

Compositie 5 stedenbouw bv
Boschstraat 35
4811 GB Breda
telefoon 076 – 5225262
email info@c5s.nl
internet www.c5s.nl
kvk Breda 20083802

Gemeentebestuur Woensdrecht
Bijlage behorende bij besluit
d.d. 18 december 2017
Zaaknr: Z-HZ-WABO-2017-0355

Compositie 5
stedenbouw bv

Gemeente Woensdrecht

Ruimtelijke onderbouwing

“Omgevingsvergunning
kantoor Groenling -
Antwerpsestraatweg”



Projectnummer: 171176
Datum: 18 december 2017

Gemeente Woensdrecht

Ruimtelijke onderbouwing

“Omgevingsvergunning
kantoor Groenling -
Antwerpsestraatweg”

Aanvrager:	Gemeente Woensdrecht
Datum:	18 december 2017
Referentie:	171176ro13
Projectverantwoordelijke:	Dhr. drs. M.C.M. Reijnaars
Opsteller:	Dhr. T. Welzen MSc

INHOUD

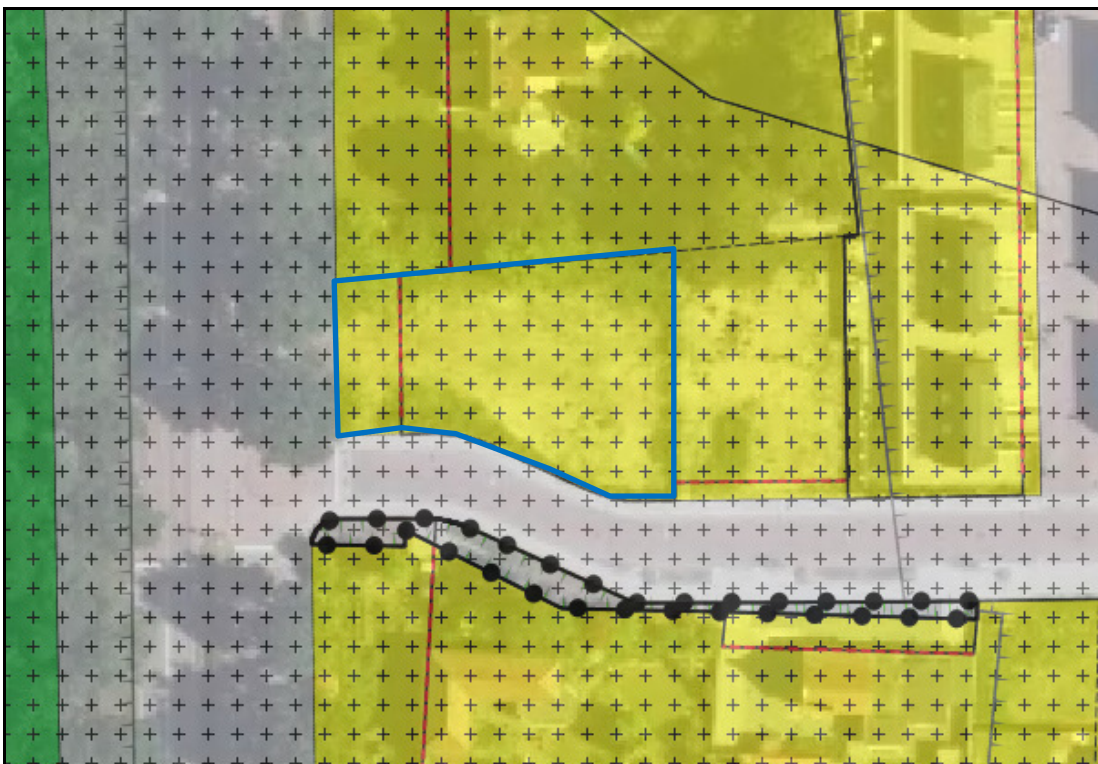
1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	4
2	PLANBESCHRIJVING	5
2.1	Bestaande situatie	5
2.2	Beoogde situatie	6
2.3	Verkeer en parkeren	7
3	BELEIDSKADERS	9
3.1	Inleiding	9
3.2	Rijksbeleid	9
3.3	Provinciaal beleid	13
3.4	Gemeentelijk beleid	17
4	PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN	19
4.1	Inleiding	19
4.2	Bodem	19
4.3	Waterhuishouding	20
4.4	Cultuurhistorie	23
4.5	Archeologie	25
4.6	Natuur	25
4.7	Flora en fauna	26
4.8	Geluid	27
4.9	Bedrijven en milieuzonering	29
4.10	Externe veiligheid	30
4.11	Luchtkwaliteit	32
4.12	Kabels en leidingen	33
4.13	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	34
5	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	37
5.1	Toepassing Grondexploitatiewet	37
5.2	Economische uitvoerbaarheid	38
6	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	39
6.1	Inleiding	39
6.2	Procedure	39
7	CONCLUSIE	41

BIJLAGE

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek



Vogelvluchtopname van de situatie aan de Antwerpsestraatweg, met het projectgebied in een blauw kader (Bron: Cyclomedia.nl, 2017).



Uitsnede vigerend bestemmingsplan "Bebouwde kom Hoogerheide – Woensdrecht" in combinatie met een satellietfoto, waarop het projectgebied is weergegeven met een blauw kader (Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2017).

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op de hoek Antwerpsestraatweg / De Groenling te Hoogerheide ligt een braakliggend perceel met een oppervlakte van circa 1.040 m² dat momenteel in gebruik is als grasveld. Initiatiefnemer heeft het voornemen opgevat om ter plaatse een kantoorpand met baliefunctie te realiseren ten behoeve van een dienstverlenend bedrijf. De initiatiefnemer koopt van de gemeente Woensdrecht circa 871 m². De resterende grond blijft in eigendom van de gemeente.

De gewenste ontwikkeling is niet mogelijk binnen het vigerend bestemmingsplan “Bebouwde kom Hoogerheide – Woensdrecht”, als vastgesteld d.d. 26 juni 2013. Dit bestemmingsplan staat op de betreffende locatie alleen het wonen toe. Bedrijvigheid, ook in de vorm van een kantoorpand, is derhalve niet toegestaan.

Om het kantoorpand op het perceel mogelijk te maken, wordt in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een omgevingsvergunning met de activiteit ‘handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’ aangevraagd (artikel 2.1, lid 1 sub c juncto artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3° Wabo). Over deze aanvraag zal het bevoegd gezag een projectafwijkingbesluit nemen. Ten behoeve van de omgevingsvergunning voor het projectafwijkingbesluit dient de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing te bevatten.

De onderliggende rapportage vormt de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de realisatie van het kantoorpand met baliefunctie aan de Antwerpsestraatweg 78.

1.2 Ligging plangebied

De locatie Antwerpsestraatweg 78, kadastraal bekend als gemeente Woensdrecht, sectie b, nr. 4.302, is gelegen in de bebouwde kom van Hoogerheide. De Antwerpsestraatweg is een ontsluitingsweg die loopt vanaf de aansluiting op de snelweg A4 in het noorden tot aan het centrum van Hoogerheide in het zuiden. Ter hoogte van de planlocatie loopt de weg parallel aan de doorgaande Scheldeweg. Aan de Antwerpsestraatweg / Scheldeweg zijn diverse vrijstaande woningen gesitueerd, al dan niet behorende bij bedrijvigheid in de lagere milieucategorieën. Aan de oostzijde van het gebied is de afgelopen jaren een woonbuurt gerealiseerd, waarvan de woningen worden ontsloten via De Groenling.



Vogelvluchtopname van de directe omgeving, waarop het plangebied is weergegeven met een blauw kader (Bron: Cyclomedia.nl, 2017).

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het geldend bestemmingsplan betreft het bestemmingsplan “Bebouwde kom Hoogerheide – Woensdrecht” van de gemeente Woensdrecht, zoals vastgesteld d.d. 26 juni 2013. In dit bestemmingsplan heeft de locatie de enkelbestemming ‘Wonen – 1’ toegekend gekregen. Ter plaatse is een bouwvlak toegekend. Het gehele plangebied heeft de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’. Verder is het gebied aangeduid met de bouwaanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – nieuwbouw toegestaan’, waarmee ter plaatse de bouw van maximaal 1 vrijstaande woning met eventuele bijgebouwen is toegestaan. Ten behoeve van het luchtverkeer en de radar zijn de gebiedsaanduidingen ‘luchtvaartverkeerzone – 8’, ‘luchtvaartverkeerzone – 2’ en ‘vrijwaringszone radar – 1’ aan de locatie toegekend. Om ter plaatse een kantoorpand met baliefunctie toe te staan, wordt afgeweken van het bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

In dit eerste hoofdstuk is een inleiding gegeven op onderhavig initiatief. Hoofdstuk 2 geeft een meer gedetailleerde planbeschrijving. Vervolgens worden in hoofdstuk 3 de beleidskaders van de verschillende overheden uiteengezet, waaraan onderhavig initiatief tevens wordt getoetst. In hoofdstuk 4 worden de planologisch relevante (milieu)aspecten getoetst. In hoofdstuk 5 en hoofdstuk 6 wordt ingegaan op respectievelijk de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 een conclusie gegeven.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

Het perceel aan de Antwerpsestraatweg 78 te Hoogerheide is kadastraal bekend als gemeente Woensdrecht, sectie b, nummer 4302 en heeft een omvang van ca. 1.040 m². De locatie is momenteel onbebouwd en begroeid met gras. Het perceel ligt op de hoek van de Antwerpsestraatweg en De Groenling. De Antwerpsestraatweg is een parallelweg van de Scheldeweg, een belangrijke doorgaande 50 km/uur-weg door Hoogerheide. De Antwerpsestraatweg en De Groenling zijn 30 km/uur-wegen die de achter en naast het perceel gelegen woningen ontsluiten. Aan de oostzijde van het plangebied is een kleinschalige woonwijk met geschakelde woningen gerealiseerd. Aan de Antwerpsestraatweg zijn verschillende vrijstaande woningen gebouwd en is bedrijvigheid gesitueerd, onder meer in de vorm van detailhandel en horeca.



