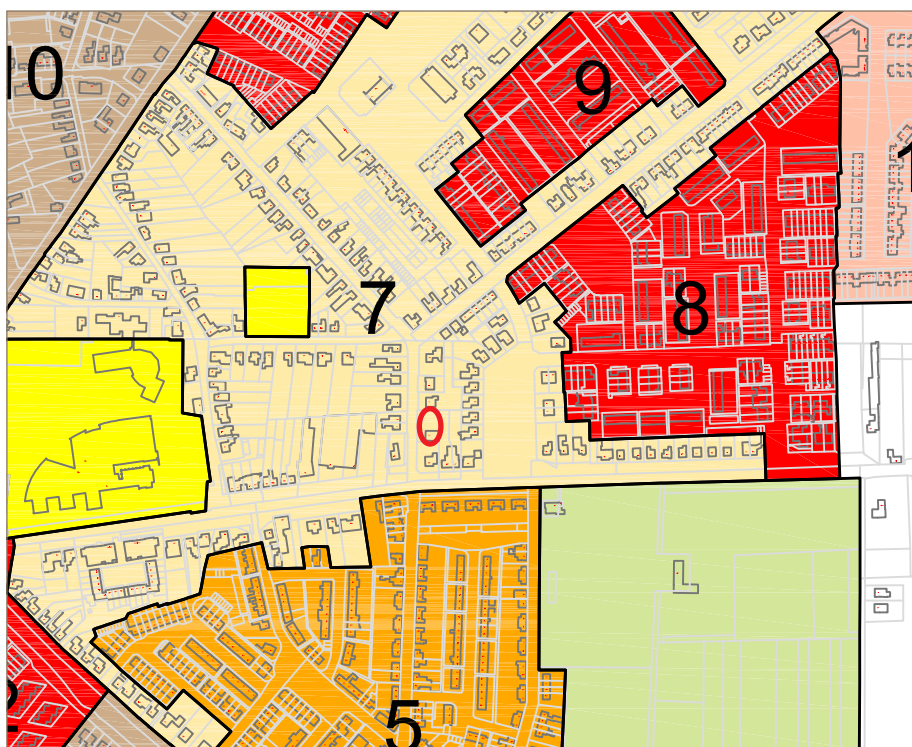
Voor aspecten die niet zijn ondergedeeld in de beoordelingscategorieën geldt dat het plan op geen enkel beoordelingsaspect van deze aspectgroepen preventief getoetst wordt, alleen bij excessen kan repressief getoetst worden.

Doorwerking in dit bestemmingsplan

Het plangebied aan de Prins Clausstraat is in de welstandsnota aangewezen tot deelgebied 7. Hierin geldt voor het beoordelingsniveau 3, laag. Er zal kritisch worden getoetst op de hoofdaspecten en licht op deelaspecten.

De bebouwing in dit gebied bestaat uit vrijstaande, twee-onder-één-kap, gestapelde en rijtjeswoningen (max 8 woningen breed), die aan de voorzijde van het perceel staan. De bouwhoogte is 1 en 2 bouwlagen met kap, met als meest voorkomende dakvorm het zadeldak. De noklijn varieert in richting tussen evenwijdig aan en loodrecht op de straat.

Voor het gebied worden geen grootschalige veranderingen voorzien. Bij de opstelling van het plan is rekening gehouden met de omringende bebouwingskarakteristiek. Het gemeentelijke beleid is gericht op handhaving van de gebiedskarakteristiek qua schaal, vormtaal, korrelmaat en kleur- en materiaalgebruik. Er is sprake van een gevarieerd bebouwingsbeeld. Elk pand kent binnen beperkte marges zijn eigen situering en uitstraling.



Figuur 3.4: Uitsnede Kaart Welstandsnota gemeente Woensdrecht, locatie rood omcirkeld

4 Planontwikkeling

Het plan voorziet in de bouw van maximaal 1 vrijstaande woning, met een perceelsgrootte van ca. 595 m². De woning zal gerealiseerd worden ten noorden van het bestaande bijgebouw, met het gezicht naar de straat. In figuur 4.1 is de opzet van de beoogde ontwikkeling weergegeven.

