

Toelichting

Bestemmingsplan “Zr. Marie Adolphinestraat 5 te Ossendrecht”

Planstatus:	ontwerp
Datum:	2022-10-03
Plan identificatie:	NL.IMRO.0873.OSCAxBP229xHERZx24-ON01

III SCHOENMAKERS III

Colofon

Titel:	Bestemmingsplan 'Zr. Marie Adolphinestraat 5 te Ossendrecht'
Ontwerp:	III SCHOENMAKERS III Molenzicht 2 4881 BW Zundert Tel: 076-5990340 www.schoenmakersarchitectuur.nl
Projectnummer:	212520
Rapportnummer	212520.01
Datum:	3 oktober 2022
Status:	ontwerp

Copyright ©

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding.....	4
1.2	Ligging en begrenzing van de planlocatie.....	4
1.3	Geldende bestemmingsplannen	5
1.4	Planvorm	6
1.5	Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2	Bestaande situatie	7
2.1	Bestaande situatie	7
2.2	Ruimtelijke structuur.....	7
2.3	Functionele structuur	8
Hoofdstuk 3	Planbeschrijving	9
3.1	Nieuwe situatie.....	9
3.2	Parkeren en verkeer	9
3.3	Groenstructuur	9
Hoofdstuk 4	Beleidskader	10
4.1	Algemeen.....	10
4.2	Beleid Europees en rijksniveau.....	10
4.3	Beleid provinciaal niveau.....	12
4.4	Gemeentelijke beleid	16
Hoofdstuk 5	Randvoorwaarden	18
5.1	Algemeen.....	18
5.2	Bodem	18
5.3	Water.....	19
5.4	Cultuurhistorie en archeologie	21
5.5	Wegverkeerslawaaï	23
5.6	Bedrijven en milieuzonering.....	24
5.7	Externe veiligheid	26
5.8	Kabels en leidingen.....	28
5.9	Flora en Fauna	28
5.10	Luchtkwaliteit	29
5.11	Toetsing besluit milieueffectrapportage	30
Hoofdstuk 6	Juridische planbeschrijving.....	31
6.1	Juridische planbeschrijving.....	31
6.2	Algemene toelichting verbeelding	31
6.3	Algemene toelichting regels	31
6.4	Toelichting bestemmingen	31
Hoofdstuk 7	Uitvoerbaarheid	33
7.1	Economische uitvoerbaarheid.....	33
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	33
Afzonderlijke bijlagen		
1.	Verkennd bodemonderzoek, Moerdijk Bodemsanering, rapportnummer 2410.101.221.r1, 12 juli 2022	
2.	Standaardadvies Brandweer	

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de planlocatie aan de Zuster Marie Adolphinestraat 5 te Ossendrecht is het bedrijf al enige tijd beëindigd en wordt niet meer voortgezet. De planlocatie heeft in het vigerende bestemmingsplan 'Bebouwde kom Ossendrecht – Calfven, 1^e herziening', de bestemming 'Bedrijf'. Er is momenteel geen sprake meer van een bedrijfswoning, daarom dient de bestemming gewijzigd te worden naar de bestemming 'Wonen'.

Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te kunnen maken is gekozen voor een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening, waarmee het ter plaatse vigerende bestemmingsplan partiel wordt herzien. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in het juridisch-planologisch kader.

1.2 Ligging en begrenzing van de planlocatie

De planlocatie is gelegen aan de Zuster Marie Adolphinestraat binnen de gemeente Woensdrecht en in de provincie Noord-Brabant. De locatie is bekend onder de kadastrale gemeente OSD, sectie D met nummer 6808. In figuur 1 en 2 is de planlocatie aangegeven.



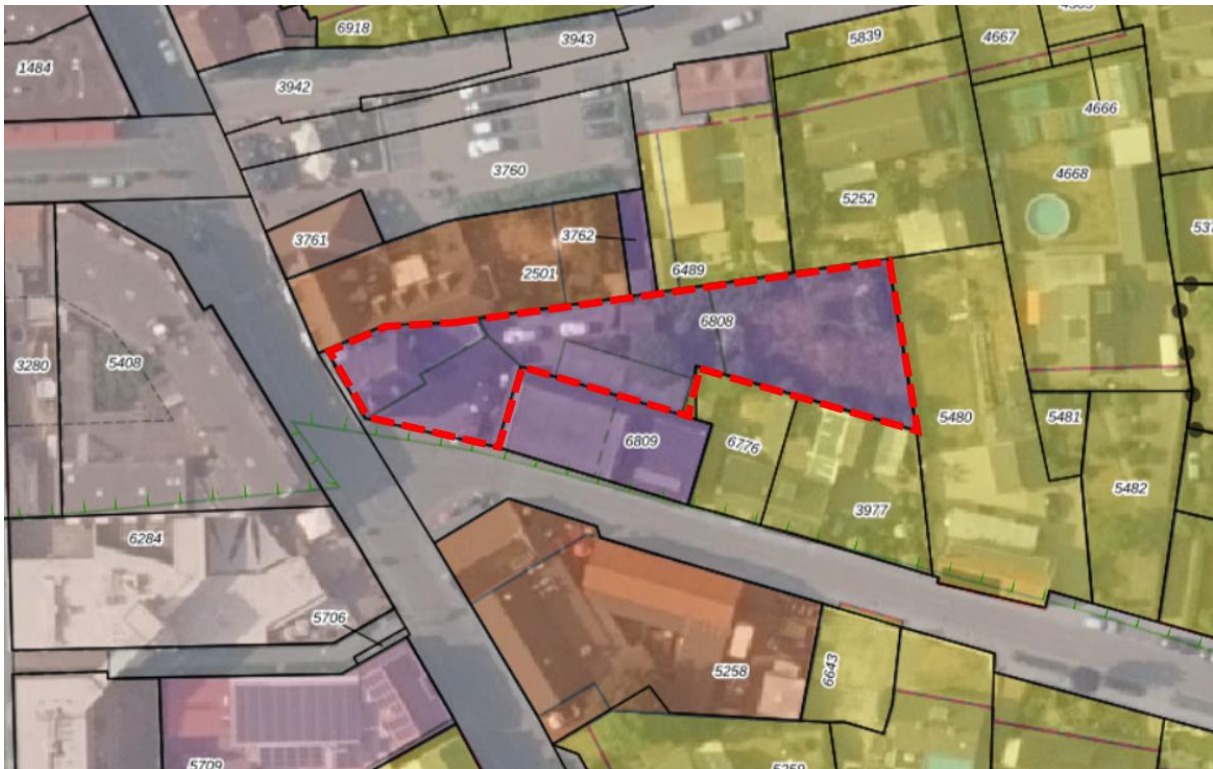
Figuur 1: topografische kaart met daarop de planlocatie aangegeven



