

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

telefoon 076 - 5225262

fax 076 - 5213812

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

Gemeente Woensdrecht

Bestemmingsplan

‘Woningbouw Het Hoefke, Ossendrecht’

datum: november 2014

projectnummer: 140088

referentie: 140088bp13

Gemeente Woensdrecht

Bestemmingsplan : Toelichting

“Woningbouw Het Hoefke, Ossendrecht”

Id = NL.IMRO.0873.OSCAxBP110xHERZx06-VG01

Fase	Datum besluit	Datum publicatie	Datum ter inzage	Bijzonderheden
Voorontwerp		17 juli 2014	17 juli 2014	
Ontwerp		24 september 2014	25 september 2014	
Vastgesteld				
Van kracht				
Raad van State				
Onherroepelijk				

INHOUD

1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Leeswijzer	7
2	Beschrijving bestaande en nieuwe situatie	9
2.1	Algemeen.....	9
2.2	Beschrijving plangebied en omgeving	9
2.3	Uitgangspunten voor de nieuw te bouwen woning	10
3	Beleidskader	11
3.1	Algemeen.....	11
3.2	Rijksbeleid	11
3.3	Provinciaal beleid.....	12
3.4	Gemeentelijk beleid	15
4	Randvoorwaarden	20
4.1	Algemeen.....	20
4.2	Toetsing Besluit m.e.r.	20
4.3	Bodem.....	21
4.4	Kabels en leidingen	22
4.5	Wegverkeerslawaaï	22
4.6	Cultuurhistorie en archeologie	23
4.7	Flora en fauna.....	25
4.8	Luchtkwaliteit	26
4.9	Bedrijven en milieuzonering	27
4.10	Externe veiligheid	28
4.11	Watertoets	31
4.12	Ladder duurzame verstedelijking.....	35
5	Juridische aspecten	37
5.1	Algemene opzet.....	37
5.2	Toelichting op de verbeelding	37
5.3	Toelichting op de bestemmingsplanregels	37
6	Economische uitvoerbaarheid	41
6.1	Inleiding	41
6.2	Exploitatie	41
6.3	Economische uitvoerbaarheid	41
6.4	Handhaving.....	41
7	Overleg en inspraak	43
7.1	Inleiding	43
7.2	Vooroverleg en inspraak.....	43
8	Zienswijzen.....	45



Ligging plangebied in Ossendrecht

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeenteraad van Woensdrecht heeft besloten dat er voor de periode tot aan 2015 13 woningcontingenten toegekend worden waarbij nieuwe woningen gerealiseerd mogen worden doormiddel van perceelsplitsing. De eigenaren van deze percelen wordt dus de mogelijkheid geboden om een nieuwe woning te realiseren.

Dhr. A.F. Bogers, verder initiatiefnemer, is als één van de bovengenoemde eigenaren voornemens een woning te bouwen. Deze woning dient gerealiseerd te worden op een perceel aan het Hoefke te Ossendrecht. De nieuwbouw is echter niet passend binnen het vigerende bestemmingsplan aangezien de bestemmingsplanregels het niet toestaan een nieuwe (extra) woning te realiseren op het betreffende perceel. Om de juridische basis te verkrijgen om de woning te kunnen realiseren is een partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan nodig, onderhavig bestemmingsplan voorziet hier in.

1.2 Leeswijzer

- Het hierop volgende hoofdstuk bevat de beschrijving van de bestaande situatie, waarbij ingegaan wordt op zowel de omgeving als de locatie zelf. Tevens wordt aangegeven wat de ontwikkeling van de nieuwe woning inhoud en welke uitgangspunten gelden voor de realisatie van de woning.
- Het vigerend beleid wordt in hoofdstuk 3 behandeld en tevens vindt hier een toetsing plaats aan dit beleid.
- De randvoorwaarden waaronder bodem, water, archeologie, flora- en fauna en externe veiligheid worden in het vierde hoofdstuk nader bekeken, al dan niet middels een uitgevoerd onderzoek.
- Een korte uitleg van de bestemmingsplanregels vindt plaats in hoofdstuk 5 juridische aspecten.
- In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid.
- De aspecten overleg, inspraak en zienswijzen komen in de laatste twee hoofdstukken aan bod.



Luchtfoto van het plangebied met het plangebied aangeduid



Foto van het plangebied

2 BESCHRIJVING BESTAANDE EN NIEUWE SITUATIE

2.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt het bestaande gebruik toegelicht. Tevens wordt aangegeven wat de gewenste ontwikkeling is ter plaatse.

2.2 Beschrijving plangebied en omgeving

Het plangebied is gelegen aan Het Hoefke te Ossendrecht. De betreffende locatie heeft een oppervlakte van circa 450 m² en staat kadastraal bekend als gemeente Ossendrecht, sectie D, nummer 6682. De locatie is momenteel onbebouwd en beplant met dennenbomen.

De locatie is gelegen in het oostelijk deel van Ossendrecht te midden van veelal woonfuncties. Deze woonbebouwing bestaat uit een combinatie van aaneengebouwde woningen ten noorden en ten westen van het plangebied en vrijstaande woningen (aan de Molendreef) ten zuiden van het plangebied. De bouwhoogtes van deze woningen variëren van één tot twee bouwlagen met een kap. Aan de overzijde van de straat is op circa 17 m van het plangebied een bedrijf aanwezig (B1). Andere niet-woonfuncties in de omgeving van het plangebied betreffen een bedrijf (B2) aan de Molendreef 50, een winkel/detailhandel (D) aan de Molendreef 79 en een basisschool aan de Meulenberg 6 (M).



Nabij gelegen niet-woonfuncties

2.3 Uitgangspunten voor de nieuw te bouwen woning

De exacte vormgeving en uitwerking van de nieuw te bouwen woning is nog niet bekend. Deze uitwerking zal plaats vinden in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen. De gemeente Woensdrecht werkt in haar bestemmingsplannen met een tabel toegestane bebouwing. In deze tabel is het maximaal aantal toegestane vierkante meters aan bouwwerken gekoppeld aan perceelsoppervlaktes.

Op basis van deze gemeentelijke standaard gelden de onderstaande maximale oppervlaktematen voor bouwwerken in onderhavig plangebied. Bij de verdere uitwerking van de bouwplannen is deze maatvoering het uitgangspunt.

Oppervlakte bouwperceel	Maximum bebouwingsoppervlak in m ²				
	Totaal	Hoofd gebouw	Vrijstaande bijgebouwen	Aangebouwde bijgebouwen	Bouwwerken geen gebouw zijnde
450	210	189	84	151,2	42

Tabel; maximaal bebouwingsoppervlak aan bouwwerken totaal en per type bouwwerk. De oppervlaktematen zijn onderling uitwisselbaar waarbij de maximale oppervlaktemaat aan totale bouwwerken niet overschreden mag worden.

Voor de goot- en bouwhoogte geldt op basis van de gemeentelijke standaard een maximale maat van respectievelijk 6 meter en 9 meter.

Ten aanzien van het parkeren is het uitgangspunt dat de benodigde parkeervoorzieningen op eigen terrein gerealiseerd dienen te worden. Op basis van de CROW uitgave 'ASVV 2004' kan voor middeldure tot dure woningen een gemiddelde parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning aangehouden worden. In het plangebied is voldoende ruimte aanwezig om middels opstelplaatsen en een eventuele garage voldoende parkeergelegenheid te realiseren op eigen terrein.