De ontsluiting van het perceel vindt plaats vanaf de Prins Clausstraat. Parkeren vindt plaats op het kavel. Uitgangspunt hierbij is dat er ruimte moet zijn voor het parkeren van minimaal 2 auto's. Aangezien het kavel een oppervlakte heeft van ca. 595 m² is het plangebied van een dusdanige grootte dat kan worden voorzien in de parkeerbehoefte op eigen terrein.

In de regels van dit bestemmingplan zijn regels opgenomen betreft de maatvoering en situering van het hoofd- en de bijgebouwen. Het hoofdgebouw dient in of maximaal 2 meter achter de voorgevellijn gebouwd te worden. Er mag maximaal 15 meter diep gebouwd worden ten opzichte van de voorgevellijn. De afstand tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens moet minimaal 3 meter bedragen. Hiermee wordt aangesloten op de regels uit het vigerend bestemmingsplan.



Figuur 4.1: Ruimtelijke opzet

1. Nieuwe woning
2. Bestaande schuur

5 Onderzoek en verantwoording

Ten behoeve van de ontwikkeling van het plan Prins Clausstraat 2 te Hoogerheide is onderzoek verricht naar diverse ruimtelijk relevante aspecten. De onderzoeken zijn verwoord in een aantal deelrapporten die als losse bijlagen bij dit bestemmingsplan zijn gevoegd. In dit hoofdstuk worden de betreffende rapporten beknopt samengevat en hun relevantie met deze herziening weerlegd.

5.1 Cultuurhistorie en Archeologie

5.1.1 Cultuurhistorie

Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw ruimtelijk plan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011 zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz) aangepast. Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van ruimtelijke plannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een ruimtelijk plan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. De wetgever wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald.

Beleid

In 1992 heeft Nederland het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed ondertekend; ook wel het Verdrag van Malta of Valletta genoemd, naar het eiland en de plaats waar het is ondertekend. Het Verdrag is in 1998 geratificeerd en op 1 september 2007 via de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) geïmplementeerd. De Wamz is een wijzigingswet en omvat een wijziging van de Monumentenwet 1988, de Wet Milieubeheer, de Ontgrondingenwet en de Woningwet, op grond waarvan overheden onder andere bij bodemingrepen verplicht rekening moeten houden met het behoud van archeologische waarden. Met ingang van juli 2016 (Erfgoedwet) zal het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed worden geregeld door één integrale Erfgoedwet. De omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zal in de nieuwe Omgevingswet worden geregeld, die in 2018 in werking zal treden.

Volgens het vigerende bestemmingsplan Bebouwde kom van Hoogerheide-Woensdrecht (2013) heeft het plangebied geen dubbelbestemming archeologische waarde. Dit geldt overigens voor de gehele bebouwde kom van Hoogerheide. Voor het buitengebied zijn wel dubbelbestemmingen opgenomen. In het bestemmingsplan van de bebouwde kom, waar het plangebied deel van uitmaakt, staat echter wel beschreven dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bodemingrepen die groter dan 100 m² zijn en dieper dan 60 cm –Mv reiken. Omdat deze planregels bij de voorgenomen ontwikkeling zeer waarschijnlijk overschreden worden, is archeologisch onderzoek in het kader van de aanvraag van de bestemmingsplanwijziging noodzakelijk.

Historische situatie, huidig gebruik en bodemverstoringen

De eerste vermelding van Hoogerheide stamt uit 1319. De naam Hoogerheide betekent letterlijk ‘op de hoge heide’, waarbij toevoeging ‘hoog’ de plaats onderscheidde van de in de buurt gelegen plaats Nederheide.

Volgens de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant ligt het plangebied in het cultuurhistorische landschap de Brabantse Wal. De Wal kenmerkt zich door een verscheidenheid aan steden, dorpen, landbouwgronden, landgoederen, heidevelden en bossen. Door schaalvergroting zijn wel veel van de voormalige perceelgrenzen verdwenen. De Huijbergseweg die 40 m ten zuiden van het plangebied ligt is volgens de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant een historische weg van zeer hoge historisch geografische waarde.