Figuur 2: Luchtfoto met daarop aangegeven de planlocatie

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Het perceel valt binnen het bestemmingsplan “Bebouwde kom Ossendrecht – Calfven, 1^e herziening”, vastgesteld door de gemeenteraad op 7 november 2012. De planlocatie heeft de bestemming ‘Bedrijf’ met bouwvlak en de functieaanduiding ‘bedrijfswoning’. Op de planlocatie liggen de maatvoeringsaanduidingen ‘maximum bouwhoogte 7.5 m’ en ‘maximum goothoogte 4.5 m’ en de gebiedsaanduidingen ‘luchtvaartverkeerzone - 1’, ‘milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied’ en ‘vrijwaringszone – radar’. Daarnaast ligt er bouwvlak op de planlocatie en zijn de volgende maatvoering eisen van toepassing: maximum bouwhoogte 8 meter en maximum goothoogte 3,5 meter.



Figuur 3: Bestemmingsplan 'Bebouwde kom Ossendrecht - Calfven, 1e herziening

1.4 Planvorm

Het bestemmingsplan 'Zr. Marie Adolphinestraat 5 te Ossendrecht' is vervat in een verbeelding en regels en gaat vergezeld met een toelichting.

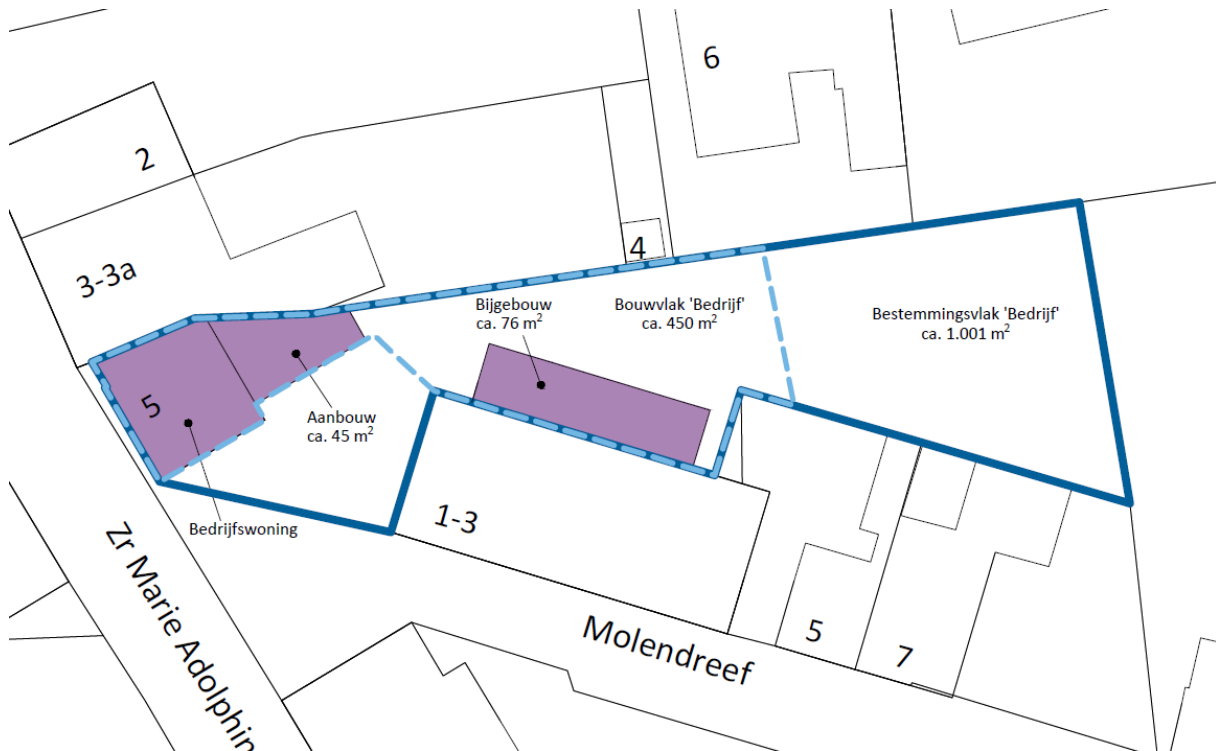
1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven. In hoofdstuk 3 wordt planbeschrijving beschreven. In hoofdstuk 4 worden de beleidskaders van de verschillende overheden beschreven. Hoofdstuk 5 behandelt de randvoorwaarden met betrekking tot het plan. De juridische aspecten met betrekking tot de afzonderlijke bestemmingen binnen het bestemmingsplan worden toegelicht in hoofdstuk 6. Tot slot komt in hoofdstuk 7 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Bestaande situatie