3 BELEIDSKADER

3.1 Algemeen

Om te kunnen verantwoorden dat de beoogde ontwikkeling ter plaatse niet alleen ruimtelijke inpasbaar is, maar ook aan het vigerende ruimtelijke beleid voldoet, is een toetsing aan diverse beleidsdocumenten vereist. Dit hoofdstuk betreft een toetsing aan de relevante beleidsdocumenten van zowel de rijksoverheid, de provincie Noord-Brabant, als de gemeente Woensdrecht.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012

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

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

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

Het Rijk heeft 13 onderwerpen benoemd waar het, aan de hand van de bovenstaande criteria, een taak voor zichzelf ziet weggelegd. Door het nemen van verantwoordelijkheid ten aanzien van deze onderwerpen stelt het Rijk zich voor de middellange termijn (2028) en lange termijn (2040) tot doel Nederland concurrerend, veilig en leefbaar te houden. De onderwerpen die een nationaal belang betreffen, zijn het creëren van een internationaal bereikbaar vestigingsklimaat, ruimte bieden voor het hoofdnetwerk van (duurzame) energievoorziening en het vervoer van stoffen via buisleidingen en een efficiënt gebruik van de ondergrond. Daarnaast zijn ook het creëren van een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen, het beter benutten en in stand houden van het bestaande mobiliteitssysteem met bijbehorende hoofdinfrastructuur, het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid en klimaatbestendige ontwikkeling, ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationaal unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten van

nationaal belang. Tenslotte vindt het Rijk zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij ruimtelijke plannen belangrijk.

De onderhavige ontwikkeling van een woning raakt geen van deze onderwerpen. Het beleid van het Rijk wordt geëffectueerd door het Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro en Rarro).

3.2.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2011

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, eerste tranche (Barro) is vastgesteld op 22 augustus 2011 en is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro vloeit voort uit de ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen 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.

In het wetsvoorstel tot wijziging van de Wro (Spoedwet Wro; TK 32 821) wordt, naar aanleiding van het Raad van State-advies over het Barro, eerste tranche, de wettelijke grondslag voor het provinciaal medebewind en ontheffingen verbeterd. Naar aanleiding van het advies van de Raad van State voorziet het Barro thans ook in een bij dit besluit behorende ministeriële regeling (Rarro). In deze regeling is de begrenzing opgenomen van de gebieden uit een aantal titels uit het Barro waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro.

Ten aanzien van het onderhavige plangebied zijn er geen regels uit het Barro van toepassing, aangezien er bij de onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen zijn gemoeid. Wel is het plangebied gelegen in een obstakelbeheersgebied van de vliegbasis Woensdrecht. De ligging in dit gebied vormt echter geen belemmering aangezien de maximale toegestane bouwhoogtes niet gehaald worden.

Ten aanzien van het onderhavige plangebied zijn er verder geen regels uit het Barro van toepassing.

3.3 Provinciaal beleid

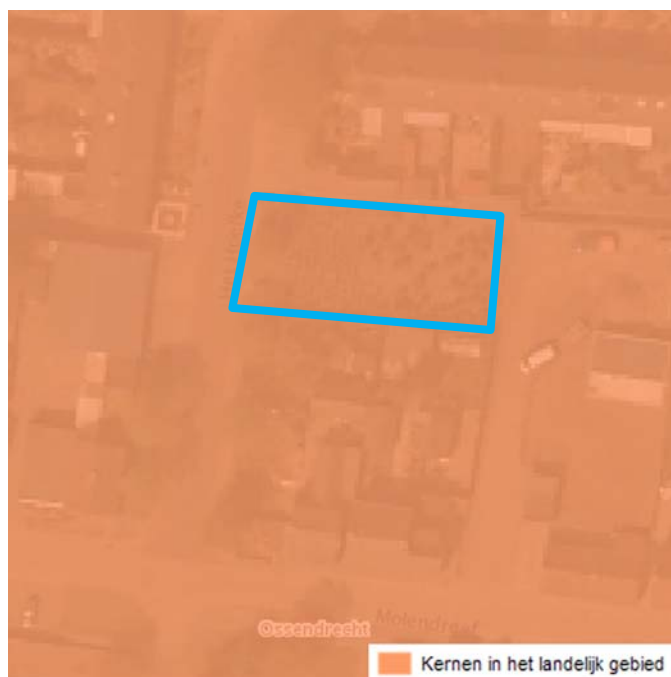
3.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO), 2010, partiële herziening 2014

Op 7 februari 2014 hebben Gedeputeerde Staten de partiële herziening van de SVRO vastgesteld. Deze nieuwe Structuurvisie is per 19 maart 2014 in werking getreden.

Er is bewust niet gekozen om een geheel nieuwe visie op te stellen. Dit omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Op onderdelen vindt er bijsturing plaats. Deze bijsturing heeft geen gevolgen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van woningen in dorpskernen. Derhalve blijft het uitgangspunt zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd

gebied. De provincie wil nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen. Bij ontwikkelingen buiten bestaand bebouwd gebied wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een investering in het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken.

Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied en meer specifiek in 'kernen in het landelijk gebied'. Voor deze gebieden 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. Dit houdt in dat het accent op inbreiden en herstructureren ligt. 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.



*Ligging van het plangebied op de
Structurenkaart van de SVRO*

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

Het onderhavige plan zorgt niet voor nieuw ruimtebeslag aangezien er een bestaand tot wonen bestemd perceel bebouwd wordt. Hierdoor is sprake van een inbreidingslocatie. Hiermee voldoet het plan aan het beleid uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

3.3.2 Verordening ruimte 2014

Op 7 februari 2014 hebben Gedeputeerde Staten de Verordening ruimte 2014 vastgesteld. Deze nieuwe Verordening is per 19 maart 2014 in werking getreden.

Op de afbeelding is te zien dat het plangebied gelegen is binnen bestaand stedelijk gebied en meer specifiek in 'kernen in landelijk gebied'. Het plan wordt getoetst aan de bijbehorende regels uit de Verordening ruimte 2014.

Artikel 3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

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

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

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



Uitsnede themakaart 'Stedelijke ontwikkeling',
Verordening ruimte 2014

Toetsing aan artikel 3.1

Sub 1 en sub 2:

Onderhavig plan betreft de realisatie van één vrijstaande woning op gronden waar momenteel dennenbomen op staan. Het is dus niet noodzakelijk om in het kader van onderhavig plan zogenaamde 'nieuwe' nog niet stedelijke gronden aan te wenden. Derhalve is (juridisch gezien) geen sprake van een nieuw ruimtebeslag, hetgeen conform het uitgangspunt zorgvuldig ruimtegebruik is. Er is sprake van een inbreidingslocatie en wordt er binnen de grenzen van het stedelijk gebied gebouwd. Dit alles onderstreept het feit er in het kader van onderhavig plan sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

Sub 3:

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

Artikel 4.2 Stedelijke ontwikkeling en artikel Nieuwbouw van woningen

In artikel 4.2 wordt gesteld dat:

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

In artikel 4.3 wordt het volgende gesteld:

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

Toetsing aan artikel 4.2 en 4.3

De nieuw te bouwen woningen die mogelijk gemaakt worden met het raadsbesluit van 16 juni 2009 zijn meegenomen in het woningbouwprogramma zoals dat is aangeboden aan de provincie in het kader van het ruimtelijk overleg zoals aangegeven in artikel 37.4 onder b van de Verordening ruimte 2014. In totaal wordt er met het raadsbesluit voor 13 woningen een bouwmogelijkheid geboden door middel van een perceelsplitsing. Deze aantallen zijn meegenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma (zie ook 3.4.3).