De bebouwing concentreerde zich rond 1700 langs de ‘Hoogheidensche Straat Baan naar Ossendrecht’,

iets ten westen van het plangebied. In 1900 heeft de bebouwing van Hoogerheide zich ook naar het oosten, richting het plangebied, uitgebreid. Het plangebied bestaat dan uit een erf, dat op dat moment de oostelijke grens van de bebouwde kom van Hoogerheide vormt ter hoogte van de Huijbergseweg. Het plangebied zelf is in 1900 nog onbebouwd. Zuidelijk van het plangebied zijn duinen aanwezig. De huidige bebouwing in het plangebied dateert uit ca. 1930. Tussen 1925 en 2015 neemt de bebouwing in de omgeving van het plangebied toe, waarbij de bebouwing zich eerst langs de oudere wegen concentreerde en later de tegenwoordige woonwijk is gerealiseerd.



*Figuur 5.1: Historische kaart rond 1900
Locatie zwart omlijnd*



*Figuur 5.2: Historische kaart rond 1970
Locatie zwart omlijnd*

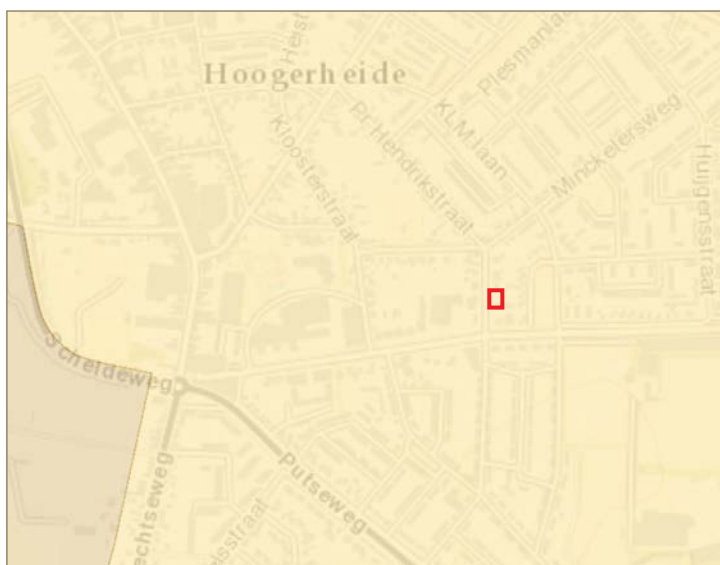
Huidig gebruik en bodemverstoringen

Van de loods in het plangebied zijn bouwtekeningen uit 1955 geraadpleegd. Hierop is te zien dat de loods gefundeerd is op funderingsvoeten die tot minstens 85 cm –Mv ingegraven zijn. De betonnen voeten zijn 0,55 m bij 1 m breed aan de onderkant (figuur 8). Of het archeologische niveau hiermee ook verstoord is geraakt is niet bekend; de schuur staat immers op een verhoging van het maaiveld die mogelijk het archeologische niveau eronder beschermd heeft. Mogelijk heeft het rooien van het voormalige hakhout in het plangebied de bodem in het plangebied gedeeltelijk verstoord. Om aan te kunnen tonen in hoeverre de bodem intact dan wel verstoord is zijn boringen nodig.

Volgens de ontgrondingenkaart van de Provincie Noord-Brabant heeft geen ontgraving plaatsgevonden in het plangebied. Volgens BodemloketTM is geen sanering in het plangebied uitgevoerd die de bodemopbouw al aangetast heeft.

Doorwerking in dit bestemmingsplan

Om de aanwezigheid van cultuurhistorische waarden te beoordelen is de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart geraadpleegd. In en direct rond het plangebied zijn geen waardevolle lijnen of structuren aanwezig. Geconcludeerd kan worden dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.



Figuur 5.3: Uitsnede Cultuurhistorische Waardekaart, locatie rood omlijnd

5.1.2 Archeologie

Tritium Advies BV heeft een Archeologisch onderzoek uitgevoerd (Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, verkennende fase, Hoogerheide, Prins Clausstraat 2, Transect-rapport 1175, versie: concept, 15 februari 2017). Vanuit het bestemmingsplan 'Bebouwde kom van Hoogerheide-Woensdrecht (2013)' is in het kader van de aanvraag van een bestemmingsplanwijziging een archeologisch onderzoek ter onderbouwing van de voorgenomen ontwikkeling noodzakelijk.