Op de planlocatie Zuster Marie Adolphinestraat 5 te Ossendrecht is in de huidige situatie een bedrijfswoning met bijgebouwen aanwezig. De rest van het perceel is in gebruik als tuin. Het bestemmingsvlak 'Bedrijf' heeft een oppervlakte van 1.001 m², het bouwvlak is in totaal circa 450 m² groot.



Figuur 4: Bestaande situatie

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Bebouwingsstructuur

De planlocatie is gelegen aan de Zuster Marie Adolphinestraat. De Zuster Marie Adolphinestraat is gelegen in het centrum van het dorp Ossendrecht, gemeente Woensdrecht. De bebouwing aan de Zuster Marie Adolphinestraat bestaat voornamelijk uit aaneengebouwde woningen.

2.2.2 Groenstructuur

In de omgeving van de planlocatie is weinig groen aanwezig. Het groen nabij de planlocatie bestaat voornamelijk uit enkele openbare bomen en perkjes. De groenstructuur op het eigen terrein bestaat uit een tuinperceel voorzien van gras en enkele bomen. In paragraaf 4.4.4 komt het gemeentelijk groenbeleidsplan aan de orde.

2.2.3 Verkeersstructuur

De planlocatie ligt aan de Zuster Marie Adolphinestraat en de Molendreef te Ossendrecht. De Zuster Marie Adolphinestraat is de doorgaande weg in het centrum van Ossendrecht. De snelheidslimiet bedraagt 30 km/h. De planlocatie ontsluit zich via de Zuster Marie Adolphinestraat.

2.3 Functionele structuur

2.3.1 Wonen

De woningtypologie die voornamelijk voorkomt in de nabijheid van de planlocatie zijn burgerwoningen in de vorm van aaneengebouwde woningen. De woningen bestaan over het algemeen uit één of twee bouwlagen met kap.

2.3.2 (Agrarische) bedrijven

In de omgeving van de planlocatie zijn enkele bedrijven aanwezig. Naast de planlocatie bevindt zich een scooterwinkel. In de omgeving van de planlocatie zijn geen agrarische bedrijven aanwezig.

2.3.3 Maatschappelijke voorzieningen & recreatie

In de directe nabijheid van de planlocatie zijn geen maatschappelijke voorzieningen en recreatiegelegenheden gevestigd. De dichtstbijzijnde maatschappelijke voorziening, een basisschool, is gelegen op circa 140 meter van de planlocatie.