Conclusie

De Verordening ruimte 2014 vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Woonvisie, september 2005

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

1. keuzemogelijkheden voor de burgers vergroten;
2. voldoende mogelijkheden bieden voor starters en jonge gezinnen;
3. realiseren van voldoende en betaalbare zorgwoningen;
4. werken aan een evenwichtige opbouw van de bevolking;
5. bouwen voor eigen behoefte en gedifferentieerd bouwen in de kernen;
6. samenwerken met marktpartijen, maatschappelijke organisaties en burgers.

In kwantitatieve zin liggen de ambities van de gemeente Woensdrecht (zij het minimaal) hoger dan de provinciale prognose. Door de plannen echter ambitieus op te pakken, zullen meerdere doelen zowel in ruimtelijke als in volkshuisvestelijke zin bereikt kunnen worden. Door een goede balans tussen harde en zachte plancapaciteiten behoudt de gemeente voldoende flexibiliteit om in te spelen op bouwplannen en veranderingen in de woningbehoefte. Zoals eerder aangegeven bestaat in de gemeente Woensdrecht 51% van de woningprognose uit harde plancapaciteit. Dit biedt de gemeente de nodige flexibiliteit. Nieuwbouw biedt bij uitstek mogelijkheden voor de gemeente om hier sturend op te treden. Voorzien in de woonbehoefte vergt meer differentiatie in woonvormen, woningtypen, combinaties van wonen met diensten, inspelen op de concrete wensen van de woonconsument. Een zorgvuldige regie van de woningbouwplanning door de gemeente is belangrijk. Voor het ontwikkelen van nieuwe bouwlocaties op inbreidingslocaties geeft de woonvisie de volgende richtlijnen:

Inbreidingslocaties

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

Onderhavig plan betreft de realisatie van een vrijstaande grondgebonden woning door middel van een perceelsplitsing. Een dergelijke locatie kan gezien worden als een inbreidingslocatie maar is qua schaal en ruimtelijke eigenschappen niet geschikt voor de realisatie van appartementen. Gesteld kan worden dat de uitgangspunten uit 2005 enigszins achterhaald zijn en mede daarom heeft de gemeenteraad van Woensdrecht in haar raadsbesluit van 16 juni 2009 besloten de realisatie van (in totaal 13) vrijstaande grondgebonden woningen toe te staan. Meer hierover in paragraaf 3.4.3.

De woonvisie geeft op basis van de destijds bekende gegevens een woningbouwprogramma vanaf 2005. Dit programma heeft als leidraad gediend voor de realisatie van woningbouwplannen, maar is nu door de tijd en omstandigheden achterhaald. Op basis van de kwantitatieve mogelijkheden en de kwalitatieve wensen is een nieuw woonprogramma voor de periode tot 2015 opgesteld. Dit woonprogramma is destijds opgenomen in de actualisatie van de StructuurvisiePlus uit 2009 maar is inmiddels ook achterhaald. Meer hierover in paragraaf 3.4.3.

3.4.2 StructuurvisiePlus Gemeente Woensdrecht 2001 en actualisatie 2009

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

De StructuurvisiePlus uit 2001 heeft niet dezelfde juridische status als de structuurvisie zoals bedoeld in de Wro. Om deze reden is de StructuurvisiePlus in 2009 geactualiseerd conform de eisen van de Wro.

Ten aanzien van de ontwikkeling van woningen wordt gesteld dat er door de reeds aanwezige intensieve bebouwing weinig ruimte is voor verdere grootschalige verdichting. Derhalve dienen de mogelijkheden voor nieuwbouw gezocht te worden in inbreidings- herstructureringsplannen.

Onderhavig plan betreft de ontwikkeling van een vrijstaande woning in Ossendrecht. De nieuwbouw vindt plaats op een bestaand woonperceel dat wordt gesplitst. Een dergelijke ontwikkeling kan worden gezien als een inbreidingslocatie en is derhalve passend binnen de beleidsvisie uit de gemeentelijke structuurvisie.

3.4.3 Gemeentelijk woningbouwprogramma

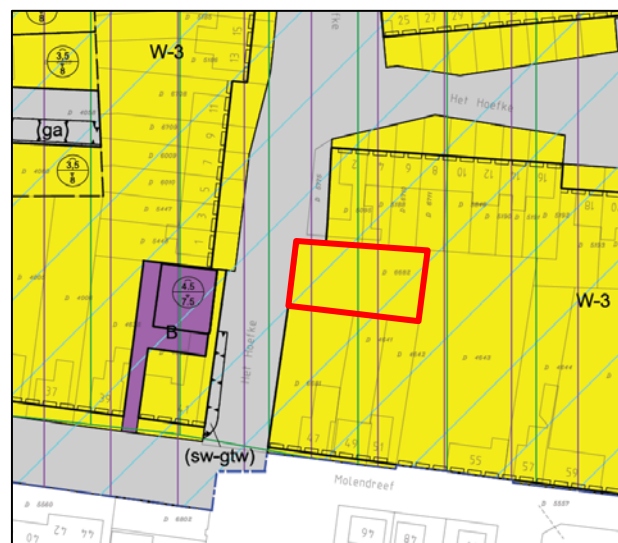
Het woningbouwprogramma van de gemeente Woensdrecht wordt ieder jaar opnieuw beoordeeld en indien nodig aangepast en opnieuw vastgesteld door de gemeenteraad. Ten aanzien van de perceelsplitsingen heeft de gemeenteraad van Woensdrecht in de raadsvergadering van 16 juni 2009 besloten om in totaal 13 contingenten toe te wijzen tot aan 2015. Onderhavig plangebied betreft één van deze locaties. Het raadsbesluit is als bijlage toegevoegd aan voorliggend bestemmingsplan.

3.4.4 Vigerende bestemmingsplan

Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan 'Bebouwde kom Ossendrecht – Calfsven 1^e herziening' reeds een woonbestemming.

Ter plaatse is het niet toegestaan hoofdgebouwen ten dienste van wonen te bouwen, tenzij het vervangende nieuwbouw of herbouw betreft en er geen sprake is van woningvermeerdering.

Onderhavige ontwikkeling betreft de realisatie van een nieuwe woning en is derhalve strijdig met het bestemmingsplan. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om de gewenste woning te mogen realiseren



*Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan
"Bebouwde kom Ossendrecht - Calfsven, 1e herziening"
met het plangebied rood omkadert*

3.4.5 Welstandsnota

De welstandsnota van de gemeente Woensdrecht is door de gemeenteraad vastgesteld op 7 februari 2013.

Het doel van het welstandstoezicht is om, in alle openheid, een bijdrage te leveren aan die dagelijkse leefomgeving, de schoonheid en de aantrekkelijkheid van onze gemeente.

Door het ontwikkelen van een zowel intern als extern samenhangend stelsel van beleidsregels voor de welstandsadvisering, zet de gemeente haar visie op het ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de rol van de welstandszorg daarin uiteen. Het hebben van een dergelijk stelsel van regels beoogt de bouwende burger vooraf informatie en inzicht te verschaffen over de wijze waarop de welstandscommissie zijn bouwplan zal adviseren. De criteria die bij deze advisering een rol spelen worden met deze nota meer geobjectiveerd en gemotiveerd.