Uit het archeologische vooronderzoek blijkt dat het plangebied op de Brabantse Wal ligt, een hoger gelegen zandgebied dat van oudsher een aantrekkelijke bewoningsplaats vormde, zeker vergeleken bij nabij gelegen, lager gelegen, dynamische en natte zeekleilandschap. Hierdoor heeft het plangebied een hoge archeologische verwachting voor archeologische resten en/of sporen uit de periode Laat- Paleolithicum-Middeleeuwen. Op basis van het geraadpleegde historisch kaartmateriaal is de verwachting voor bewoningssporen uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd laag.

Toekomstig gebruik

De bestaande schuur op het perceel blijft staan. In het huidige stadium van de plannen zijn nog geen bouwtekeningen beschikbaar. Het is ook nog niet bekend hoe diep de bodem ontgraven wordt voor de nieuwbouw. Waarschijnlijk wordt de nieuwbouw niet onderkelderd (persoonlijke communicatie opdrachtgever). Daarom wordt voornamelijk uitgegaan van een reguliere funderingsdiepte op zand, waarbij de bodem tot ongeveer 85 cm –Mv ontgraven wordt. Gezien het feit dat de bestaande schuur blijft staan, zal de nieuwbouw in het noorden van het plangebied worden gerealiseerd. De exacte locatie en omvang van de nieuwbouw zijn in het huidige stadium van de plannen nog niet bekend.

Conclusie

Tijdens het veldonderzoek is gebleken dat de top van het dekzand tot in de C-horizont verstoord is. De verwachte podzolbodems zijn niet aangetroffen; deze zijn waarschijnlijk verstoven tijdens de vorming van landduinen of afgetopt bij het rooien van het voormalige hakhoutbos in het plangebied. Door het ontbreken van podzolbodems in het plangebied kan worden geconcludeerd dat de bodem dusdanig ver is afgetopt dat er geen archeologische resten meer worden verwacht.

Geconcludeerd wordt dat plangebied een lage archeologische verwachting heeft voor alle periodes. Gezien de lage archeologische verwachting voor het plangebied zijn er vanuit archeologisch oogpunt geen bezwaren tegen de voorgenomen bodemingrepen.

Het archeologisch onderzoek is op zorgvuldige wijze verricht volgens de algemeen gebruikelijke methoden en inzichten en is erop gericht om de kans op het onverwacht aantreffen dan wel het ongezien vernietigen van archeologische waarden bij bouwwerkzaamheden in het plangebied te verkleinen. Aangezien het onderzoek is uitgevoerd door middel van een steekproef kan echter de aan- of afwezigheid van eventuele archeologische resten niet gegarandeerd worden. Wanneer bij graafwerkzaamheden toch onverhoopt waardevolle resten worden aangetroffen, dienen deze conform de Erfgoedwet 2016 te worden gemeld bij de bevoegde overheid, de gemeente Woensdrecht.

5.2 Milieu

5.2.1 Bodem

Tritium Advies BV heeft een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor de Prins Clausstraat 2, te Hoogerheide (Verkennend bodemonderzoek Prins Clausstraat 2 Hoogerheide, Tritium Advies BV, rapportnummer 1701/050/TM-01, versie 0, 8 februari 2017)

Gebruik van de locatie

De onderzoekslocatie is momenteel grotendeels braakliggend. De bebouwing op de locatie bestaat uit een opslagloods. De vloer in de bebouwing bestaat uit beton. Het onbebouwde deel van de locatie is onverhard. De belendende percelen zijn in gebruik als wonen met tuin en openbare weg.

Tot begin jaren 60 van de vorige eeuw had de onderzoekslocatie een agrarische bestemming. Hierna heeft de onderzoekslocatie haar huidige bestemming gekregen. De opdrachtgever is voornemens de onderzoekslocatie in de toekomst in gebruik te nemen als 'wonen met tuin'. Voor zover bekend zijn op de onderzoekslocatie en in de directe omgeving geen potentieel verontreinigende activiteiten uitgevoerd en hebben zich geen calamiteiten voorgedaan waardoor de bodem verontreinigd kan zijn geraakt.