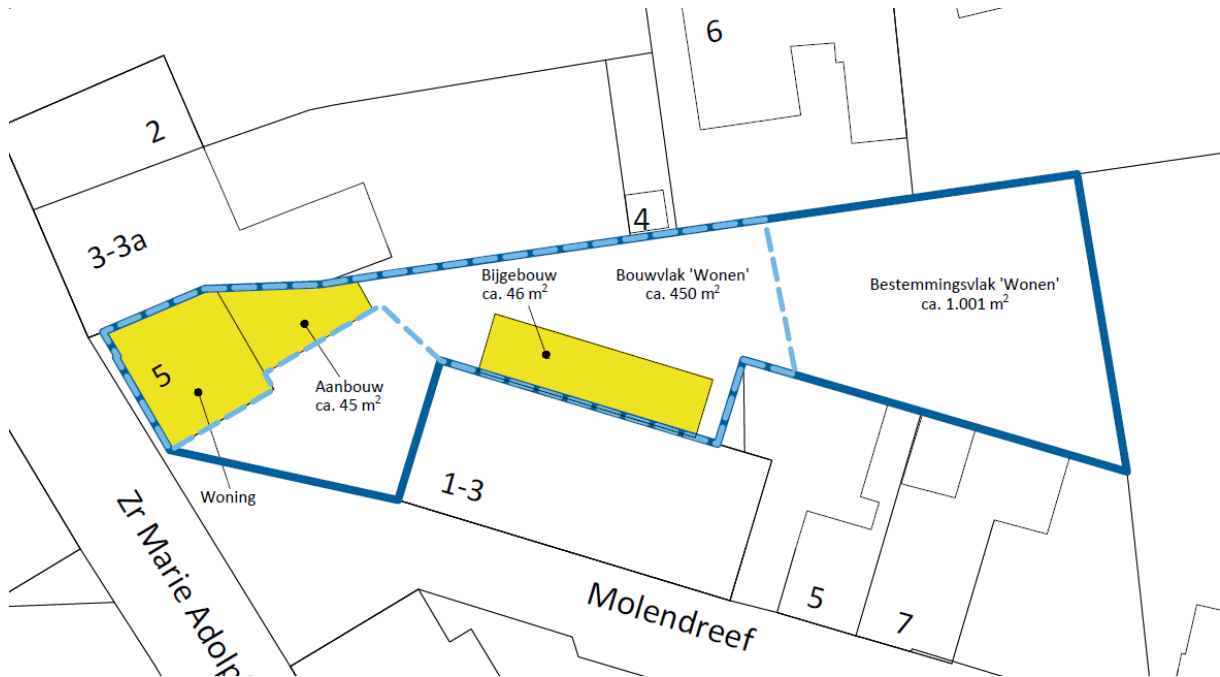
2.3.4 Horeca

Direct naast de planlocatie en aan de overzijde van de weg bevinden zich verschillende horecazaken. De dichtstbijzijnde horecagelegenheid is gevestigd op een afstand van circa 0 m van de planlocatie, het betreft Café de Snor.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Nieuwe situatie

Op de locatie Zuster Marie Adolphinestraat 5 te Ossendrecht wordt de bestaande bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. De bestaande bijgebouwen blijven behouden. Het bestemmingsvlak behoudt de oppervlakte van circa 1.001 m² met bouwvlak van circa 450 m².



Figuur 5: Nieuwe situatie

3.2 Parkeren en verkeer

De woning ontsluit aan de Zuster Marie Adolphinestraat. De verkeersaantrekkende werking zal afnemen door de voorgenomen ontwikkeling, er kan zich geen bedrijf meer vestigen op de planlocatie. Het parkeren blijft voorzien op eigen terrein. Op de locatie Zuster Marie Adolphinestraat is voldoende ruimte om te voorzien in minimaal 3 parkeerplaatsen.

3.3 Groenstructuur

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van openbaar gebied. Het openbaar groen zal dan ook niet worden aangetast.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Algemeen

Bij het opstellen van een bestemmingsplan worden de beleidskaders van het rijk, provincie en gemeente uiteengezet. In het onderhavige wijzigingsplan is het relevante ruimtelijke beleid voor de locatie Zuster Marie Adolphinestraat 5 te Ossendrecht opgenomen.

4.2 Beleid Europees en rijksniveau

4.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. In 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Het Rijk laat de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders.

De veranderde behoefte aan wonen en werken legt daarbij een extra druk op een markt waar de totale vraag afneemt: kwaliteit voor kwantiteit. De ambitie is dat in 2040 de woon- en werklocaties in steden en dorpen aansluiten op de (kwalitatieve) vraag en dat locaties voor transformaties en herstructurering zoveel mogelijk worden benut. In het SVIR zijn 13 nationale belangen opgenomen, hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Het Rijk zal bestemmingsplannen niet (tijdens de vaststellingsprocedure) toetsen op een correcte doorwerking van nationale ruimtelijke belangen. Wel zal het Rijk door middel van systeem- of themagerichte onderzoeken achteraf nagaan of bestemmingsplannen aan nationale wet- en regelgeving voldoen.

Door de ontwikkeling op de planlocatie komen geen nationale belangen in het geding. Het nationale ruimtelijke beleid heeft geen consequentie voor de planlocatie.

4.2.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. In het Barro wordt een aantal projecten die van Rijksbelang zijn, met name genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen.

In het Barro zijn voorlopig zes projecten beschreven: Mainport ontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie, Erfgoederen van uitzonderlijk universele waarde. Binnenkort volgen nog: hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, ecologische hoofdstructuur, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Ter plaatse van de planlocatie zijn geen nationale belangen in het geding. Het nationale ruimtelijke beleid heeft geen consequentie voor de planlocatie.

4.2.3 Water

Watertoets

Met het ondertekenen van het Nationaal Bestuursakkoord Water (juli 2003) hebben de betrokken partijen (het Rijk, IPO, VNG en UvW) afgesproken de watertoets toe te passen bij alle nieuwe ruimtelijke - waterhuishoudkundig relevante- plannen en besluiten op alle bestuursniveaus. De watertoets is met ingang van 1 november 2003 wettelijk verplicht voor structuurvisies, bestemmingsplannen, van de Wet Ruimtelijke Ordening (Wro). Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) regelt een verplichte waterparagraaf in de toelichting bij de genoemde ruimtelijke plannen en het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Bro met het waterschap.

De watertoets omvat het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen.

Europese Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water is sinds december 2000 van kracht en is gericht op het realiseren van duurzaam waterbeheer. De Europese Kaderrichtlijn Water beoogt de bescherming van aquatische ecosystemen en het duurzaam gebruik van water. Daarvoor wordt de Kaderrichtlijn eerst in landelijke wet- en regelgeving omgezet. Momenteel wordt hier hard aan gewerkt. De Europese Kaderrichtlijn heeft, waar het de gemeente betreft, consequenties voor riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

In paragraaf 5.3 komt het aspect water aan bod voor de planlocatie.

4.2.4 Ecologie

Vanuit Europa is de bescherming van (plant en dier) soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. In Nederland is de natuurwetgeving verankerd in de Wet Natuurbescherming.

Europese Vogel- en Habitatrichtlijn

De Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn hebben tot doel de bescherming van (vogel)soorten en hun natuurlijke habitats. Elke lidstaat is verplicht om speciale beschermingszones (SBZ's) aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: "Natura 2000". Wanneer in een gebied bepaalde soorten voorkomen, of een bepaald percentage van de Europese populatie herbergt, dan komt dit gebied in aanmerking voor plaatsing onder de betreffende richtlijnen. De planlocatie valt in zijn geheel niet binnen de aangewezen Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebieden.