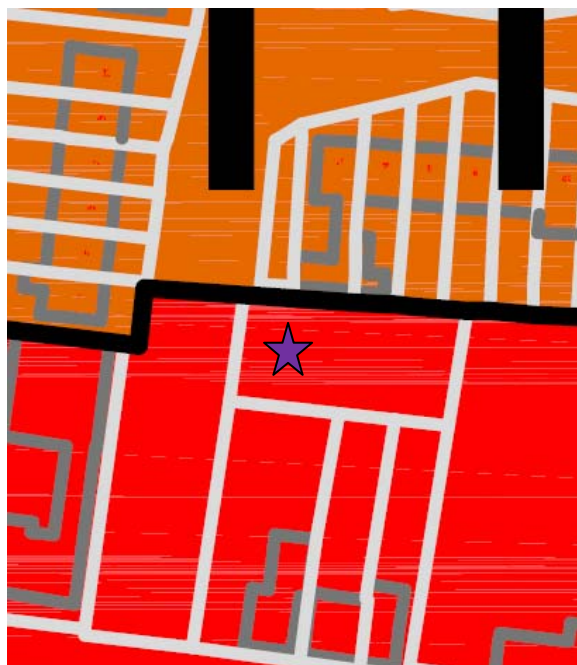
Bouwplannen worden aan de welstandsnota getoetst middels drie soorten criteria: algemene, gebiedsgerichte en objectgerichte criteria. Algemene criteria zijn globale stedenbouwkundige uitgangspunten. Objectgerichte criteria bestaan uit objectieve, meetbare beleidsnormen, die van toepassing zijn op specifieke, veel voorkomende bouwwerken of bouwkundige ingrepen.

Voor de gebiedsgerichte criteria is het gemeentelijke grondgebied ingedeeld in deelgebieden. Afhankelijk van de waarde en gevoeligheid van het gebied en de betekenis voor het aanzien van de openbare ruimte kan voor dat gebied een hoog (niveau 1), normaal (niveau 2) of laag (niveau 3) welstandsniveau vastgesteld worden. Hiernaast bestaat er nog een welstandsniveau 4 voor gebieden die niet worden getoetst aan redelijke eisen van welstand.

Deze locatie is gelegen in gebied 6 'Molenstraat/Molendreef/Looizicht'. De omgeving wordt getypeerd als gemengde bebouwing'. Ter plaatse zijn de welstandscriteria voor niveau 3 vigerend.

Het gemeentelijke beleid is hier gericht op handhaving van de aanwezige karakteristiek qua schaal, vormtaal, korrelmaat, openheid, relatie met het landschap en dorpsrandfunctie. Er is sprake van een gevarieerd bebouwingsbeeld. Elk pand kent binnen beperkte marges zijn eigen situering, uitstraling en kleur- en materiaalgebruik.

Verbouwingen en (vervangende) nieuwbouw moeten aansluiten bij het karakter zoals omschreven is in de gebiedsbeschrijving.



Uitsnede kaart Kom Ossendrecht; gebied 6

Het plangebied en toetsing aan de welstand

Zoals aangegeven in hoofdstuk 2 zijn er nog geen concreet uitgewerkte bouwplannen voor het plangebied. Deze uitwerking zal plaats vinden in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen. Een toetsing van de bouwplannen aan de geldende welstandscriteria zal dan ook in deze fase van de planontwikkeling plaats vinden.

4 RANDVOORWAARDEN

4.1 Algemeen

Naast het feit dat het plan zowel ruimtelijk als binnen het vigerende beleid inpasbaar dient te zijn, dient de ontwikkeling ook voor wat betreft diverse planologische aspecten geen belemmeringen op te leveren. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op deze aspecten, waarbij middels een aantal onderzoeken aangetoond wordt welke zaken voor de betreffende aspecten spelen en in hoeverre deze van invloed zijn op de beoogde ontwikkeling.

4.2 Toetsing Besluit m.e.r.

Toetsingskader

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland) Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden, moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Doormiddel van dit bestemmingsplan wordt de bouw van 1 woning mogelijk gemaakt. De ontwikkeling dient getoetst te worden aan activiteit D 11.2 uit de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Deze activiteit betreft een stedelijk ontwikkelingsproject. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling ver beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r..

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

Het plangebied behoort tevens niet tot een waterwinlocatie of een waterwingebied. De ligging van het plangebied in een grondwaterbeschermingsgebied vormt geen belemmering (zie paragraaf 4.11).

Het plangebied is wel gelegen in een gebied dat onderdeel uitmaakt van een Bèlvéderegebied. Dit gebied, de Brabantse Wal, is een cultuurhistorisch waardevol gebied dat beschermd is. Onderhavig plan betreft een inbreidingslocatie in bestaand stedelijk gebied en derhalve kan worden gesteld dat de ontwikkeling dusdanig beperkt is dat deze geen nadelige invloed heeft op de waarde van het Bèlvéderegebied. In onderhavig geval is geen sprake van overige landschappelijke waardevolle gebieden. Tot slot omvat het plangebied geen rijks- of gemeentelijke monumenten.

In dit hoofdstuk zijn tevens de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling inderdaad geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

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

4.3 Bodem

Toetsingskader

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

Beoordeling

Door Wematech is in mei 2014 een vooronderzoek (kenmerk: RN140775.o) naar de bodemkwaliteit uitgevoerd.

Het doel van het vooronderzoek is het verkrijgen van een inzicht in het (voormalige) gebruik van de locatie om te bepalen of de locatie al dan niet onverdacht is ten opzichte van eventuele bodemverontreiniging. Dit overeenkomstig de vraag van het bevoegd gezag in het kader van de voorgenomen nieuwbouw ter plaatse.

Bij het opstellen van het vooronderzoek is uitgegaan van de NEN 5725. De NEN 5725 is de leidraad voor het uitvoeren van een historisch (voor)onderzoek dat als basis gebruikt wordt voor het uitvoeren van een verkennend en nader bodemonderzoek.

Er is gelet op (historisch) verdachte deellocaties, zoals bedoeld in de protocollen. Dit zijn locaties waar op basis van huidige of voormalige bedrijfsactiviteiten (bijvoorbeeld opslag olie, werkplaats, spuitcabine enz) een bodemverontreiniging kan zijn ontstaan.

Op basis van de verkregen informatie is de hypothese gesteld dat ter plaatse van de onderzoekslocatie Het Hoefke ong. te Ossendrecht geen bodemverontreiniging is te verwachten. De onderzoekslocatie is aangemerkt als een onverdachte locatie.

Conclusie

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan worden gesteld dat er voor onderhavig plan geen belemmeringen zijn ten aanzien van het aspect bodem, een verkennend bodemonderzoek is in het kader van onderhavig bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk.

4.4 Kabels en leidingen

Ter plaatse van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die voor een belemmering zouden kunnen zorgen in het kader van onderhavig plan. In een later stadium wordt indien noodzakelijk een KLIC-melding uitgevoerd.

4.5 Wegverkeerslawaaï

Toetsingskader

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

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

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/u 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

Voor het plangebied geldt dat deze gelegen is een omgeving waar enkel wegen gelegen zijn met een maximum snelheid van 30 km/u. Voor deze wegen gelden geen onderzoekszones en derhalve zijn er geen belemmeringen ten aanzien van onderhavig plan.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect wegverkeerslawaaï geen belemmering vormt voor het plan. In het kader van de aanvraag om een omgevingsvergunning ten aanzien van het bouwen, zal de binnenwaarde van de woning bepaald worden.

4.6 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Wettelijk toetsingskader

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

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

Beleid provincie Noord-Brabant

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart. Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.



Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart, provincie Noord-Brabant

Beoordeling

Uit de toetsing van het plangebied aan de Cultuurhistorische Waardenkaart blijkt dat in het plangebied geen waardevolle objecten en structuren aanwezig zijn. Ook is in de omgeving van het plangebied geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden en/of elementen die door toedoen van de ontwikkelingen uit onderhavig plan aangetast zouden kunnen worden.

Conclusie

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

Archeologie

Wettelijk 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.