Conclusie

Uit de resultaten van het vooronderzoek, de veldwerkzaamheden en de uitgevoerde analyses wordt het volgende geconcludeerd.

Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden bleek dat op de bestaande opslagloods asbest verdachte golfplaten aanwezig waren. Asbestverdachte golfplaten zijn vanwege erosie verdacht op het veroorzaken van een bodemverontreiniging met asbest wanneer hier geen dakgoot en geen bestrating aanwezig is. In overleg met de opdrachtgever is, gezien het doel van onderhavig onderzoek, geen onderzoek naar asbest in de bodem uitgevoerd. Aanbevolen wordt om voorafgaand aan de graafwerkzaamheden onderzoek uit te voeren naar de aanwezigheid van asbest in de bodem ter plaatse van de opslagloods.

Zintuiglijk zijn in de bovengrond plaatselijk bijmengingen aangetroffen met puindeeltjes en resten plastic. Uit de analyseresultaten blijkt de bovengrond licht verontreinigd te zijn met lood, PAK en PCB. De ondergrond blijkt niet verontreinigd te zijn met de onderzochte stoffen. Het grondwater blijkt licht verontreinigd te zijn met naftaleen.

De lichte verontreinigingen met lood, PAK en PCB in de grond en met naftaleen in het grondwater zijn in tegenspraak met de hypothese dat de onderzoekslocatie niet verdacht is. De aangetroffen gehalten zijn echter dermate laag, dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk wordt geacht. De onderzoeksresultaten leveren geen beperkingen op ten aanzien van het voorgenomen gebruik van de locatie en vormen ons inziens derhalve geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing, die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen. De analyseresultaten van de grond zijn indicatief vergeleken met de hergebruikswaarden uit het Besluit bodemkwaliteit.

5.2.2 Wegverkeerslawaaï

De wegen in en rondom het plangebied (de Prins Clausstraat, de Huijbergseweg en de Van het Hofstraat) betreffen allen 30 km/uur wegen die in de zin van de wet geluidhinder niet-zoneplichtig zijn. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

5.2.3 Luchtkwaliteit

Om de ontwikkeling van een nieuwe functie mogelijk te maken dient de luchtkwaliteit in beschouwing te worden genomen. In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. Doel ervan is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. In de Regeling NIBM (niet in betekenende mate) is een lijst met categorieën die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Onderhavig ontwikkeling betreft het planologische maken van een dermate laag aantal woningen (1), dat dit niet behoort tot een categorie van gevallen waarvoor een luchtkwaliteitonderzoek nodig is. Het bestemmingsplan draagt derhalve niet in betekenende mate bij aan een (verslechtering) van de luchtkwaliteit en kan op dit vlak dus onbelemmerd doorgang vinden.

5.2.4 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG.

Bedrijven zijn hierin opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk of bij afwijkende bedrijven. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Conclusie

In de omgeving van de Prins Clausstraat bevindt zich een winkelcentrum met een supermarkt, een slijterij en een café. Deze functies bevinden zich op een afstand van circa 40 m. In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG zijn voor deze functies de richtafstanden gesteld op 10 m. De afstand tot de locatie Prins Clausstraat 2 is dus aanzienlijk groter. De bedrijven zijn niet van invloed op de beoogde ontwikkeling.



Figuur 5.4: Afstand tot aan bedrijvigheid, locatie rood omlijnd

5.6 Waterparagraaf

Beleid waterschap Brabantse Delta

“Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen.

Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit.

Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio. Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de Legger.

De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken plus bijbehorende beschermingszones liggen, aan welke afmetingen en vorm die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen vallen de werkzaamheden onder een Algemene regel. Dan kan er onder voorwaarden sprake zijn van vrijstelling van de vergunningsplicht. De Keur en de Algemene regels zijn te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren.

De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'."

Watertoets

Het watertoetsproces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater.