Wet Natuurbescherming

De Wet natuurbescherming is een 'kaderwet'. Dat betekent dat er alleen algemene principes en verantwoordelijkheden in staan. De details zijn geregeld in een groot aantal algemene maatregelen van bestuur en ministeriële regelingen. Sommige bepalingen uit de Wet natuurbescherming zijn het gevolg van afspraken op internationaal en Europees niveau, zoals de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn en het CITES-verdrag.

Het aspect Flora en Fauna komt in paragraaf 5.9 aan bod.

4.2.5 Cultuurhistorie

Nota Belvédère

De Nota Belvédère, een gezamenlijk beleidsstuk van de ministeries van LNV, OC&W en VROM (1999), is opgesteld vanuit de gedachte om de cultuurhistorische identiteit sterker richtinggevend te laten zijn voor de inrichting van de ruimte. In de nota is een visie op de samenhang tussen cultuurhistorie en ruimtelijk beleid opgenomen. Het doel is tweeledig; verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en behoud van het cultureel erfgoed.

Zowel de planlocatie, als de gebieden daaromheen zijn niet aangewezen als Belvédère gebied, daarom hoeft niet verder te worden ingegaan op deze Nota Belvédère.

Verdrag van Valletta (Malta)

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ontwikkeling is het resultaat van de implementatie van het Verdrag van Malta. Nederland heeft dit verdrag ondertekend in Valletta in 1992. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen.

Volgens de Wet op de Archeologische Monumentenzorg heeft de gemeente, als bevoegde overheid, een zorgplicht voor de archeologie in haar grondgebied. Via de Wet op de Archeologische Monumentenzorg 2007 (een wijzigingswet) is de Monumentenwet 1988 aangepast om dit te kunnen verankeren.

Archeologie wordt behandeld in paragraaf 5.4.

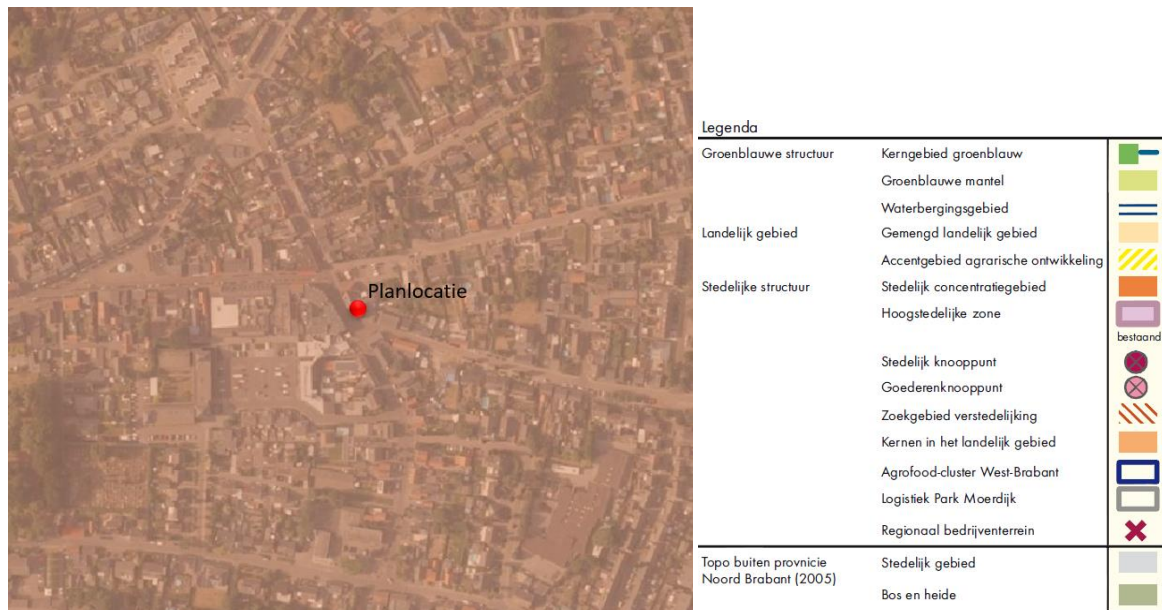
4.3 Beleid provinciaal niveau

4.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014 Noord-Brabant

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 (hierna: SVRO) in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. De SVRO geeft aan welke ambities de provincie heeft en hoe zij deze wil realiseren. In de SVRO geeft de provincie aan hoe zij omgaat met de ruimtelijke opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040.