Beleid gemeente Woensdrecht

Op basis van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de gemeente het bevoegd gezag ten aanzien van archeologie. Het archeologiebeleid van de gemeente Woensdrecht sluit aan op de beleidsvisie van de provincie Noord-Brabant. In de gemeente wordt de cultuurhistorische waardenkaart met daarop de indicatieve archeologische verwachtingswaarde als uitgangspunt genomen om te bepalen of ter plaatse sprake zou kunnen zijn van archeologische waarden.

In het plangebied is geen sprake van een middelhoge of hoge verwachtingswaarde ten aanzien van archeologie. Op basis van deze constatering is door de gemeente Woensdrecht besloten dat een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

Conclusie

Ten aanzien van het aspect archeologie zijn geen belemmeringen.

4.7 Flora en fauna

Toetsingskader

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

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

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

Conform de Flora- en faunawet is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde natuurwaarden binnen het

projectgebied. Vanuit de kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid van de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet.

Beoordeling

Door ecologisch adviesbureau De Brabantse Wal is in mei 2014 een quickscan flora en fauna (rapportnummer 14.05.2.) uitgevoerd.

Uit het onderzoek blijkt dat op grond van de toetsing aan de Flora- en faunawet en het gebiedsgericht natuurbeleid op basis van de beschikbare gegevens geconcludeerd kan worden dat in het onderzochte gebied maar in zeer beperkte mate beschermde soorten voorkomen. Enerzijds gaat het wellicht om wat muizen en anderzijds om vogels. De aanwezige beplanting is nog zo jong dat die nauwelijks mogelijkheid biedt om nesten te bouwen. Ten tijde van het veldbezoek zijn er dan ook geen nesten aangetroffen.

Zekerheidshalve wordt geadviseerd de aanwezige sparren zo mogelijk buiten het broedseizoen, zoals vastgelegd in de gedragscode van Bouwend Nederland en Neprom (15 maart tot 15 augustus) te rooien, of anders voorafgaand aan de werkzaamheden goed te controleren of er wellicht niet eerder aangetroffen bewoonde nesten aanwezig zijn. Andere mitigerende maatregelen zijn niet nodig.

De rooi- en bouw- en inrichtingswerkzaamheden op het onderzochte terrein hebben geen effecten op de op meer dan 600 meter afstand gelegen gebieden met een natuurbestemming Boudewijngroeve en bossen en heide bij de Volksabdij.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van het aspect flora en fauna. Tevens zal het advies om buiten het broedseizoen te rooien nageleefd worden.

4.8 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 maakt onderdeel uit van de Wet milieubeheer en bevat grenswaarden voor luchtkwaliteit. Conform de richtlijn van de EU gelden de grenswaarden voor de buitenlucht voor het gehele grondgebied van de lidstaten, met uitzondering van de werkplek. De uitvoeringsregels behorend bij de wet zijn vastgelegd in Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen (mr) die gelijktijdig met de Wet luchtkwaliteit in werking treden.

De luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe Wet luchtkwaliteit geen belemmering voor een ruimtelijke ontwikkeling 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 (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

In de Algemene Maatregel van Bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd, die betrekking hebben op het begrip NIBM. De EU heeft medio 2009 derogatie verleend waarmee het NSL inwerking is getreden. De NIBM norm is daarbij opgeschoven naar 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, infrastructuur, kantoor- en woningbouwlocaties en activiteiten of handelingen) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook indien aannemelijk gemaakt kan worden dat een gepland project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven. Voor de realisatie van woningen betekent dit dat bij projecten waarbij sprake is van één ontsluitingsweg er 1500 of meer woningen gerealiseerd worden, middels een projectsaldering moet worden aangetoond dat voldaan kan worden aan de luchtkwaliteitseisen. Voor projecten waarbij sprake is van twee of meer ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, is een ondergrens 3000 woningen van toepassing.

Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling betreft de bouw van één woning. Gesteld kan worden dat dit plan in verhouding tot de wettelijke ondergrens voor onderzoek, gelegen op de bouw van 1500 woningen, niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan het verslechteren van de luchtkwaliteit.

Conclusie

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

4.9 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

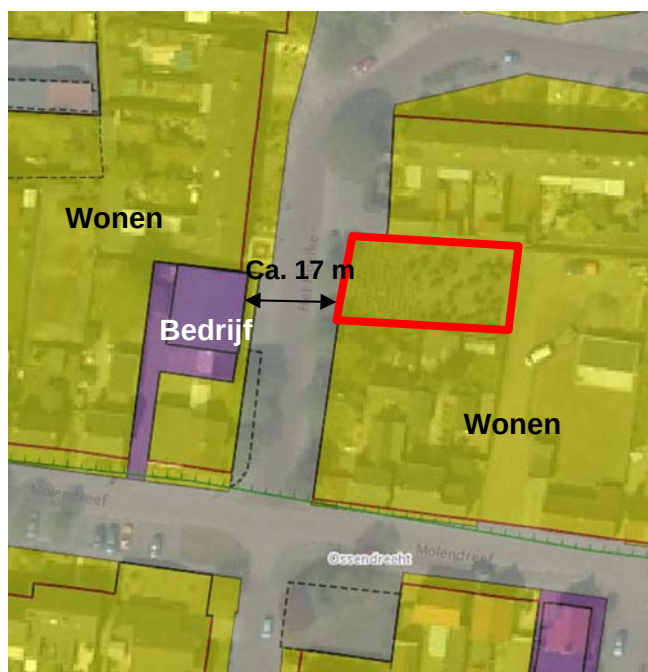
Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving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

Beoordeling

Zoals reeds aangegeven in paragraaf 2.2 zijn er enkele niet-woonfuncties in de nabijheid van het plangebied gelegen. De in paragraaf 2.2 aangegeven basisschool en winkel/detailhandel

vormen geen milieukundige belemmering aangezien voor deze functies een hindercontour geldt van respectievelijk 30 meter en 10 meter en deze functies op een veelvoud van deze afstanden gelegen zijn. Ook het bedrijf aan de Molendreef 50 vormt geen belemmering. Ter plaatse van deze bedrijfsbestemming is een bedrijf tot en met maximaal milieucategorie 2 toegestaan. Voor dergelijke bedrijven geldt op basis van de VNG-brochure een hindercontour van 30 meter. Dit bedrijf is op 45 meter van het plangebied gelegen vormt derhalve geen belemmering.

In paragraaf 2.2 is ook aangegeven dat op circa 17 meter ten westen van het plangebied ook een bedrijf te vinden is. Ook hier is op basis van het vigerende bestemmingsplan een bedrijf tot en met maximaal milieucategorie 2 toegestaan, waardoor op basis van de VNG-brochure ook sprake zou zijn van een hindercontour van 30 meter. Het betreffende bedrijf is echter omsloten met woonbestemmingen welke direct aangrenzend gelegen zijn tegen de inrichtingsgrenzen van het bedrijf. Hierdoor is de betreffende bedrijfslocatie en dus ook het momenteel aanwezige bedrijf, reeds beperkt in de mogelijke bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden.



Ligging nabij gelegen bedrijf ten opzichte van het plangebied

Op basis hiervan kan gesteld worden dat het voor de betreffende bedrijfslocatie niet reëel is om vast te houden aan de hindercontour van 30 meter en deze vrij te houden van gevoelige functies/ bestemmingen. Ook de gronden direct naast de bouwlocatie van de nieuw te bouwen woning zijn in gebruik ten behoeve van wonen en als zodanig bebouwd. De nieuw te bouwen woning is na realisatie, ten opzichte van het betreffende bedrijf, dan ook niet de meest dichtbij gelegen woonfunctie. Logischerwijs kan derhalve geconcludeerd worden dat het toevoegen van de nieuwe woning niet voor een extra belemmering zorgt voor het betreffende bedrijf.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

4.10 Externe veiligheid

Wettelijk toetsingskader

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals bijvoorbeeld omwonenden. Bij ruimtelijke plannen dient aandacht te worden besteed aan de vraag of er risicovolle activiteiten in en/of nabij het plangebied aanwezig zijn c.q. komen en zo ja, of er sprake is van een toelaatbaar risico.