Het planvoornemen gaat gepaard met een geringe wijziging van het watersysteem. Door de bouw van een woning neemt de verharding in het gebied toe. Voor het berekenen van de toename aan verharding is een aanname gedaan voor de oppervlakte van de woning en een percentage van het totale perceel. Het gaat hier om een relatief gering oppervlak.

Het huidige perceel is circa 610 m² groot. Het verharde oppervlak van het bijgebouw bedraagt circa 115 m². In de bijlage van de regels is opgenomen wat de toegestane maximum oppervlakte is aan bebouwing. (Bijlage 2 bij de regels, Tabel toegestane bebouwing). Voor een perceel met een oppervlakte van 595 m² bedraagt het maximaal toegestane bebouwd oppervlak 225 m². De bestaande schuur wordt als bijgebouw meegeteld in de totale toegestane oppervlakte van bijgebouwen. Voor de overige verharding (terras, oprit, parkeerplaatsen) wordt een aanname gedaan van circa 25% van de overgebleven oppervlakte van het perceel.

Maximaal toe te voegen bebouwd oppervlak: $225\text{m}^2 - 115\text{m}^2 =$	110 m ²
Bestaand bijgebouw	115 m ²
Aanname aan overige verharding: $595\text{ m}^2 - 225\text{ m}^2 = 370\text{ m}^2$	
$370\text{ m}^2 \times 25\% =$	$\frac{92.5\text{ m}^2 +}{202.5\text{ m}^2}$

Het verhard en bebouwd oppervlak neemt maximaal toe met circa 200 m². Door de geringe toename aan bebouwd en verhard oppervlak wordt een nader retentie niet noodzakelijk geacht.

De riolering van de nieuwe woning zal worden afgekoppeld. Dat wil zeggen dat het relatief schonehemelwater zal worden geïnfiltreerd in het gebied. Dat betekent dat er geen uitloogbare materialen mogen worden toegepast in de nieuwbouw.

5.7 Flora en fauna

In het kader van de natuurwetgeving dient, voordat ergens ruimtelijke ingrepen plaatsvinden, te worden onderzocht of er belangrijke natuurwaarden voorkomen op een te bebouwen locatie. Door Tritium Advies BV is een Quicksan flora en fauna uitgevoerd (Quicksan flora en fauna Prins Clausstraat 2 Hoogerheide, Tritium Advies BV, rapportnummer 1611/058/LM-01, versie 1, 9 februari 2017). Doel van het onderzoek is te bepalen of de wijzigingen binnen het plangebied mogelijk leiden tot overtreding van de Wet natuurbescherming.

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 595 m². In de huidige situatie bestaat het plangebied uit een tuin met twee bomen, enkele struiken en een enigszins overwoekerd grasveld. Voor de twee naast elkaar gelegen bomen geldt dat deze naar verwachting gehandhaafd blijven. Verder bevindt zich binnen het plangebied een vervallen schuur (circa 115 m²). Deze zal behouden blijven en worden gerenoveerd. Dit gebouw bevindt zich op de zuidelijke grens van het plangebied en ligt een stukje terug van de weg. De nieuwe woning zal ten noorden van de schuur worden gerealiseerd. In deze tuin bevinden zich twee naast elkaar gelegen bomen. Deze hoeven in principe niet te wijken om het planvoornemen mogelijk te maken. De rest van de tuin bestaat uit struiken en een enigszins overwoekerd grasveld.

Conclusie

Natuurgebieden

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het Natuurnetwerk Brabant (NNB). De provincie Noord-Brabant hanteert geen externe werking als het gaat om NNB. De afstand tot het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is dermate groot dat er geen direct negatief effect te verwachten is. Tussen het plangebied en de Natura 2000-gebieden liggen woningen, bedrijven, sportvelden en wegen die een bufferende werking hebben. Tevens is de ingreep uiterst beperkt van aard.



Figuur 5.5: Relatie met EHS, locatie rood omcirkeld

Er is in het kader van de Wet natuurbescherming nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de beoogde ingreep opzettelijk worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dat dieren opzettelijk worden verontrust, verjaagd of gedood. Verder is er gekeken of er invloeden zijn die leiden tot een verminderde geschiktheid als foerageergebied waarbij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook vaste rust- en verblijfplaatsen niet langer kunnen functioneren.