De provincie heeft als sturingsfilosofie ‘samenwerken aan kwaliteit’: samen met andere overheden, marktpartijen en maatschappelijke organisaties vormgeven aan een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant. Daarbij respecteert de provincie ieders rol. De provincie onderscheidt de volgende vijf rollen:

1. **Ontwikkelen**
De provincie focust in haar ontwikkelingsgerichte rol op een aantal thematische opgaven en op een aantal gebieden. In gebieden waar sprake is van grote ruimtelijke dynamiek, botsende belangen en waar de ontwikkelingen een (inter)provinciale impact hebben, kiest de provincie voor een actieve rol.
2. **Ordenen**
De provincie wil de duurzame ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant ordenen in *robuuste ruimtelijke structuren*. Dit zijn de groenblauwe-, de agrarische-, de stedelijke- en de infrastructuur.
3. **Beschermen**
De provincie wil belangrijke en onvervangbare waarden beschermen. Voor de Ecologische Hoofdstructuur, de cultuur- en aardkundige waarden en de bescherming van de kernkwaliteiten in de nationale landschappen in Noord-Brabant stelt de provincie een beschermingsregiem op.
4. **Regionaal samenwerken**
De provincie kiest voor regionale samenwerking en afstemming *in vier regio's*. De provincie stimuleert de samenwerking tussen de gemeenten, Rijk en waterschappen in deze regio's en legt afspraken vast in een strategische regionale agenda.
5. **Stimuleren**
Bij ruimtelijke ontwikkelingen gaat het niet alleen om de vraag waar welke ontwikkelingen gewenst zijn. Het gaat daarbij ook om de balans tussen de verschillende belangen, functies en kwaliteiten in een gebied. De provincie wil dat ontwikkelingen bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van Noord-Brabant.



Figuur 6: Uitsnede structurenkaart, Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant

Uit figuur 6 blijkt dat de planlocatie gelegen is in de stedelijke structuur, kernen in het landelijk gebied.

Beoordeling

De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant. De verschillen tussen de (middel)grote steden, suburbane kernen, dorpen en plattelandskernen, zowel in ruimtelijk, sociaal als economisch opzicht, zijn een belangrijke kwaliteit van Brabant.

De provincie wil het volgende bereiken:

1. Concentratie van verstedelijking
2. Inspelen op demografische ontwikkelingen
3. Zorgvuldig ruimtegebruik
4. Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit
5. Betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur
6. Versterking van de economische clusters

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen. Het 'aansnijden van nieuwe ruimte' voor verstedelijking wordt in samenhang gezien met deze mogelijkheden. Zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte betekent ook dat er aandacht is voor de kwalitatieve vraag naar woon- en werklocaties; het is soms nodig nieuwe ruimte aan te snijden om in de kwalitatieve vraag te voorzien. Door meer aandacht te schenken aan beheer en onderhoud van het bestaand stedelijke gebied worden in de toekomst ingrijpende herstructureringen voorkomen.

Om het aansnijden van nieuwe ruimte in directe samenhang te bekijken met de mogelijkheden voor inbreiden en herstructurering, heeft het Rijk de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. De provincie gebruikt deze ladder voor haar afweging rondom zorgvuldig ruimtegebruik. Dit geldt zowel op strategisch niveau (programmering en locatieafweging) als op operationeel niveau, zoals bij ruimtelijke besluiten en uitgifte. Voor die gevallen waar het hanteren van de ladder leidt tot de keuze voor uitbreiding van verstedelijkingsruimte zijn in de Verordening ruimte zoekgebieden voor verstedelijking aangegeven.

Conclusie

In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De ontwikkeling is passend te

noemen, de ontwikkeling wordt gerealiseerd binnen de stedelijke structuur van de kernen in het landelijk gebied.

4.3.2 Omgevingsvisie Noord-Brabant 2018

Op 14 december 2018 stelde Provinciale Staten van Noord-Brabant de Brabantse Omgevingsvisie vast. De omgevingsvisie is opgesteld volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet, welke in 2022 in werking zal treden. De Brabantse Omgevingsvisie beschrijft de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Er wordt vanuit meerdere invalshoeken gekeken naar een ontwikkeling door de provincie:

- Een 'diepe' manier van kijken: niet alleen kijken naar effecten op de bovenste laag in het hier en nu, maar de dynamiek en randvoorwaarden betrekken die de onderste lagen meegeven. Kijken op verschillende schaalniveaus en actief benutten van de factor tijd. Hierbij ook kijken naar het verleden, de geschiedenis van de lagen op een plek.
- Een 'ronde' manier van kijken: niet sectoraal kijken, maar combineren van opgaven en kansen zodat ontwikkelingen optimaal bijdragen aan een circulair, sterk en sociaal Brabant, waarin alle Brabanders zich prettig voelen. Kijken vanuit een gebiedsgerichte insteek, naar een balans tussen people, planet en profit.
- Een 'brede' manier van kijken: niet kijken vanuit één gezichtspunt, maar het betrekken van veel partijen, met al hun gezichtspunten, meningen, wensen, ideeën en belangen.

In de omgevingsvisie is één basisopgave benoemd: het werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Daarnaast zijn er vier hoofdoopgaven benoemd:

- werken aan de Brabantse energietransitie;
- werken aan een klimaatproof Brabant;
- werken aan Brabant als slimme netwerkstad;
- werken aan een concurrerende, duurzame economie.

De omgevingsvisie gaat over de hele fysieke leefomgeving, heeft een integraal karakter en bevat geen sectorale beleidsdoelen. Concrete doelen voor bijvoorbeeld natuur, water, veiligheid, milieu, mobiliteit en ruimtelijke kwaliteit staan nog in de bestaande plannen van de provincie, bijvoorbeeld in de Structuurvisie ruimtelijke ordening en het provinciale verkeers- en vervoersplan.

De kwaliteit van de omgeving voor mens en natuur staat onder druk in verschillende delen van het landelijk gebied door meerdere factoren. Er is er sprake van een toenemende leegstand en bevolkingskrimp. Dat leidt tot economische, sociaal-culturele en ecologische schade. Er is extra aandacht voor een steeds verder toenemende leegstand doordat boeren stoppen, de leegkomende gebouwen verpauperen of een bron voor criminaliteit zijn. De sociale cohesie komt in het gedrang in het landelijk gebied.