Bestaande situatie, waarop het projectgebied is weergegeven met een blauw kader (Bron: Cyclomedia.nl, 2017).



Situatie met geheel links de Scheldeweg en Antwerpsestraatweg en rechts het onbebouwde perceel (Bron: Google Maps, 2017).

2.2 Beoogde situatie

In de beoogde situatie koopt initiatiefnemer circa 871 m² van het huidige kadastrale perceel. De overige gronden blijven in eigendom van de gemeente. Op het nieuwe perceel wordt een kantoorpand gerealiseerd bestaande uit 1,5 laag met kap. Het gebouw krijgt een brutovloeroppervlakte (bvo) van circa 193,1 m². Op de begane grond is een kantoorruimte, twee spreek/directiekamers, toiletten, een pantry en technische ruimten voorzien. Op de eerste verdieping van het meest westelijke gedeelte van het gebouw zijn nog twee spreekkamers gesitueerd, het andere gedeelte voorziet in een vide.

Op 3 augustus 2016 heeft de welstandscommissie van de gemeente Woensdrecht reeds een positief preadvies afgegeven over het ontwerp. Het ontwerp voorziet in een kantoorpand met de uitstraling van een vrijstaande woning. Daardoor integreert het planvoornemen in het omliggende woongebied.

Vanuit de waarborging van de privacybelangen van bewoners van omliggende woningen krijgt het kantoorpand geen dakkapellen. Privacy van omwonenden wordt ook gewaarborgd doordat de kantoorwerkzaamheden inpandig plaats vinden en derhalve, anders bij regulier wonen, er geen buitencontact is met omwonenden. Ook houdt de initiatiefnemer met de inrichting van het terrein, zie plattegrond in paragraaf 2.3, rekening met de belangen van aangrenzende woningen en wordt door middel van passende groene erfafscheidingen voorzien in een ruimtelijke begrenzing tussen de tuinen van omwonenden en het perceel waarop het kantoorpand is voorzien.



Schetsen van het bouwplan Antwerpsestraatweg 78, met van boven naar beneden een aanzicht vanuit respectievelijk de zuid-, west- en oostzijde.

2.3 Verkeer en parkeren

Verkeer

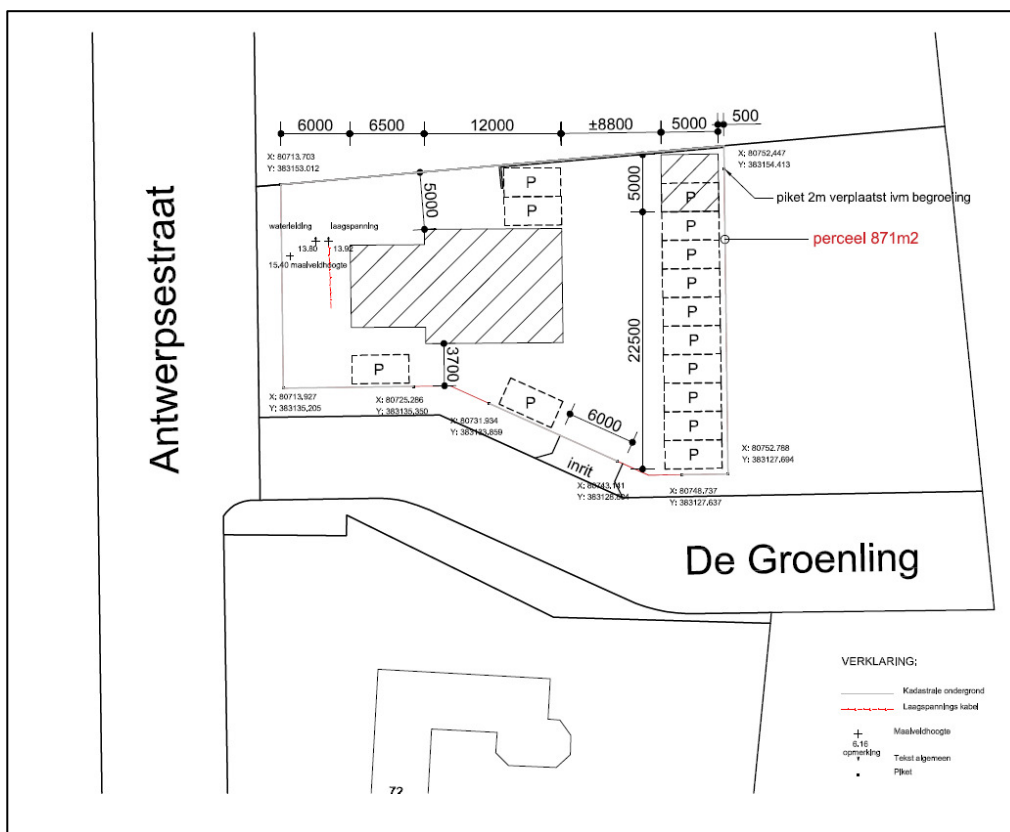
Het toekomstige kantoorpand wordt ontsloten via De Groenling, een 30 km/uur-weg die uitkomt op de Antwerpsestraatweg / Scheldeweg. De Antwerpsestraatweg is ter plaatse van de planlocatie een 30 km/uur-weg. De Scheldeweg is een gebiedsontsluitingsweg met een snelheidslimiet van 50 km/uur. Gebiedsontsluitingswegen hebben een capaciteit van 1.400 – 1.600 motorvoertuigen per etmaal. Voor de berekening van de verkeersgeneratie is gebruikgemaakt van de algemene kencijfers van het CROW, kennisplatform voor verkeer, vervoer en infrastructuur. Het plangebied is gelegen in 'rest bebouwde kom' en wordt aangemerkt als 'niet stedelijk'. Voor een kantoorpand met baliefunctie geldt een verkeersgeneratie van maximaal 17,7 verkeersbewegingen per 100 m² bvo. Voor onderhavig plan is het bvo vastgesteld op 193,1 m². Dat komt neer op 34,2 verkeersbewegingen per dag. De wegen in de directe omgeving bieden voldoende capaciteit om de verkeersbewegingen van het geplande kantoorpand te verwerken.

Parkeren

Voor de berekening van de parkeerbehoefte van personenwagens wordt eveneens gebruikgemaakt van de kencijfers van het CROW. Dit is voorgeschreven in het Gemeentelijke Verkeer en Vervoer Plan 2016-2020 (GVVP) van de gemeente Woensdrecht. Het uitgangspunt voor bedrijvigheid is dat het parkeren is voorzien op eigen terrein en dat uitgegaan wordt van de maximale parkeernorm als voorgeschreven in de kencijfers.

Bij de berekening van de parkeernorm wordt uitgegaan van dezelfde eigenschappen als voor de verkeersgeneratie, zijnde 'rest bebouwde kom' / 'niet stedelijk'. Voor onderhavig plan is het bvo op 193,1 m². Voor een kantoor met baliefunctie geldt een parkeernorm van 3,8 per 100 m² bvo. Dat komt neer op een parkeerbehoefte van afgerond minimaal 8 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen zullen op eigen terrein worden gerealiseerd. De initiatiefnemer heeft op eigen terrein namelijk ruimte voor minimaal 14 parkeerplaatsen.

Het kantoorpand is ook goed bereikbaar per fiets voor bewoners van de kern Hoogerheide. Vanuit de kencijfers van de CROW (ASVV 2012) geldt een norm van 3 tot 7 fietsparkeerplaatsen per balie. Het kantoorpand voorziet in maximaal 4 spreekkamers (= te beschouwen als balie). Minimaal 12 fietsparkeerplaatsen zijn benodigd. Op het terrein aan de achterzijde van het kantoorpand is ruim voldoende gelegenheid voor de stalling van dit aantal fietsen.



Inmeting plangebied en weergave indicatieve inrichting plangebied.