Het veiligheidsbeleid in Nederland is gebaseerd op een tweetal begrippen, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat één persoon, die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute of nabij een inrichting verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer, de opslag en/of de handeling van gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico. De risico's worden weergegeven in PR risicocontouren.

Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van een transportroute of een inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde.

Deze oriëntatiewaarde kan gezien worden als een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag gemotiveerd wordt middels een verantwoordingsverplichting.

Het beleid inzake externe veiligheid is gericht op de beheersing van risico's voor de omgeving met betrekking tot:

1. het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
2. het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen, wegen en spoorwegen);
3. het gebruik van luchthavens.

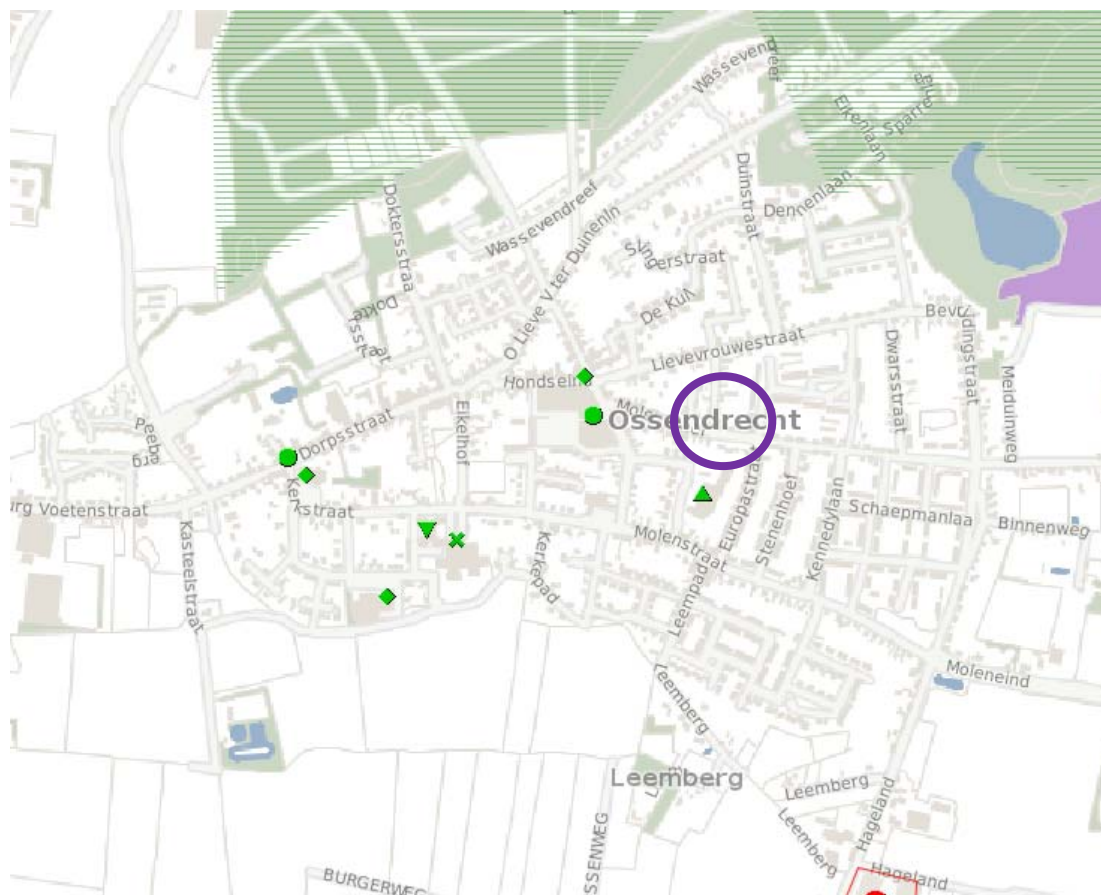
Ad. 1 Inrichtingen

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Dit besluit heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

Ad. 2 Transport

Het vervoer van gevaarlijke stoffen leidt tot risico's voor de omgeving. Er is daarom beleid opgesteld om te komen tot een afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving.

Dit beleidskader wordt momenteel gevormd door de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (cRvgs van 22 december 2009) en de Nota Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (nota Rnvgs). De circulaire is een operationalisering en verduidelijking van het beleid uit de nota.



Veiligheidsafstanden

☒ [Risicocontour 10-6/jr](#)



☒ [Maatregelzone kerncentrale](#)



Evacuatiezone



Jodiumprofylaxe-zone



Schuilzone

☒ [Veiligheidsafstand vuurwerk](#)



Professioneel vuurwerk



Consumentenvuurwerk

☒ [Zone 1 vliegveld](#)



☒ [Zone defensie](#)



Zone A



Zone B



Zone C

Ongevallen gevaarlijke stoffen

Inrichtingen

☒ [LPG](#)

☒ [Opslag](#)

☒ [Ammoniak](#)

☒ [Emplacement](#)

☒ [Vervoer](#)

☒ [Vuurwerk](#)

☒ [Nucleair](#)

☒ [Defensie](#)

☒ [Overig](#)

☒ [BRZO](#)

☒ [Terreingrens](#)

Transport

☒ [Weg](#)

☒ [Spoorweg](#)

☒ [Waterweg](#)

☒ [Buisleiding](#)

Kwetsbare objecten

☒ [Woonverblijf](#)

☒ [Hotel/ pension](#)

☒ [Onderwijsinstelling](#)

☒ [Ziekenhuis](#)

☒ [Tehuis](#)

☒ [Publieksgebouw](#)

☒ [Kantoor/ bedrijf](#)

☒ [Ander object](#)

Uitsnede risicokaart, provincie Noord-Brabant



= locatie plangebied

In 2006 is de Nota Vervoer Gevaarlijke Stoffen (NVGS) uitgebracht waarin een beleidsvernieuwing op het thema vervoer van gevaarlijke stoffen is gepresenteerd als uitwerking van de Nota Mobiliteit. Het nieuwe beleid is onder andere gericht op het verminderen van de spanning tussen belangen op het gebied van veiligheid, ruimtelijke ontwikkeling en vervoer. Die vermindering moet plaatsvinden door het wettelijk vastleggen van een Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen. Op het Basisnet wordt een gebruikruimte voor het vervoer vastgesteld en langs het Basisnet worden veiligheidszones vastgelegd (ruimtelijke ordening). In het Basisnet worden de rijkswegen opgenomen.

Ad. 3 Luchthavens

Het vervoer van gevaarlijke stoffen door de lucht is geen aspect dat in het kader van externe veiligheid moet worden beschouwd. Wel kunnen op basis van vliegtuigbewegingen plaatsgebonden risicocontouren aanwezig zijn. Het gevaar is dat een vliegtuig of helikopter neerstort. Het meest waarschijnlijk is dat dit gebeurt op of vlakbij een start- of landingsbaan, binnen een gebied van ongeveer 300 meter breed en een kilometer ervoor en erna. Dit gebied wordt Zone-1 genoemd. Het is op de risicokaart als een rechthoekige strook te zien.

Beoordeling

Om eventuele belemmeringen op het gebied van externe veiligheid in beeld te brengen is de Brabantse risicokaart geraadpleegd. De kaart wordt door de provincie Noord-Brabant en al haar gemeenten gebruikt om informatie te verschaffen over risico's in Noord-Brabant.