- de omschreven werkwijzen (protocollen) met betrekking tot zowel de zorgplicht als ten aanzien van vogels dienen in acht te worden genomen zodat een overtreding van de natuurwetgeving wordt voorkomen;
- Er zijn binnen het plangebied geen beschermde wilde florasoorten aangetroffen;
- Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van faunasoorten die zijn beschermd bij de Habitatrichtlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie;
- nader onderzoek naar soorten is niet noodzakelijk;
- een ontheffing in het kader van de Wnb (soorten) is niet noodzakelijk;
- voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft.

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimumbeschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet in relevante situaties de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (het groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord binnen het invloedsgebied.

Daarnaast is het toetsingskader voor de omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in het “Besluit externe veiligheid transportroutes” en het “Besluit externe veiligheid buisleidingen”(Bevb).

The map shows the town of Hoogerheide with various streets labeled. A red dot on the right side of the map, near the intersection of a major road and a residential street, marks the location of the 'Nieuw Hoogerheide' development. A black arrow points from the center of the town towards this red dot, with the text '755m' indicating the distance.

30

- het invloedsgebied van een Bevi-inrichting;
- de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen;
- de 200 meter zone vanaf een basisnet;
- een toekomstig plasbrandaandachtsgebied;
- het invloedsgebied van een relevante buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen.

De afstand tot aan de dichtsbijzijnde risicobron (buisleidingen) is ruim 750 m. Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.9 Kabels en Leidingen

Binnen het plangebied zijn geen kabels of leidingen die vanuit planologisch opzicht van invloed kunnen zijn op de ontwikkeling.

6 Juridische planopzet

6.1. Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen op het perceel.

Bij de opstelling van het onderhavige bestemmingsplan is de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) gehanteerd. Zo zijn de bestemmingen qua benaming en volgorde afgestemd op de SVBP 2012. Het bestemmingsplan is afgestemd op de Wro en het Bro. Daarnaast zijn de op grond van de Bro verplicht gestelde regels voor het overgangsrecht en de anti-dubbeltelregel conform de daarvoor gestelde standaarden in de regels opgenomen.

Ook de Wro biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot uit te werken. Het onderhavige bestemmingsplan is gedetailleerd, met nog enige flexibiliteit.

Voor het plangebied is de planopzet primair gericht op ontwikkeling. Één en ander komt tot uitdrukking in de regels en blijkt ook uit de verbeelding. Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

6.2 Beschrijving van de bestemmingen

6.2.1 Inleidende bepalingen

Hoofdstuk 1 van de regels bevat bepalingen die, net als de in hoofdstuk 3 opgenomen “Algemene regels”, algemeen gelden voor alle bestemmingen zoals opgenomen in hoofdstuk 2. Hoofdstuk 1 bevat de begrippen (artikel 1) en het artikel betreffende de wijze waarop bijvoorbeeld hoogtematen en oppervlaktematen moeten worden gemeten en berekend. In Hoofdstuk 3 zijn onder andere procedureregels, algemene gebruiksregels en flexibiliteitsbepalingen opgenomen. In Hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en de slotregel opgenomen.

6.2.2 Bestemmingen

Wonen - 1

De tot ‘Wonen-1’ bestemde gronden zijn bedoeld voor het wonen. Op de verbeelding is het bouwvlak aangegeven, waarbinnen het hoofdgebouw moet worden gerealiseerd.

In de regels zijn nadere bebouwingsregels voor het hoofdgebouw en bijgebouwen, aanbouwen, uitbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en toegestane goot- en bouwhoogte gegeven. Binnen deze bestemming valt ook de achtertuin bij de woning.

Binnen de bestemming ‘Wonen-1’ is de bouwaanduiding ‘bijgebouwen’ opgenomen. Hierin is opgenomen dat de bestaande schuur met een oppervlakte van 115m², afwijkend van de in de bijlage ‘Tabel Toegestane Bebouwing’ genoemde oppervlakte, is toegestaan. De oppervlakte telt mee in totale oppervlakte toegestane bebouwing zoals opgenomen in de tabel.