3 BELEIDSKADERS

3.1 Inleiding

De gemeente Woensdrecht heeft te maken met de vigerende beleidskaders van de landelijke en provinciale overheid; ontwikkelingen dienen te voldoen aan dit beleid. Daarnaast dient de voorgenomen ontwikkeling zich eveneens te voegen binnen de marges van het gemeentelijke beleid. Het ruimtelijk beleid van de drie voorgenomde overheden is per overheid neergelegd in één of meerdere zogenoemde structuurvisies. Voor de realisatie van het beleid zetten de verschillende overheden een mix van instrumenten in; één van die instrumenten betreft het vertalen van het beleid uit de structuurvisie naar een juridisch bindende verordening. Hieronder zijn de voor onderhavige ontwikkeling relevante structuurvisies en verordeningen per overheidslaag weergegeven en wordt getoetst of onderhavige ontwikkeling passend is binnen het beleid.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

Toetsingskader

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. Deze structuurvisie vormt de uitwerking van de ambities van het Rijk, op basis van haar verantwoordelijkheden, in Rijksdoelen en daarmee samenhangende nationale belangen op het gebied van een samenhangend ruimtelijk en mobiliteitsbeleid. Het Rijk heeft tot doel Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te maken in een periode van economische conjunctuurschommelingen, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Aanleiding voor het vaststellen van de visie is de constatering dat het voorheen geldende ruimtelijke Rijksbeleid onvoldoende bijdroeg aan het behalen van deze doelen, onder meer door het veroorzaken van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving en een te sectorale blik op vraagstukken. Om dit te keren brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies.

Het Rijk onderscheidt thans nog dertien nationale belangen; uitsluitend op basis van deze belangen intervenueert het Rijk in de ruimtelijke ordening. Een groot deel van deze belangen leidt tot het reserveren van ruimte voor functies. Dit betreft dan bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor waterberging, militaire activiteiten en de uitbreiding van het hoofdwegennet. Deze belangen zijn vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro). Eén van de belangen die niet leidt tot een ruimtereservering is het belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. In het kader van dit belang heeft het Rijk besloten om, ten behoeve van het verminderen van de bestuurlijke drukte en het neerleggen van verantwoordelijkheden bij decentrale overheden, de verstedelijkingsstrategie te wijzigen. Dit houdt in dat het bundelingsbeleid, verdichtingsbeleid, locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen,

beleid voor basiskwaliteit, stedelijke netwerken, nationale landschappen en rijksbufferzones is afgeschaft en dat daar slechts één beleidslijn voor terug komt: de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze 'ladder' heeft tot doel het principe van vraaggericht programmeren en het principe van zorgvuldig ruimtegebruik bindend voor te schrijven bij de afwegingen van gemeenten en provincies. Dit belang is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Grondgedachte van de 'ladder' is dat een activiteit op meerdere locaties zou kunnen plaatsvinden en dat vervolgens de planologisch meest juiste locatie gekozen moet worden. Dat gaat uit van de activiteit. Hiermee wordt beoogd om de voorheen bestaande praktijk, waarbij in veel gevallen een bestemming wordt gezocht voor een bepaalde locatie (bv. herbestemmen van een voormalige vuilstortplaats), om te vormen.

Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling is als relatief kleinschalig aan te merken, waardoor geen van de onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van directe toepassing is op de ontwikkeling. Enkel een efficiënt gebruik van de ruimte en een zorgvuldige afweging bij een ruimtelijk besluit, is wel van toepassing op het onderhavige initiatief. Het beleid van het Rijk hieromtrent wordt geëffectueerd door het Barro en het Rarro en de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Toetsing aan deze instrumenten komt in navolgende paragrafen aan bod.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling niet in strijd is met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

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

Toetsingskader

Het Rijk heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal en gemeentelijk niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmings- en wijzigingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) biedt de juridische kaders die nodig zijn om het vigerende ruimtelijke rijksbeleid te borgen. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden met daarin een regeling voor een beperkt aantal onderwerpen. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders uit de SVIR en tevens uit het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Het kabinet heeft in de genoemde SVIR

vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen, bijvoorbeeld voor defensie, waterveiligheid, hoofdwegen en energievoorziening, 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.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (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

Ten aanzien van het onderhavige plangebied is een regel uit het Barro van toepassing. Dit betreft de regeling met betrekking tot de radarverstoringsgebieden van radarstations Herwijnen en Woensdrecht (zoals weergegeven in de wijziging van het Rarro per 1 juli 2016, bijlage 9). Als gevolg van het radarverstoringsgebied van radarstation Herwijnen geldt een maximale hoogtemaat van 90 meter voor op te richten windturbines. Met betrekking tot het radarverstoringsgebied van Woensdrecht geldt ter hoogte van Hoogerheide (gelegen op 3,5 kilometer van het radarstation) een maximale bouwhoogte van 63 meter voor alle bouwwerken. In het onderhavige plan worden geen windturbines of bouwwerken met een dergelijke hoogte mogelijk gemaakt.

Voor het overige zijn er ten aanzien van het onderhavige plangebied geen regels uit het Barro en het Rarro van toepassing, aangezien er bij de onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen of nationaal aangewezen gebieden zijn gemoeid.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling passend is binnen de regels zoals gesteld in het Barro en de Rarro.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro)

Toetsingskader

Met de inwerkingtreding op 1 oktober 2012 van art. 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) – de 'ladder voor duurzame verstedelijking' – geldt voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van decentrale overheden die (planologisch) nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken een bijzonder procesvereiste. Dit procesvereiste is gebaseerd op één van de nationale belangen als opgenomen in de SVIR, opgesteld door het Rijk. Dit nationale belang houdt in dat, ten behoeve van een goed systeem van ruimtelijke ordening, een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten plaats dient te vinden. Deze zorgvuldige afweging heeft tot doel om, vanuit een oogpunt van zuinig en zorgvuldig

ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering en een onaanvaardbare leegstand te voorkomen. Het Rijk heeft er voor gekozen om, gedeeltelijk gebaseerd op de al langer geldende SER-ladder uit 1999, het procesvereiste vorm te geven als een determinerend-cumulatief werkende motivatieverplichting. De motivatieverplichting voor ruimtelijke besluiten, geldt voor de maximale planologische mogelijkheden inclusief flexibiliteitsinstrumenten (waarbij planologische saldering niet per definitie is toegestaan). Per 1 juli 2017 is de gewijzigde ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. De belangrijkste wijzigingen betreffen het loslaten van de afzonderlijke treden en het vervangen van de term 'actuele regionale behoefte' door 'behoefte'. Het doel van de Ladder, het voorkomen van onzorgvuldig ruimtegebruik, is ongewijzigd gebleven. Voortaan dient ter motivatie van stedelijke ontwikkelingen door middel van ruimtelijke plannen aan de volgende voorwaarden te worden voldaan:

- het ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient een beschrijving te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling;
- indien het ruimtelijk plan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient gemotiveerd te worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Beoordeling

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'. In onderhavige situatie is sprake van stedelijke ontwikkeling, daar het een kantoorpand betreft. In de definitiebepaling in het Bro is geen ondergrens opgenomen, waardoor elke stedelijke ontwikkeling, hoe kleinschalig dan ook, moet worden onderworpen aan de toepassing van de ladder. De ABRvS heeft daarentegen ten aanzien van een aantal typen (kleinschalige) ontwikkelingen een ondergrens aangenomen. De ondergrens hangt daarbij af van de 'omstandigheden van het geval' en wordt mede bepaald op basis van de aard en omvang van de ontwikkeling, de structuur van de omgeving en de ruimtelijke uitstraling van de ontwikkeling. Uit jurisprudentie blijkt dat een bedrijfsgebouw met een oppervlakte van maximaal 400 m² binnen een plandeel met de bestemming 'Bedrijf' met een oppervlakte van 2.360 m² niet wordt aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. (ABRvS 23 april 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1442). Het onderhavige initiatief is met ca. 193 m² nog kleinschaliger dan voorgaande casus. Derhalve is met het plan voor een kantoorpand geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Aanvullend kan nog worden vermeld dat de bestaande kantoorlocatie juridisch-planologisch wordt wegbestemd, zodat per saldo geen toename plaatsvindt van vierkante meters aan kantoorruimte.

Omdat onderhavig plan niet beschouwd hoeft te worden als een stedelijke ontwikkeling, hoeft in beginsel niet getoetst te worden aan de Ladder. Het voorgenomen initiatief laat echter zien dat er een sprake is van een concrete behoefte voor een kantoorpand met baliefunctie voor een dienstverlenend bedrijf. Door middel van het plan wordt daarbij invulling gegeven aan een braakliggend perceel in bestaand stedelijk gebied, waarmee wordt voldaan aan het vereiste van zorgvuldig ruimtegebruik.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende initiatief overeenkomstig gangbare jurisprudentie niet hoeft te worden beschouwd als een stedelijke ontwikkeling en derhalve geldt er geen noodzaak om de Ladder te gebruiken als toetsingsinstrument. Het plan voorziet echter wel in een concrete behoefte en er vindt zorgvuldig ruimtegebruik plaats. Een zorgvuldige afweging omtrent duurzame verstedelijking heeft daarmee wel plaatsgevonden.