Op basis van de risicokaart is vast te stellen dat in de omgeving van het plangebied geen sprake is van bijzondere (BEVI)inrichtingen of vervoer van gevaarlijke stoffen die een belemmering zouden kunnen vormen in het kader van de externe veiligheid.

Gelet op de afstand van het plangebied tot aan de vliegbasis Woensdrecht vormt ten aanzien van het aspect externe veiligheid ook het vliegverkeer rondom deze vliegbasis geen belemmering voor onderhavig plan.

Conclusie

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

4.11 Watertoets

Toetsingskader

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

Waterwet

De Waterwet is een nieuwe wet die de organisatie van het waterbeheer regelt. De Waterwet kent formeel slechts twee waterbeheerders: het rijk, als de beheerder van de rijkswateren, en de waterschappen als de beheerders van de overige wateren en het grondwater. Waterschappen zijn daarnaast ook verantwoordelijk voor het zuiveringsbeheer. Provincies en

gemeenten zijn formeel geen waterbeheerder, maar ze vervullen wel waterstaatkundige taken. Zo blijft de provincie voorlopig bevoegd gezag voor drie categorieën grondwateronttrekkingen en infiltraties: de openbare drinkwaterwinning, bodemenergiesystemen en industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m³ per jaar. Gemeenten hebben een zorgplicht voor hemel- en grondwater. Deze zorgplicht is in 2008 via de Wet gemeentelijke watertaken opgenomen in de Wet op de waterhuishouding.

Nationaal Bestuursakkoord Water

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

Beleid Waterschap Brabantse Delta

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

Naast het Waterbeheerplan Brabantse Delta 2010-2015 is ook de Keur waterschap Brabantse Delta van het waterschap van toepassing. Hiervoor geldt dat voor elke vorm van wateraanvoer, waterafvoer, lozing of onttrekking een keurvergunning noodzakelijk is.

Voor het opstellen van een waterparagraaf heeft het waterschap Brabantse Delta een ‘checklist Watertoets’ opgesteld. Deze is opgenomen in het door het waterschap opgestelde document ‘Op weg met het waterschap’ (januari 2010). In het geval van Bestemmingsplannen geldt daarnaast de bijlage ‘Aandachtspunten voor de toetsing van plankaart en voorschriften’. Alle in de checklist en bijlage genoemde aspecten zijn beoordeeld en afgewogen en indien relevant beschreven.

Voor nieuwbouw geldt dat het “schone” regenwater van het “vuile” huishoudelijke afvalwater gescheiden opgevangen en verwerkt dient te worden. Het huishoudelijke afvalwater kan direct aangesloten worden op een bestaand rioelstelsel in de omgeving. Het waterschap heeft als beleid dat nieuwe ontwikkelingen waterneutraal moeten worden uitgevoerd, waarbij zoveel mogelijk moet worden gestreefd naar het behoud of herstel van de natuurlijke waterhuishoudkundige situatie. Het toekomstige watersysteem moet hierbij voldoen aan beleidsregel hydraulische randvoorwaarden van het waterschap (vastgesteld 1 mei 2009). De Beleidsregel hydraulische randvoorwaarden is te raadplegen via de website van het waterschap www.brabantsedelta.nl.

Beleid gemeente Woensdrecht

In het Gemeentelijk Rioleringsplan 2010-2013 van de gemeente Woensdrecht is in hoofdstuk 3 te lezen wat de gemeente wenselijk acht ten aanzien van hemelwater:

“Binnen de kernen Woensdrecht/Hoogerheide en in delen van Ossendrecht en Huijbergen vindt de inzameling van hemelwater gescheiden plaats via een openbaar separaat hemelwaterriool. In de overige delen van Ossendrecht en Huijbergen, alsmede de kern Putte vindt de inzameling plaats middels een gemengd (vuilwater)riool.

Voor de bestaande gebieden wil de gemeente in principe al het afvloeiende hemelwater van particulieren op bovenstaande manier blijven inzamelen. In de rioleringsdistricten met een hemelwaterstelsel wordt dit als de meest doelmatige invulling gezien. Derhalve wordt op korte termijn dan ook geen extra inspanning van de particulieren verwacht. Hetzelfde geldt in principe ook voor de rioleringsdistricten met een gemengd stelsel.”

Het Gemeentelijk Rioleringsplan sluit niet uit dat bedrijven eerst na moeten gaan of zij zich niet op een andere wijze van het hemelwater kunnen ontdoen. Gezien de oppervlakte en inrichting van het plangebied lijkt dit in deze situatie niet realistisch en wordt het afvoeren van het hemelwater via het HWA- of hemelwaterafvoerstelsel als meest doelmatig gezien.

Beoordeling

Onderhavig plan betreft de realisatie van één vrijstaande woning middels een perceelsplitsing.

In paragraaf 2.3 van deze toelichting zijn de maximale uitgangspunten gegeven ten aanzien van de toegestane bebouwing in het plangebied. Deze maximale oppervlaktematen worden als uitgangspunt aangehouden voor het bepalen van het af te koppelen verhard oppervlak. Omdat de exacte uitwerking van de bouwplannen nog niet concreet is, wordt voor het toekomstige verhard oppervlak aan bestrating een aanname gedaan van 100 m².

Oppervlaktematen in vierkante meters			
Oppervlakte locatie	Max. bebouwingsoppervlak	Aanname verharding	Totaal af te koppelen verhard oppervlak
450 m ²	210	100	310

Onderstaande tabel geeft inzicht in de geohydrologische gegevens van het plangebied.

Geohydrologische gegevens			
Freatisch grondwater (m + NAP)	Verwachte grondwaterstand (m - mv)	Stromingsrichting freatisch grondwater	Bijzonderheden
7	5	westelijk	-

Uit de wateratlas blijkt dat indien gewenst er infiltratie kan plaats vinden.

Toetsing afvoer afvalwater

In zijn algemeenheid is voor de waterhuishouding in nieuwbouwprojecten de realisatie van een duurzaam gescheiden systeem uitgangspunt. Dit betekent dat schoon hemelwater, wat valt op daken en (niet vervuilde) terreinverhardingen, zoveel als mogelijk, apart dient te worden

ingezameld en dat alleen het vervuilde afvalwater via het riool wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. De hoeveelheid afvalwater die getransporteerd wordt naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie zal hiermee beperkt toenemen (alleen DWA van de woningen).

Onderhavig plan betreft een nieuwbouwproject waardoor aansluiting moet worden gezocht op een bestaand afvoersysteem. Uitgangspunt is derhalve dat in het plangebied zelf een gescheiden of een verbeterd gescheiden rioolstelsel zal worden gerealiseerd. Het vuilwaterriool van de nieuw gesitueerde woning zal aangesloten worden op het bestaande gemengde rioolstelsel. Tenslotte is het van belang dat er geen uitlogende materialen worden toegepast.



Uitsnede Wateratlas

Toetsing afvoer hemelwater

De waterbeheerder Waterschap Brabantse Delta heeft diverse uitgangspunten opgesteld voor het omgaan met de afvoer van hemelwater bij ruimtelijke ontwikkelingen. De algemene voorkeur van de waterbeheerder om met water om te gaan, is de voorkeursvolgorde 'vasthouden', 'bergen' en 'afvoeren'. Vasthouden wil zeggen, zoveel mogelijk water binnen het gebied houden door zoveel mogelijk onverhard oppervlak te hebben of door bijvoorbeeld platte daken te gebruiken. Bergen wil zeggen, water tijdelijk op het terrein houden, bijvoorbeeld door infiltratie in de bodem of oppervlaktewater. Afvoeren is de laatste optie. Afvoeren kan naar oppervlaktewater of (hemelwater)riolering.