Op de planlocatie wordt de bedrijfsbestemming omgezet naar een woonbestemming. De ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied.

4.3.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

In 2022 treedt de Omgevingswet in werking. Deze wet vervangt 26 wetten en verschillende regelsystemen op nationaal niveau. Vanwege de Omgevingswet moet ook de provincie haar regelsysteem aanpassen. Straks heeft de provincie nog maar één verordening waarin alle regels zijn opgenomen over de fysieke leefomgeving. De Interim omgevingsverordening is een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening. Hierin worden de bestaande verordeningen over de fysieke leefomgeving samengevoegd tot één Interim omgevingsverordening. Dit zijn de:

- Provinciale milieuverordening, gebaseerd op artikel 1.2 Wet milieubeheer;
- Verordening natuurbescherming, gebaseerd op diverse artikelen uit de Wet natuurbescherming;
- Verordening Ontgrondingen, gebaseerd op artikel 5, tweede lid, en artikel 7, tweede lid, Ontgrondingenwet;
- Verordening Ruimte, gebaseerd op artikel 4.1 Wet ruimtelijke ordening;
- Verordening Water, gebaseerd op diverse artikelen in de Waterwet;
- Verordening wegen, gebaseerd op artikel 57 Wegenwet en artikel 2a Wegenverkeerswet.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. Er heeft daarom ook geen expliciete afweging plaatsgevonden of de inzet van de verordening voor een bepaald onderwerp gecontinueerd moet worden. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd. Deze beleidsneutrale omzetting betekent overigens niet dat er helemaal geen wijzigingen ten opzichte van de huidige verordeningen zijn verwerkt. Op hoofdlijnen gaat het om:

- een meer gebruiksvriendelijke opbouw met regels die per gebruikersgroep (burgers en bedrijven, gemeenten, waterschap) bij elkaar staan en minder losse bijlagen;
- aanpassingen waardoor de regels straks beter passen in het systeem van de omgevingswet, bijvoorbeeld voor de grondwaterbeschermingsgebieden;
- aanpassingen vanwege de vastgestelde omgevingsvisie, zoals de nieuwe manier van samenwerken en meer inzet op omgevingskwaliteit.

De Provinciale Staten hebben de Interim omgevingsverordening op 25 oktober 2019 vastgesteld.

In figuur 7 zijn de uitsnede van de kaarten behorende bij de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant weergegeven voor de planlocatie. Uit figuur 7 blijkt dat de planlocatie is gelegen in het 'Stedelijk gebied – Landelijke kern' en in het 'Grondwaterbeschermingsgebied'.



Figuur 7: Uitsneden Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening stelt dat stedelijke ontwikkelingen dienen plaats te vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. Daarnaast vereist de verordening dat in de gemeentelijke planvorming wordt verantwoord dat de ruimtelijke mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk worden benut. Het accent ligt hier op inbreiden en herstructureren. Ook moet bestaande, nieuwe of te herontwikkelen ruimte intensiever worden benut.

De beoogde ruimtelijke ontwikkeling op de planlocatie betreft geen stedelijke ontwikkeling, in de huidige situatie is er ook een woning toegestaan.

Uit bovenstaande blijkt dat de beoogde ruimtelijke ontwikkeling kan voldoen aan de regels uit de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

4.4 Gemeentelijke beleid

4.4.1 StructuurvisiePlus

Toetsingskader

In de StructuurvisiePlus 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

De gemeente Woensdrecht zet in om nieuwe woningen te realiseren op inbreidingslocaties in de kernen. In het buitengebied mogen bestaande woningen worden behouden. Onderhavig voorstel maakt het omzetten van een bestaande bedrijfswoning in een burgerwoning planologisch mogelijk. Hierbij worden de bestaande bedrijfsgebouwen geamoveerd. Onderhavig initiatief sluit hierbij aan op de visie van de gemeente Woensdrecht om bestaande woningen in het buitengebied te behouden.

Conclusie

Het onderhavige initiatief is passend binnen de structuurvisie van de gemeente Woensdrecht.

4.4.2 Woonvisie 2015

Toetsingskader

Op 9 juli 2015 is de Woonvisie 2015 van de gemeente Woensdrecht door de raad vastgesteld. In deze woonvisie worden ontwikkelingen en trends op het gebied van wonen in beeld gebracht en worden de opgaven voor de toekomst benoemd. De woonvisie helpt de gemeente om regie te voeren over de woningbouwontwikkeling en de ontwikkelingen in de bestaande woningvoorraad. Indien er sprake is van gemeenteoverstijgende onderwerpen dan worden deze gezamenlijk met de gemeenten van de subregio opgepakt.

Het woningbouwprogramma van de gemeente Woensdrecht wordt ieder jaar opnieuw beoordeeld en indien nodig aangepast en opnieuw vastgesteld door de gemeenteraad. De beoordeling en aanpassing vindt plaats op basis van het Regionaal Ruimtelijk Overleg. De actuele woningbouwplanning is opgesteld voor de periode 2019 en voorziet voor de periode 2017 – 2027 in een behoefte van maximaal 610 woningen in de gemeente.