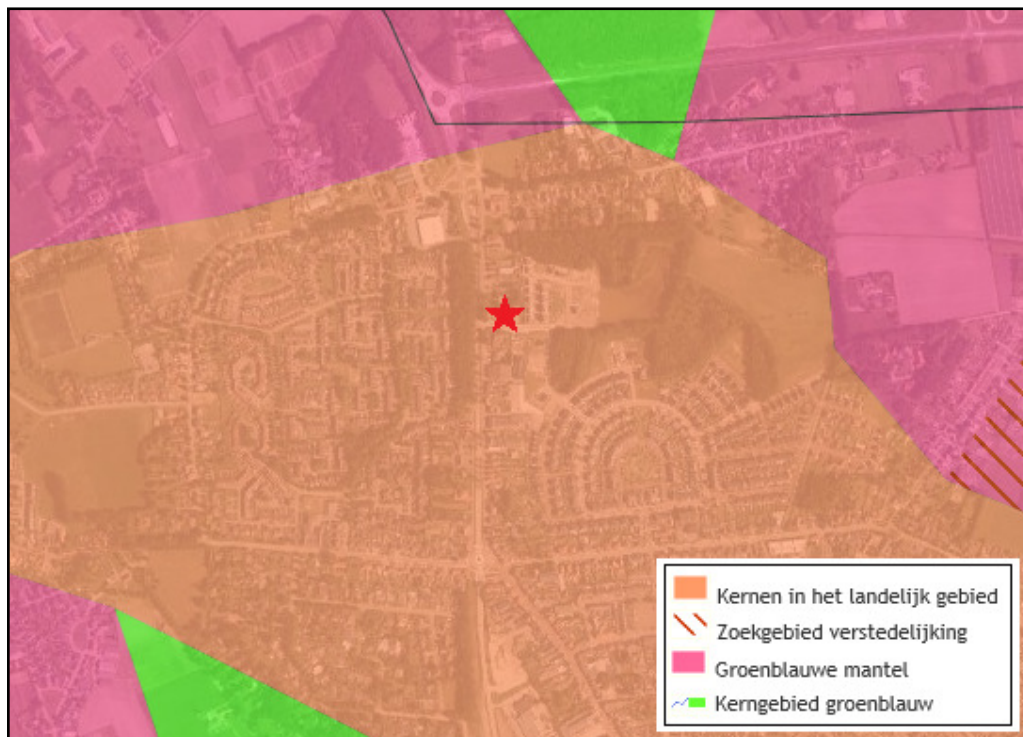
3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014

Toetsingskader

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014 (SVRO 2014) betreft een herziening van de op 1 oktober 2010 vastgestelde Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010. De partiële herziening is door Provinciale Staten van Noord-Brabant op 7 februari 2014 vastgesteld en is in werking getreden op 19 maart 2014.

Deze structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 weer (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De genoemde visie in de partiële herziening is verder vertaald in de regels van de Verordening ruimte 2014. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbesluit. Het doel dat centraal staat in de SVRO is een goede woon-, werk- en leefomgeving voor inwoners en bedrijven in Noord-Brabant.



Combinatiekaart van de structurenkaart SVRO 2014 en een satellietfoto, waarop de projectlocatie is aangeduid met een rode ster (Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2017).

De projectlocatie is op de structurenkaart van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening aangeduid als 'Stedelijk concentratiegebied'. Binnen de stedelijke structuur streeft de provincie Noord-Brabant naar het volgende:

- Concentratie van verstedelijking;
- Inspelen op demografische ontwikkelingen;
- Zorgvuldig ruimtegebruik;
- Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
- Betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
- Versterking van de economische clusters.

Voor onderhavig project 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. Dit betekent dat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal staat. Het accent ligt dan ook op inbreiden en herstructureren. 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 bebouwd gebied kan worden gerealiseerd, ook niet in andere kernen of op andere bedrijventerreinen binnen de betreffende gemeente, wat betreft wonen, en binnen de betreffende landelijke regio, wat betreft werken. 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.

De beoogde ontwikkeling is een voorbeeld van intensivering van ruimtegebruik. Er is sprake van een braakliggend perceel dat wordt ontwikkeld ten behoeve van een kantoorpand. Zodoende draagt het plan bij aan het doel om verstedelijking zo veel mogelijk te concentreren binnen het bestaand stedelijk gebied en om zorgvuldig met de ruimte om te gaan.

Conclusie

De gewenste ontwikkeling is passend binnen de provinciale structuurvisie.

3.3.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

Toetsingskader

In de SVRO zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode aangegeven. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. In een aantal gevallen is gekozen voor het instrument 'planologische verordening', bekend als de "Verordening ruimte".

Op 8 juli 2017 is door Provinciale Staten een gewijzigde verordening vastgesteld en hernoemd tot Verordening ruimte Noord-Brabant. Deze verordening is in werking getreden op 15 juli 2017. Gedeputeerde Staten hebben op 11 juli 2017 nog een aanvullende wijziging op deze verordening vastgesteld. Per 15 juli 2017 is een geconsolideerde versie beschikbaar en deze vormt het toetsingskader voor onderhavig planvoornemen.

De Verordening ruimte Noord-Brabant bevat zowel algemene regels (o.a. over de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit) als gebiedsgerichte regels. Bij de gebiedsgerichte regels is vervolgens een onderscheid gemaakt naar 'structuren' (basisregels) en 'aanduidingen' (aanvullende of afwijkende regels ten opzichte van de basisregels of andere aanduidingen). De ontwikkelingsmogelijkheden voor locaties worden met name bepaald door de ligging van de locatie binnen de eerder genoemde structuren en aanduidingen.



Uitsnede integrale plankaart structuren en aanduidingen Verordening ruimte Noord-Brabant, waarop de projectlocatie is weergegeven met een blauw kader (Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2017).

Voorliggende projectlocatie is binnen de Verordening ruimte Noord-Brabant gelegen binnen de structuur 'Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'. Ten aanzien van onderhavig initiatief zijn er meerdere sporen die gevolgd moeten worden in het kader van toetsing aan de Vr Noord-Brabant. Ten eerste moet worden voldaan aan de regels voor ontwikkelingen binnen de structuur 'bestaand stedelijk gebied', zoals opgenomen in artikel 4 van de Vr Noord-Brabant. Daarnaast moet worden voldaan aan de algemene regels voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit uit artikel 3. Deze toetsing wordt hierna uitgevoerd.

Beoordeling

Artikel 4 Bestaand stedelijk gebied

Binnen het bestaand stedelijke gebied is de gemeente in het algemeen vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkeling, uiteraard binnen de grenzen van wetgeving en de regionale afspraken. De hoofdregel van het beleid is derhalve dat stedelijke ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt. Alleen als daarvoor geen mogelijkheden bestaan, kan een stedelijke ontwikkeling buiten het bestaande stedelijke gebied plaatsvinden, binnen daarvoor in de verordening aangeduide

zoekgebieden. Voor het optimaal benutten van het bestaand stedelijk gebied ligt het accent op inbreiden en herstructureren.

Het beleid van de provincie is er al decennia lang op gericht om stedelijke ontwikkeling in stedelijke concentratiegebieden 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. Het bundelingsbeleid heeft directe gevolgen voor de groeimogelijkheden in de kernen in het landelijk gebied. In en rondom deze kernen staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Voor deze kernen geldt in het algemeen dat er nieuwe woningen alleen mogelijk zijn als dat nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei ('migratiesaldo-nul').

Onderhavige ontwikkeling betreft het planologisch toevoegen van een kantoorpand met baliefunctie ten behoeve van een dienstverlenend bedrijf in bestaand stedelijk gebied.

Artikel 4.4 Ontwikkeling van bedrijventerreinen en kantorenlocaties

De nieuwbouw of ontwikkeling van een bedrijventerrein of kantorenlocatie binnen het bestaand stedelijk gebied als verwoord in artikel 4.4 Verordening ruimte is toegestaan mits passend binnen de regionale afspraken hieromtrent. De Verordening verstaat onder een kantorenlocatie een "aaneengesloten terrein met een bruto vloeroppervlakte van ten minste één hectare, ten behoeve van de bedrijfsmatige uitoefening van administratieve diensten met de daarbij behorende voorzieningen". Onderhavig initiatief past niet binnen deze definitie, aangezien het bruto oppervlak ruimschoots onder de gestelde waarde valt. Derhalve is dit artikel niet van toepassing.

Artikel 3 Bevordering ruimtelijke kwaliteit

De algemene regels voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit zijn vastgelegd in artikel 3.1 (zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit) van de Verordening ruimte. De provincie Noord-Brabant stelt als eis dat een ruimtelijk plan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient te verantwoorden dat 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. Daarnaast dient er sprake te zijn van zorgvuldig ruimtegebruik.