De ontwikkeling beoogt een toename van verhard oppervlak maar met minder dan 2000 m². Dit betekent dat conform het beleid van het waterschap er geen aanvullende maatregelen nodig zijn, maar het heeft de voorkeur om het hemelwater te infiltreren of indien dit aantoonbaar onmogelijk is, af te voeren naar een nabijgelegen oppervlaktewater, of indien dit aantoonbaar onmogelijk is, en laatste, aan te sluiten op de (hemelwater)riolering. Het lozen van hemelwater van een totaal verhard oppervlak kleiner dan 2000 m² op oppervlaktewater is niet vergunningplichtig, het aanleggen van een uitstroomvoorziening van hemelwater in een oppervlaktewaterlichaam is meldplichtig op basis van de Keur.

In het kader van onderhavig plan zal gebruik gemaakt worden van milieuvriendelijke bouwmaterialen. Tevens zal geen gebruik gemaakt worden van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het

water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Conclusie

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

4.12 Ladder duurzame verstedelijking

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

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

Onderhavig plan voorziet in het juridisch mogelijk maken van een vrijstaande woning in bestaand stedelijk gebied. Hierdoor is van een nieuw ruimtebeslag geen sprake. De nieuw te realiseren woning is opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma (zie paragraaf 3.4.3) Op basis hiervan kan gesteld worden dat onderhavig plan voldoet aan de eisen welke gesteld worden in het kader van de ladder duurzame verstedelijking.

Het onderhavige initiatief is passend binnen het procesvereiste van de ladder duurzame verstedelijking.

5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Algemene opzet

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

Het bestemmingsplan is een juridisch plan, dat bindend is voor de burgers en voor de overheid.

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

5.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding omvat de gronden die onderdeel uitmaken van het plangebied. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken zijn gebaseerd op de reeds vigerende plannen dan wel aangepast aan nieuwe inzichten. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) en het gemeentelijke handboek.

5.3 Toelichting op de bestemmingsplanregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

Artikel 1: Begrippen

Artikel 2: Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk omvat de op de afzonderlijke bestemming gerichte regels en omvat bij onderhavig bestemmingsplan het volgende artikel:

Artikel 3: Wonen - 1

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

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

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

Regeling van de afzonderlijke bestemmingen

Wonen - 1

Onderhavig plangebied heeft een woonbestemming gekregen. Binnen deze bestemming 'Wonen - 1' zijn enkel vrijstaande woningen toegestaan. Middels diverse bouwregels is vastgelegd waar het hoofdgebouw gerealiseerd mag worden (minimale afstand van de zijdelingse perceelsgrens en binnen het bouwvlak), wat de maximale dieptemaat is van de hoofdgebouwen (15 meter) en wat de maximale goot- en bouwhoogtes zijn (respectievelijk 6 meter en 9 meter).

Tevens is er een koppeling gemaakt met de tabel toegestane bebouwing. In deze tabel is per perceelsoppervlak aangegeven wat het maximale bebouwingsoppervlak per perceel mag zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk omvat zes artikelen:

Artikel 4: Anti-dubbeltelregel

Artikel 5: Algemene bouwregels

Artikel 6: Algemene aanduidingsregels

Artikel 7: Algemene afwijkingsregels

Artikel 8: Algemene wijzigingsregels

Artikel 9: Algemene procedureregels

Artikel 4 bepaalt dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning (of een bouwvergunning) waarin uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

Artikel 5 geeft de algemene regels voor het ondergronds bouwen weer. Tevens is geregeld hoe om te gaan met bestaande afwijkende afstanden en maten.

In artikel 6 worden de regels genoemd die gelden ten behoeve het radarverstoringsgebied waarbinnen het plangebied gelegen is. Binnen deze zones is de werking van de IHCS en het radarsysteem beschermd door restricties te leggen op de maximale toegestane bouwhoogte.

Artikel 7 bevat een algemene afwijkingsbevoegdheid. Dit artikel bestaat uit algemene afwijkingsmogelijkheden; er wordt een aantal zaken genoemd waarbij burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning bevoegd zijn af te wijken van de regels.

Artikel 8 bevat een algemene wijzigingsbevoegdheid. Dit artikel bestaat uit algemene wijzigingen; er wordt een aantal zaken genoemd waarbij burgemeester en wethouders bevoegd zijn het plan te wijzigen.

Artikel 9 omvat regels met betrekking tot het voeren van een procedure ten aanzien van de afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid binnen het plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk omvat vier artikelen:

Artikel 10: Overgangsrecht bouwwerken

Artikel 11: Overgangsrecht gebruik

Artikel 12: Persoonsgebonden overgangsrecht

Artikel 13: Slotregel

Artikel 10 tot en met 12 bevatten overgangsregels met betrekking op bouwen, gebruik, personen en uitzondering hierop.

Artikel 13 geeft tenslotte de slotregel met de titel: bestemmingsplan "Woningbouw Het Hoefke, Ossendrecht".

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Inleiding

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

6.2 Exploitatie

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan, een projectbesluit of een projectafwijakingsbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van een of meer woningen en de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

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. Recent is de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd, waardoor voor onbenutte bouwruimte die al opgenomen was in een bestemmingsplan dat nog op basis van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening was opgesteld en vastgesteld en bij de herziening van dat bestemmingsplan na 1 juli 2008 geen andere bestemmingsregeling is vastgesteld, geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

In het kader van onderhavig plan wordt tussen de gemeente en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten waardoor een exploitatieplan niet aan de orde is.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

Voor de realisatie van het plan hoeft door de gemeente geen investering gedaan te worden. De ontwikkelingskosten worden geheel door de initiatiefnemer gedragen. De gemeente Woensdrecht sluit met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst af, waarin de verantwoordelijkheid voor gemaakte kosten wordt vastgelegd. Middels een planschade overeenkomst wordt de afhandeling van eventuele planschade vastgelegd. Hierbij dient vermeld te worden, dat de gemeente alleen medewerking verleend aan het initiatief, als de exploitatiekosten van het initiatief voor de gemeente niet negatief zijn. De exploitatie is op deze manier anderszins verzekerd.

6.4 Handhaving

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

Het bestemmingsplan vervult een aantal functies op het gebied van handhaving. Een bestemmingsplan is toekomstgericht. Het geeft een beeld van de te verwachten ruimtelijke ontwikkelingen en verwoordt het gemeentelijk beleid ten aanzien van de ontwikkelingen. Eveneens functioneert het bestemmingsplan als toetsingskader voor bouwplannen en andere werkzaamheden. Hierdoor is het bestemmingsplan bindend voor burgers, bedrijven, instanties en overheid. Om ervoor te zorgen dat handhaving van het bestemmingsplan in de praktijk met succes kan worden afgedwongen, dient aan het volgende te worden voldaan:

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

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

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

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

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

7 OVERLEG EN INSPRAAK

7.1 Inleiding

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

7.2 Vooroverleg en inspraak

Van 17 juli tot en met 27 augustus 2014 heeft het voorontwerp bestemmingsplan “Woningbouw Het Hoefke, Ossendrecht” ter inzage gelegen. Tijdens de terinzagelegging zijn geen inspraakreacties door personen ingediend en is door drie instanties gereageerd in het kader van het vooroverleg. Een overzicht van de ingediende reacties is opgenomen in de Nota inspraak en vooroverleg, zoals opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting.

8 ZIENSWIJZEN

Met ingang van 25 september 2014 heeft onderhavig bestemmingsplan, voor de duur van zes weken, als ontwerp bestemmingsplan ter visie gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Onderhavig bestemmingsplan is derhalve dan ook ongewijzigd vastgesteld.