6.2.4 Algemene regels en slotbepaling

Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is bepaald dat bestaande maten en hoeveelheden, die afwijken van het bepaalde in dit bestemmingsplan en legaal aanwezig zijn, mogen worden aangehouden. Tevens is een regeling opgenomen met betrekking tot herbouw van gebouwen.

Algemene aanduidingsregels

Bevat de algemene aanduidingsregels behorende bij de luchtvaartverkeerzone.

Luchtvaartverkeerzone - 2

Binnen de zone met de aanduiding “Luchtvaartverkeerszone – 2” geldt een bouwverbod voor gebouwen hoger dan 56 meter ten opzichte van N.A.P. in verband met de IHCS dat aangeeft het beschermingsgebied van de IHCS.

Vrijwaringszone - radar 2

Binnen de zone met de gebiedsaanduiding “Vrijwaringszone – radar” geldt een bouwverbod voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, c.q. voor een hogere bebouwing dan de maximum bouwhoogte van 65 tot 70 meter boven NAP teneinde de verstoring van het radarbeeld te voorkomen. Deze maximum hoogte mag ook niet worden overschreden door bouwwerken zoals antennes, vlaggenmasten e.d.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen. Deze afwijkingen betreffen het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut, het overschrijden van bebouwingsgrenzen, beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen en het oprichten van masten en antennes tot een bepaalde bouwhoogte.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel zijn algemene wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor het bevoegd gezag om het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut, het overschrijden van bebouwingsgrenzen, beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen mogelijk te maken.

Algemene procedureregels

In dit artikel zijn regels met betrekking tot het voeren van een procedure ten aanzien van een afwijkingsbevoegdheid of wijzigingsbevoegdheid voor het plan opgenomen.

Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan

Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan “Woningbouw Prins Clausstraat 2, Hoogerheide”.

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Financiële uitvoerbaarheid

Naast de planologische haalbaarheid van het project zoals getoetst in voorgaande paragrafen, zal ook inzicht moeten worden gegeven in de financiële uitvoerbaarheid van het project (artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)). Onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening vormt de mogelijkheid om bij de ontwikkeling van bouwlocaties een eerlijke verdeling van kosten en opbrengsten voor publieke voorzieningen af te dwingen. Dit vindt plaats door een exploitatieplan, waarin deze verdeelsleutel vast ligt. In de toelichting op elk bestemmingsplan moet aandacht worden besteed aan het exploitatieplan.

In het Bro (artikel 6.2.1) is voorgeschreven voor welk type bouwplannen een exploitatieplan moet worden opgesteld, indien het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd. Van een exploitatieplan kan worden afgezien indien het verhaal van kosten op een andere wijze verzekerd is en/of het instellen van inrichtingseisen via een exploitatieplan niet nodig is.

In het voorliggende geval zijn de gronden niet in eigendom van de gemeente. De gemeente heeft, om haar kosten te dekken, een anterieure overeenkomst afgesloten met de initiatiefnemers. De verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan vervalt hierdoor. Indien er geen exploitatieplan opgesteld wordt en het kostenverhaal aldus via een anterieure overeenkomst 'anderszins verzekerd is', moet de gemeenteraad hierover een besluit nemen. Dit kan gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan geschieden.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerp bestemmingsplan is, conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening, voor overleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Daarnaast heeft het voorontwerpbestemmingsplan vanaf 20 april 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen tot 1 juni. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een inspraakreactie in te dienen.

Er zijn twee vooroverleg reacties ingediend, van de provincie Noord-Brabant en het waterschap Brabantse Delta. De reactie van het waterschap heeft geleid tot aanpassingen in de waterparagraaf in de toelichting van het plan. De provincie heeft gereageerd geen opmerkingen op het plan te hebben en heeft derhalve niet geleid tot aanpassingen.

Het plan heeft de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 13 juli 2017 tot en met 24 augustus gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen.

Er zijn geen inhoudelijke reacties ingediend. Er is uitsluitend een instemmende reactie ontvangen van het Waterschap. Het waterschap heeft een positief, instemmend wateradvies gegeven over de in de toelichting opgenomen waterparagraaf. De waterparagraaf was naar aanleiding van de door het waterschap ingediende zienswijze aangepast.