De voorgenomen ontwikkeling vindt in zijn geheel plaats binnen het bestaand stedelijk gebied. Het gebouw wordt gebouwd op een perceel waar in de bestaande situatie geen bebouwing is gesitueerd. Aan de oostzijde van de locatie is de afgelopen jaren een nieuwbouwwijk ontwikkeld. Onderhavig perceel vormt een van de laatste braakliggende gronden in de omgeving. Door op deze hoeklocatie een gebouw te realiseren dat gelijkenissen vertoont met een woonhuis, worden de ruimtelijke en functionele kwaliteiten van de buurt versterkt. De invulling van het perceel vormt een afronding van het gebied.

Met het project wordt ingespeeld op de beleidsuitgangspunten intensivering, inbreiding en zuinig ruimtegebruik. Onderhavig project zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het ruimtelijke beeld ter plaatse.

Conclusie

Uit het voorgaande volgt dat onderhavig initiatief voldoet aan de voorwaarden uit de Verordening ruimte Noord-Brabant.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 StructuurvisiePlus gemeente Woensdrecht, actualisatie mei 2009

Toetsingskader

In deze notitie wordt de visie gepresenteerd op de ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Woensdrecht tussen 2000 en 2015. Aanleiding voor het opstellen van deze StructuurvisiePlus was onder meer dat er na samenvoeging van de vier gemeenten, waaruit de huidige gemeente Woensdrecht is ontstaan, behoefte was aan een totaalvisie. De StructuurvisiePlus is een strategisch document waarin wordt gestreefd naar versterking van de sociaaleconomische vitaliteit en de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente. Het biedt inzicht in de manier waarop de kwaliteit en duurzaamheid van het gemeentelijk grondgebied in ruimtelijk en sociaaleconomisch opzicht kan worden verhoogd.

Beoordeling

Relevant voor onderhavige ontwikkeling zijn de in de structuurvisie genoemde aspecten 'beheer en intensivering' en 'centrumontwikkeling'. Intensivering van het ruimtegebruik en aanpassing van het stedelijk gebied staan centraal, mits de bestaande ruimtelijke kwaliteiten dit toelaten. Het voorgenomen plan past binnen deze uitgangspunten, omdat het voorziet in de ontwikkeling van een braakliggend terrein binnen het stedelijk gebied van Hoogerheide. Bovendien versterkt het de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse, omdat het invulling geeft aan een perceel en het gebied ter plaatse wordt afgerond.

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling is passend binnen de uitgangspunten voor de kern Hoogerheide, zoals opgenomen in de StructuurvisiePlus van de gemeente Woensdrecht.

4 PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN

4.1 Inleiding

Toetsing juncto art. 3.1.6 Bro

Volgens artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht dient een bestuursorgaan bij de voorbereiding van een besluit, zoals het verlenen van een omgevingsvergunning, de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen. In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de uitkomsten van dit onderzoek worden neergelegd in een toelichting bij dit besluit. Ten behoeve van onderhavig project heeft onderzoek plaatsgevonden naar een aantal planologische- en milieuaspecten. Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek.

Achtereenvolgens worden behandeld:

- bodem;
- waterhuishouding;
- cultuurhistorie;
- archeologie;
- natuur;
- flora en fauna;
- geluid;
- bedrijven en milieuzonering;
- externe veiligheid;
- luchtkwaliteit;
- kabels en leidingen;
- milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.

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 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 vervolgmataregelen getroffen moeten worden, zoals een nader onderzoek of eventueel een (functiegerichte) sanering.

Beoordeling

In oktober 2015 is door Tritium Advies een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de projectlocatie. Dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 1. Aanleiding van het

onderzoek was de toen voorgenomen verkoop van de betreffende locatie als bouwgrond.

Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat de grond niet verontreinigd is. De onderzoekresultaten leveren geen beperkingen op ten aanzien van het gebruik van de grond ten behoeve van de voorgenomen verkoop van de locatie als bouwgrond. Van een verkoop is in onderhavige situatie geen sprake meer, maar de conclusie blijft onverminderd van toepassing; de grond kan gebruikt worden ten behoeve van de bouw van het kantoorpand.

Wel wordt opgemerkt dat de afgegraven grond niet elders 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.

Conclusie

Op basis van het bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat het aspect bodem geen belemmeringen vormt voor onderhavig initiatief.

4.3 Waterhuishouding

Toetsingskader

In ruimtelijke plannen dient aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen vindt plaats via de zogenaamde watertoets. Concreet betekent de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.1.6 lid 1, sub b Bro.

Beleid provincie Noord-Brabant

Vigerend is het Provinciale Milieu- en Waterplan 2016 – 2021 (PMWP) van 18 december 2015. Het PMWP is de structuurvisie voor o.a. het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan bevat de verplichte onderdelen vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water. Behalve dat het PMWP de uitgangspunten aangeeft voor het waterbeleid van waterschappen en gemeenten, toetst de provincie aan de hand van dit plan ook of de plannen van de waterschappen passen in het provinciale beleid. Als algemene uitgangspunten zijn onder andere te noemen de scheiding van relatief schone en vuile waterstromen en het benutten van mogelijkheden voor infiltratie en/of conservering van hemelwater.

Beleid waterschap Brabantse Delta

De projectlocatie is gelegen binnen het stroomgebied van waterschap Brabantse Delta. De visie van waterschap Brabantse Delta is vervat in het Waterbeheerplan

2016 – 2021 en kent een geldigheid vanaf 22 december 2015. Het waterschap richt zich hierbij op een doelmatig waterbeheer als motor voor een economische en ecologisch krachtige regio. Speerpunten uit het waterbeheerplan zijn klimaatadaptatie, innovaties, ruimtelijke ontwikkelingen, toekomstig medegebruik en het tegengaan van verdroging. Deze ontwikkelingen geven aanleiding tot nieuwe accenten:

- het nationale Deltaprogramma voor waterveiligheid en de versterking van de dijken langs de Rijkswateren en de regionale rivieren;
- het optimaliseren van de zoetwatervoorziening met het oog op de toenemende droogte;
- inzet op bewustwording van watergebruikers zodat hun inzicht groeit over wat ze zelf aan waterbeheer kunnen bijdragen;
- helderheid over zowel beperkingen als mogelijkheden voor de gebruiksfuncties van het watersysteem;
- het verbeteren van de waterkwaliteit in een meer integrale, gebiedsgerichte uitvoeringsstrategie (combineren van verbeteren van de waterstanden, onderhouden van sloten en treffen van inrichtingsmaatregelen);
- afvalstoffen steeds meer inzetten als waardevolle grondstoffen zoals terugwinning van fosfaat en productie van bioplastic uit afvalwater;
- een duurzame energiewinning.

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 waterschap Brabantse Delta 2015 bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd.

De waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben in de Noord-Brabantse Waterschapsbond (NBWB) besloten om de keuren te uniformeren en tegelijkertijd te dereguleren. Hierbij is aangehaakt bij het landelijke uniformeringsproces van de Unie van Waterschappen. Er is conform het nieuwe landelijke model een sterk gedereguleerde keur opgesteld, met bijbehorende algemene regels en beleidsregels. Deze zijn voor de drie waterschappen gelijklopend. De nieuwe uniforme keuren zijn gezamenlijk in werking getreden op 1 maart 2015. In de nieuwe keur is opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

- a. het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- b. de toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m² is, of;
- c. de toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
- d. de toename van verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel:

Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06

Daarbij dient de voorziening te voldoen aan de volgende voorschriften:

- a. de bodem van de voorziening dient boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te liggen;
- b. de afvoer uit de voorziening via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater plaatsvindt. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
- c. daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om uitspoeling naar de sloot te voorkomen.

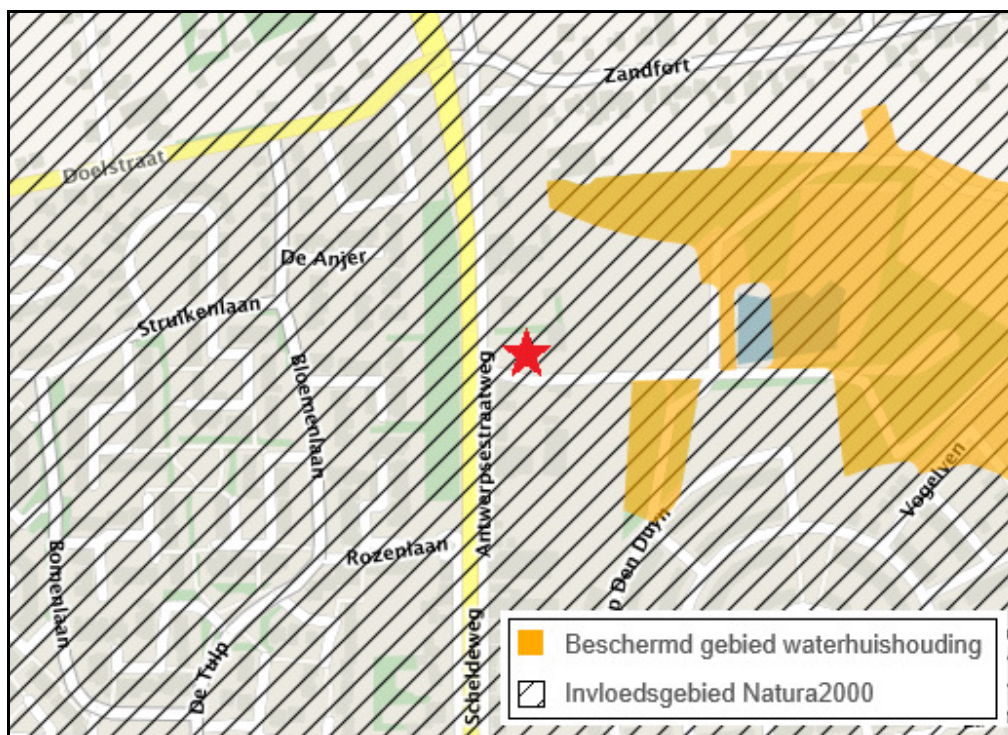
Voor het overige zijn er in de keur diverse regels opgenomen om gebieden met een specifieke functie te beschermen, zoals de attentiegebieden en invloedsgebieden Natura 2000. Er geldt een specifiek beschermingsregime, afhankelijk van het type gebied en de ligging in of nabij een beschermd gebied.

Beoordeling

De Keur kent diverse verbodsbepalingen voor handelingen in het watersysteem. Deze handelingen mogen enkel worden verricht indien een waterwetvergunning is verleend, of indien wordt voldaan aan algemene regels. Uit de kaarten behorende bij de Keur waterschap Brabantse Delta 2015 volgt dat de locatie enkel is gelegen binnen het invloedsgebied Natura 2000. Het desbetreffende invloedsgebied betreft een zeer ruim gebied en omvat grote delen van o.a. de gemeenten Woensdrecht, Bergen op Zoom en Roosendaal. Voor de invloedsgebieden Natura 2000 gelden de algemene regels niet, deze blijven vergunningplichtig op grond van de Keur. Dit zijn de gebieden rond Natura 2000-gebieden waar significante effecten van de verruiming van agrarische grondwateronttrekking niet kan worden uitgesloten. Voorliggend initiatief heeft geen betrekking op grondwateronttrekking. Derhalve is de ligging binnen dit invloedsgebied niet relevant voor het initiatief. Voor het overige is de projectlocatie niet gelegen binnen beschermde keurgebieden. Er gelden derhalve geen bijzondere regels hieromtrent.

Middels onderhavig initiatief wordt op een braakliggend perceel met een oppervlakte van circa 871 m² een kantoorpand gerealiseerd ten behoeve van een dienstverlenend bedrijf, waarmee het verhard oppervlak toeneemt. De omvang van de verharding blijft ruimschoots onder de 2.000 m². Bovendien mag op grond van het vigerend bestemmingsplan al één woning worden gerealiseerd. Ten aanzien van het materiaalgebruik van de bebouwing worden geen uitlopende materialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC toegepast. Dit om verontreiniging van het regenwater te voorkomen. De ontwikkeling heeft hierdoor geen mogelijke schadelijke gevolgen voor de (grond)waterkwaliteit. Ten aanzien van de afvoer van regenwater wordt aangesloten op het bestaande regenwaterriool. Eventueel kan worden voorzien in beperkte infiltratievoorzieningen (vijver, krattensysteem, grind) ter ontlasting van het regenwaterriool en ter aanvulling van het grondwater. Het betreft hier echter een aanbeveling in plaats van een noodzaak. De ontwikkeling heeft geen gevolgen voor

de waterhuishouding en zijn geen mitigerende maatregelen (zoals een retentievoorziening) noodzakelijk.



Uitsnede keurkaart Keur waterschap Brabantse Delta 2015, waarop de projectlocatie is weergegeven met een rode ster.

Conclusie

Het aspect waterhuishouding heeft geen gevolgen voor het voorgenomen plan.

4.4 Cultuurhistorie

Toetsingskader

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo wijzigt het Bro (artikel 3.1.6, lid 5). Wat eerst voor alleen archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed.

In de toelichting bij een ruimtelijk besluit 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 ruimtelijk besluit 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 te bepalen of er cultuurhistorische waarden in het projectgebied aanwezig zijn, is de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant geraadpleegd. Uit deze kaart blijkt dat er binnen het gebied sprake is van indicatieve archeologische

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

Ten behoeve van het bestemmingsplan "De Hoef" (vastgesteld 27 maart 2003, opgenomen in vigerend bestemmingsplan "Bebouwde kom Hoogerheide – Woensdrecht" is archeologisch onderzoek uitgevoerd nabij het plangebied. Deze archeologische inventarisatie is in 2001 door bureau Archaeological Research & Consultancy (ARC) uitgevoerd. Er zijn toentertijd geen archeologische monumenten, sporen of vondsten aangetroffen. Geconcludeerd werd dat het gehele terrein verstoord is of zelfs afgegraven. Archeologische indicatoren die eventueel nog aanwezig waren zijn daarmee geheel verloren gegaan. Op de plaatsen waar het bodemprofiel nog redelijk intact was, is niets aangetroffen. Een vervolgonderzoek werd niet noodzakelijk geacht, aangezien de uiteindelijke archeologische waarde van het terrein laag is.

De gemeente Woensdrecht heeft als bevoegd gezag aangegeven dat, op basis van de archeologische inventarisatie, geen nader onderzoek verricht hoeft te worden. De kans is nihil dat er ter plaatse van het projectgebied archeologische indicatoren aanwezig zijn.

Conclusie

Eerder uitgevoerd archeologisch onderzoek nabij het plangebied heeft uitgewezen dat de archeologische trefkans laag is. De gemeente Woensdrecht, het bevoegd gezag, acht aanvullend onderzoek derhalve niet noodzakelijk.

4.6 Natuur

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke

stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen.

De gebiedsbescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in hoofdstuk 2 van de Wnb. Onderdeel van deze gebiedsbescherming wordt gevormd door het Programma Aanpak Stikstof 2015 – 2021 (PAS), welke in werking is getreden per 1 juli 2015. Het PAS betreft een programma, voorheen op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 en gecontinueerd onder de Wnb, en heeft als doel om de depositie van stikstof op de Natura 2000-gebieden te verminderen, de natuur te versterken en ruimte te bieden voor economische ontwikkelingen.

Beoordeling

Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied betreft Brabantse Wal, dat is gelegen op een afstand van ca. 2 km. Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermeting. In onderhavig project wordt de bouw van een kantoorpand mogelijk gemaakt op een inbreidingslocatie in Hoogerheide. De woonfunctie vervalt, en gelet op de aard van onderhavig initiatief is er geen sprake van relevante emissies. Bovendien is de afstand tot de beschermde gebieden dermate groot dat relevante deposities of overige effecten op de beschermde gebieden zijn uitgesloten. Onderhavige ontwikkeling heeft derhalve met zekerheid geen mogelijk effect tot gevolg op de Natura 2000-gebieden.

Conclusie

Onderhavig initiatief voldoet aan de vereisten van de Wet natuurbescherming.

4.7 Flora en fauna

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen. Voor de soortenbescherming is

wettelijk bovendien rechtstreeks verwezen naar het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn.

Het beschermingsregime betreffende soorten (flora en fauna) is opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wnb. De verbodsbepalingen zijn hierbij afhankelijk gesteld van de soort (en daarmee de opname van die soort op de diverse lijsten) en de voorgenomen handelingen. Bovendien is een algemeen geldende zorgplicht opgenomen om handelingen achterwege te laten of maatregelen te treffen, om te voorkomen dat nadelige gevolgen ontstaan voor in het wild levende dieren en planten.

Conform de Wet natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde soorten binnen het plangebied. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid met de verbodsbepalingen uit de Wnb. Conform vaste jurisprudentie kan een plan worden vastgesteld indien aannemelijk wordt gemaakt dat het aspect flora en fauna niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

Beoordeling

Het vigerend bestemmingsplan “Bebouwde kom Hoogerheide – Woensdrecht”, vastgesteld d.d. 26 juni 2013, maakt woningbouw mogelijk op de betreffende locatie. Op de percelen ten oosten van de projectlocatie zijn verschillende woningen gerealiseerd op een voorheen braakliggend terrein. De gronden zijn ten tijde van de vaststelling vrijgegeven ten behoeve van woningbouw. Onderzoek in het kader van flora en fauna is derhalve niet benodigd. De algemene zorgplicht blijft echter onverminderd van toepassing. Bij het verwijderen van beplanting dient rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van kleine zoogdieren en amfibieën.

Conclusie

Het voorgenomen project heeft geen gevolgen voor het aspect flora en fauna.

4.8 Geluid

Wegverkeerslawaaï

Toetsingskader

Op basis van artikel 76a van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo van het bestemmingsplan wordt afgeweken de waarden als bedoeld in de artikelen 82, 83, 85, 100 en 100a van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone 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).

De onderzoekszone voor wegen zoals bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh is afhankelijk van de hoeveelheid rijbanen. Onderstaande tabel geeft hier een overzicht van:

	Stedelijk	Buitenstedelijk
Aantal rijstroken	Aantal meter aan weerszijden van de weg	
5 of meer	350 m	600 m
3 of 4	350 m	400 m
1 of 2	200 m	250 m

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/h geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Uit een akoestisch onderzoek moet blijken of, indien sprake is van een van de bovengenoemde ontwikkelingen binnen een zone als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh, deze binnen de waarden valt zoals deze voor diverse typen ontwikkelingen is vastgelegd in de Wgh. De grenswaarde voor de toelaatbare etmaalwaarde van de equivalente geluidbelasting van wegen binnen zones langs wegen is voor woningen 48 dB. In bijzondere gevallen is een hogere waarde mogelijk; Burgemeester en Wethouders zijn binnen de grenzen van de gemeente en onder voorwaarden bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting.

Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling voorziet in het realiseren van een kantoorpand. Een dergelijk gebouw wordt niet aangemerkt als een geluidsgevoelig object. Derhalve is geen nader onderzoek vereist. Wel dient het aspect wegverkeerslawaaï bekeken te worden in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Het plangebied is gelegen aan de Antwerpsestraatweg en De Groenling, twee erftoegangswegen met een snelheidslimiet van 30 km/uur. De wegen zijn primaire bedoeld om de aan deze wegen gelegen percelen te ontsluiten, wat betekent dat de verkeersintensiteit en geluidsbelasting laag is. Aan de westzijde van de Antwerpsestraatweg ligt de Scheldeweg, een gebiedsontsluitingsweg met een snelheidslimiet van 50 km/uur. Deze weg is onderdeel van een doorgaande verkeersroute door Hoogerheide. De afstand tussen de Scheldeweg en het geplande kantoorpand bedraagt ca. 25 meter. Aan de Antwerpsestraatweg zijn diverse panden gelegen die op een kortere afstand van de Scheldeweg zijn gesitueerd. Derhalve mag worden verwacht dat ter plaatse van de Antwerpsestraatweg 78 sprake is van een aanvaardbaar werk- en leefklimaat.

Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.9 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

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, editie 2009. 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 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.

Beoordeling

Het initiatief betreft de nieuwbouw van kantoorpand met baliefunctie ten behoeve van een dienstverlenend bedrijf. Bij de beoordeling van een dergelijk project moet enerzijds beoordeeld worden of de ontwikkeling gevolgen heeft voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijvigheid. Anderzijds moet getoetst worden of ten aanzien van de milieubelasting van dit dienstverlenend bedrijf een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Het gebouw ten behoeve van dienstverlenende bedrijvigheid wordt aan alle zijden, al dan niet met een weg ertussen, omringd door woningen. Op basis hiervan kan het gebied worden aangemerkt als een 'rustige woonwijk', zoals opgenomen in de VNG-handreiking.

In het beoogde kantoorpand wordt een bedrijf gevestigd dat valt binnen milieucategorie 1. Meer specifiek betreft het de categorie 'banken, verzekeringswezen en beurzen'. Hiervoor geldt op basis van de VNG-handreiking een richtafstand van 10 meter. Direct grenzend aan de perceelsgrenzen van het plangebied liggen woningen op minder dan 10 meter. Functies in categorie 1 hebben een zeer beperkte invloed op het woon- en leefklimaat. In onderhavige situatie betekent dat bijvoorbeeld een beperkte toename van verkeersbewegingen en parkeren. Ter plaats van het plangebied zijn circa 14 parkeerplaatsen voor personeel en klanten voorzien. Het gebruik van deze parkeerplaatsen is echter niet anders als deze openbaar zouden zijn en ten dienste zouden staan van woningen te midden van een woonwijk. Dergelijke openbare parkeerplaatsen leveren ook geen onevenredige hinder op richting woonfuncties. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat er geen onaanvaardbare hinder gaat plaatsvinden voor de belendende (woon)percelen.

Conclusie

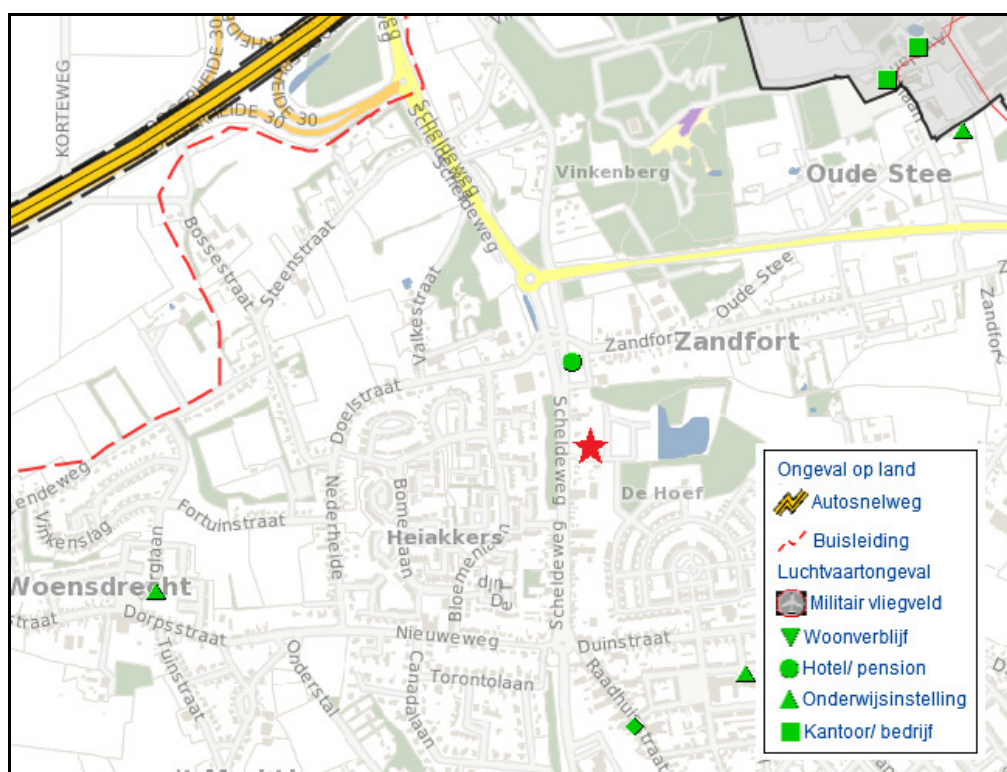
Ter plaatse van het nieuwe kantoorpand is sprake van een aanvaardbaar werk- en leefklimaat. De beoogde ontwikkeling heeft ook geen negatieve gevolgen voor omliggende percelen in het kader van het aspect bedrijven en milieuzonering.

4.10 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.



Uitsnede risicokaart, waarop het plangebied is aangegeven met een rode ster (Bron: nederland.risicokaart.nl, 2017).

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is de risicokaart geraadpleegd. Ten aanzien van het aspect inrichtingen is geconstateerd dat volgens de risicokaart in de directe omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen aanwezig zijn.

Conclusie

Het aspect Bevi-inrichtingen vormt geen belemmering voor onderhavig project.

Transport en externe veiligheid

Toetsingskader

Op 1 april 2015 is de Wet Basisnet in werking getreden en daarmee het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, water en de weg vindt vanaf deze datum plaats aan de hand van de Wet Basisnet. Hierin zijn grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Wat de berekening van het groepsrisico betreft dient voor ruimtelijke besluiten e.d. die ter inzage worden gelegd en die betrekking hebben op de omgeving van de in de bijlagen van de in de regeling Basisnet genoemde transportassen, uit te worden gegaan van de in de bijlage vermelde vervoerscijfers. Bij de vaststelling van het ruimtelijke besluit dient het groepsrisico te worden verantwoord. 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 I, II en III van de Regeling Basisnet zijn opgenomen.

Beoordeling

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

- **Rijks-, vaar- en spoorwegen**

De projectlocatie ligt op meer dan 1 kilometer ten zuidoosten van de snelwegen A4/A58, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Gelet op deze afstand zijn risicoberekeningen niet relevant en zijn er geen consequenties voor het ruimtegebruik binnen het projectgebied.

Het plangebied grenst aan de Scheldeweg. Hierover vindt transport plaats van gevaarlijke stoffen (LF 1 en LF 2). De Scheldeweg heeft echter geen PR 10^{-6} contour. Ook vindt er geen transport plaats van GF3 stoffen, welke bepalend zijn voor het groepsrisico. Een uitgebreide verantwoording aan het groepsrisico is derhalve niet benodigd. Vanuit een beperkte verantwoording kan worden gesteld dat, mede naar aanleiding van de ligging nabij een nieuwe woonwijk, ter plaatse afdoende (secundaire) bluswatervoorzieningen aanwezig zijn en het plangebied voldoende bereikbaar is voor hulpdiensten. Daarnaast vindt een beperkte toename van personen plaats. Voor deze personen zijn voldoende vluchtwegen rondom het plangebied aanwezig.

- **Buisleidingen**

Om te bepalen of er in de directe omgeving buisleidingen zijn gelegen waarop de circulaire van toepassing is, is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat er op een afstand van ca. 800 meter een hogedruk buisleiding is gelegen. Deze buisleiding wordt beheerd door Dow Benelux. Gelet op de afstand vormt de aanwezigheid van een buisleiding echter geen beperking voor onderhavig project.

Conclusie

Het aspect transport en externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.11 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' van 15 november 2007, opgenomen in hoofdstuk 5, onder titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) gaat in op luchtkwaliteitseisen. 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 gebiedsgerichte 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 (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

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 bij kantoorlocaties bedraagt:

- Een bruto vloeroppervlak van maximaal 33.333 m² bij één ontsluitingsweg;
- Een bruto vloeroppervlak van maximaal 66.667 m² bij 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling betreft de bouw van een kantoorpand met baliefunctie ten behoeve van een dienstverlenend bedrijf. Gesteld kan worden dat dit plan ruimschoots onder de ondergrens voor onderzoek is gelegen en derhalve niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan het verslechteren van de luchtkwaliteit.

Ten aanzien van het woon-, werk- en leefklimaat kan gebruik worden gemaakt van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN-kaarten) van het RIVM. Op deze kaarten wordt de achtergrondconcentratie inzichtelijk gemaakt, welke het gevolg is van o.a. de bestaande wegenstructuur en bedrijvigheid. Uit deze GCN-kaarten volgt dat er aan de Antwerpsestraatweg 78 sprake is van een achtergrondconcentratie van 16,62 µg/m³ (klasse < 18 µg/m³) voor PM₁₀ in het referentiejaar 2016. De achtergrondconcentratie blijft ruimschoots onder de gestelde grenswaarde van 40 µg/m³. Voor NO₂ is er in het referentiejaar 2016 sprake van een achtergrondconcentratie van 19,70 µg/m³ (klasse 15 – 20 µg/m³). Ook hier wordt ruimschoots voldaan aan de gestelde grenswaarde. Ter plaatse is dus sprake van een aanvaardbaar werk- en leefklimaat inzake luchtkwaliteit.

Conclusie

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

4.12 Kabels en leidingen

Toetsingskader

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer.¹

- a. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- b. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;

¹ 'Leidingen die deel uitmaken van een inrichting' zijn leidingen binnen de inrichtingsgrens die in beheer zijn van de drijver van de inrichting én leidingen die in beheer zijn van derden waarmee een product wordt geleverd aan de betreffende inrichting (laatst genoemde leidingen hebben een zgn. functionele binding met de inrichting, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer).

- c. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- d. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- e. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken.²

Beoordeling

Ter plaatse van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Indien nodig zal in een later stadium (ter voorbereiding van de bouwwerkzaamheden) van onderhavig project een KLIC-melding worden uitgevoerd.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot de aanwezigheid van kabels en leidingen.

4.13 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt gelden voor projecten de onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

1. Er is sprake van een besluit dat voorziet in één of meerdere activiteiten boven de grenswaarden uit de C-lijst van het Besluit m.e.r. Een dergelijk besluit is aangewezen als MER-plichtig.
2. Er is sprake van een besluit dat voorziet in één of meerdere activiteiten boven de (indicatieve) grenswaarden uit de D-lijst van het Besluit m.e.r. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van een m.e.r.-plicht; het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Naar aanleiding van de m.e.r.-beoordeling kan volgen dat er alsnog een MER moet worden opgesteld, of dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen zijn.
3. Activiteiten die o.g.v. een provinciale milieuverordening zijn aangewezen als MER-plichtig.

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 Europees Hof van 15 oktober 2009 (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Deze wijziging heeft gevolgen voor de eerste twee criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.-beoordeling

² Onder zgn. 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen.

uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit de C- of D-lijst blijft, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar (natuur)gebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij 'kleine projecten' (projecten onder de drempelwaarden van de C- of D-lijst) beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Dit wordt de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' genoemd. Deze beoordeling houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen.

Beoordeling

In onderhavige situatie is er sprake van de nieuwbouw van een kantoorpand met baliefunctie. Dit betreft geen activiteit die voorkomt op de C-lijst. Wat betreft het eerste criterium geldt er derhalve geen plicht tot het opstellen van een MER. De activiteit komt wel voor op de D-lijst, namelijk onder categorie D 11.2, de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. De grenswaarde betreft hier gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer; een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen; of een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling ver beneden de drempelwaarde uit de D-lijst ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. Er geldt derhalve geen verplichting tot het uitvoeren van een formele m.e.r.-beoordeling, waardoor enkel een vormvrije m.e.r.-beoordeling resteert. Middels de toetsing aan de overige milieuaspecten in dit hoofdstuk heeft een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden. Hieruit zijn geen belangrijke nadelige milieugevolgen gebleken, waaruit bovendien geconcludeerd kan worden dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een MER.

Ten aanzien van het derde criterium geldt dat onderhavige activiteit niet is aangewezen als MER-plichtig op grond van de Provinciale milieuverordening Noord-Brabant 2010.

Er is dus geen sprake van de verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de bijbehorende procedure. Wel heeft er een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden, waarbij alle relevante planologische en milieuhygiënische aspecten zijn getoetst en akkoord bevonden. Er is geen sprake van belangrijke nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Zoals beschreven is er bij onderhavig project geen sprake van een verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de m.e.r.-procedure o.g.v. het Besluit m.e.r. of de Provinciale milieuverordening Noord-Brabant 2010. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling volgt dat er geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Er is dus voldaan aan de wettelijke verplichtingen hieromtrent.

5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

5.1 Toepassing Grondexploitatiewet

Toetsingskader

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in o.a. een bestemmingsplan of omgevingsvergunning o.g.v. artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro):

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld.

Beoordeling

Er is sprake van de nieuwbouw van een kantoorpand ten behoeve van een dienstverlenend bedrijf. Het verhaal van kosten van grondexploitatie wordt anderszins verzekerd middels het sluiten van een anterieure overeenkomst en het verhalen van kosten via leges. Gelet hierop geldt geen verplichting tot het maken van een exploitatieplan.

Een anterieure overeenkomst heeft tot doel het vastleggen van afspraken tussen de gemeente en een initiatiefnemer. De afspraken welke worden vastgesteld gaan onder andere over bouwrijp maken, kabels en leidingen, bouwschade aan de openbare ruimte, planschade en het kostenverhaal. Deze zaken zullen privaatrechtelijk worden vastgelegd.

Conclusie

Het verhaal van de grondexploitatiekosten is anderszins verzekerd. Derhalve is geen exploitatieplan nodig.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

De bouw van het kantoorpand wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de realisatie van het project zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de uitvoering zijn reeds de benodigde financiële middelen gereserveerd. De gemeente beperkt zich tot het verlenen van planologische medewerking aan de uitvoering van het project en draagt geen financiële risico's voor de realisatie. Het verhaal van kosten inzake grondexploitatie wordt immers anderszins verzekerd. De gemeentelijke kosten voor het volgen van de procedure van een omgevingsvergunning voor het bouwen zullen via de gemeentelijke legesverordening aan initiatiefnemer worden doorberekend. De kosten voor het volgen van de planologische procedure zijn voor de gemeente en daarmee is de economische uitvoerbaarheid van het planvoornemen afgedekt.

6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.1 Inleiding

In artikel 3.10 Wabo is bepaald dat op de voorbereiding van een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3°, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing is. In afdeling 3.4. Awb is bepaald dat het ontwerp van de omgevingsvergunning gedurende 6 weken ter visie zal liggen. Tijdens deze periode kan een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar maken aan het college van burgemeester en wethouders omtrent hun voornemen om medewerking te verlenen aan de onderhavige omgevingsvergunning. Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 6.18 Bor (Besluit omgevingsrecht) dient bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning overleg gepleegd te worden conform artikel 3.1.1 van het besluit ruimtelijke ordening (Bro).

6.2 Procedure

Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro zijn er geen belangen van de relevante instanties in het geding.

Tervisielegging

Op de ontwerp beschikking zijn geen zienswijzen ingebracht. Deze is ongewijzigd vastgesteld.

7 CONCLUSIE

Onderhavig project ziet toe op het mogelijk maken van een kantoorpand op een braakliggend perceel in Hoogerheide. Het bouwen van dit pand ten behoeve van een dienstverlenend bedrijf is niet mogelijk op basis van het vigerend bestemmingsplan.

Om de bouw en het gebruik van het kantoorpand mogelijk te maken dient te worden afgeweken van het vigerend bestemmingsplan. Door middel van onderhavige ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat de betreffende afwijking niet stuit op overwegende bezwaren van ruimtelijke, functionele, beleidsmatige of milieukundige aard. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat onderhavig project planologisch te verantwoorden is.

Bijlage 1
Verkennend bodemonderzoek