Beoordeling

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet enkel in een planologische functiewijziging, namelijk die van bedrijfswoning naar reguliere woning. Er is reeds sprake van een bestaande woning. Deze woning blijft behouden. Van woningvermeerdering is geen sprake. Daarmee is het initiatief passend binnen de woonvisie en is het woningbouwprogramma niet van toepassing op de ontwikkeling.

Conclusie

Het onderhavige initiatief past binnen de kaders van de gemeentelijke woonvisie en het woningbouwprogramma.

4.4.4 Groene Agenda 2021-2025

De Groene Agenda 2021-2025 van de gemeente Woensdrecht is de opvolger van het gemeentelijk Groenbeleidsplan uit 2017. Deze Groene Agenda continueert de kaders vanuit het vorige beleidsplan en zet daarbij steviger in op de actuele thema's biodiversiteit, duurzaamheid en klimaatbestendigheid. Er is oog voor de toenemende meerwaarde van groen voor het gemeentelijke woon- en leefklimaat.

In de gemeente Woensdrecht is per dorpskern een kaart opgesteld met de beschermde groenstructuren. Deze kaart (waardevolle bomenlijst en beschermde groenstructuren) is vastgesteld op 17 april 2019 op basis van de Algemene Plaatselijke Verordening.



Figuur 8: Uitsnede Groenbeleidsplan 2017

De groenstructuren aan de Zuster Marie Adolphinestraat en de Molendreef zijn beschermd. Het initiatief op de planlocatie heeft geen gevolgen voor de openbare ruimte, de beschermde groenstructuren worden niet aangetast door de voorgenomen ontwikkeling.

4.4.5 Bestemmingsplan bebouwde kom Ossendrecht – Calfven, 1^e herziening

De planlocatie is gelegen in het bestemmingsplan “Bebouwde kom Ossendrecht – Calfven, 1^e herziening”, vastgesteld door de gemeenteraad op 7 november 2012. De planlocatie heeft de bestemming ‘Bedrijf’ met bouwvlak en de functieaanduiding ‘bedrijfswoning’. Op de planlocatie liggen de maatvoeringsaanduidingen ‘maximum bouwhoogte 7.5 m’ en ‘maximum goothoogte 4.5 m’ en de gebiedsaanduidingen ‘luchtvaartverkeerzone - 1’, ‘milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied’ en ‘vrijwaringszone – radar’. Daarnaast ligt er bouwvlak op de planlocatie en zijn de volgende maatvoering eisen van toepassing: maximum bouwhoogte 8 meter en maximum goothoogte 3,5 meter.

Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden

5.1 Algemeen

In de onderstaande paragrafen zijn de ruimtelijke-milieuhygiënische aspecten verder uiteengezet.

5.2 Bodem

5.2.1 Algemeen

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient de bodemkwaliteit ter plaatse te worden onderzocht. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

De provincie hanteert de richtlijn dat bij de beoordeling van ruimtelijke plannen ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, moet worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging, dan dient het volledig verkennend bodemonderzoek te worden verricht.

5.2.2 Onderzoek

Door Moerdijk Bodemsanering B.V. is op 12 juli 2022 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, rapportnummer 2410.101.221.r1.

Uit de veld- en analyseresultaten kan het volgende worden geconcludeerd:

- Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden zijn zintuiglijk (geur, kleur en samenstelling) geen afwijkingen waargenomen. Er zijn visueel in de bodem geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen.

Tank locatie

- In ondergrondmengmonster M01 is geen verhoogd gehalte aan minerale olie aangetroffen.
- In ondergrondmengmonster M02 is geen verhoogd gehalte aan minerale olie aangetroffen.

De tevoren gestelde hypothese "verdachte" locatie kan worden verworpen aangezien geen verhoogd gehalte aan minerale olie is aangetroffen. Nader onderzoek en/of nadere maatregelen worden derhalve niet noodzakelijk geacht.

Gehele locatie circa 1.022 m²

- In bovengrondmengmonster M03 is een licht verhoogd gehalte aan minerale olie aangetroffen. De nader onderzoekswaarde wordt niet overschreden.
- In bovengrondmengmonster M04 zijn licht verhoogden gehalten aan PCB, minerale olie, zink, cadmium, kwik, lood en PAK aangetroffen. De nader onderzoekswaarde wordt niet overschreden.
- In ondergrondmengmonster M05 zijn licht verhoogden gehalten aan minerale olie en PCB aangetroffen. De nader onderzoekswaarde wordt niet overschreden.

De tevoren gestelde hypothese 'verdacht heterogeen' dient formeel gezien te worden geaccepteerd. De verhogingen in de grond overschrijden de nader onderzoekswaarden echter niet. Nader onderzoek en/of nadere maatregelen worden derhalve niet noodzakelijk geacht.

De resultaten van het verrichte onderzoek dienen geen belemmering te vormen voor de voorgenomen functiewijziging naar wonen.

5.3 Water

5.3.1 *Beleid Waterschap Brabantse Delta*

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de regio. Het gaat dan om het waterkwantiteits- en - kwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer. Het waterschap heeft de grondslag van haar beleid opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021 'Grenzeloos verbindend', wat is afgestemd op Europees, nationaal en provinciaal beleid. Speerpunten uit het waterbeheerplan zijn klimaatadaptatie, innovaties, ruimtelijke ontwikkelingen, toekomstig medegebruik en het tegengaan van verdroging.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de legger. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. De Keur is onder andere te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

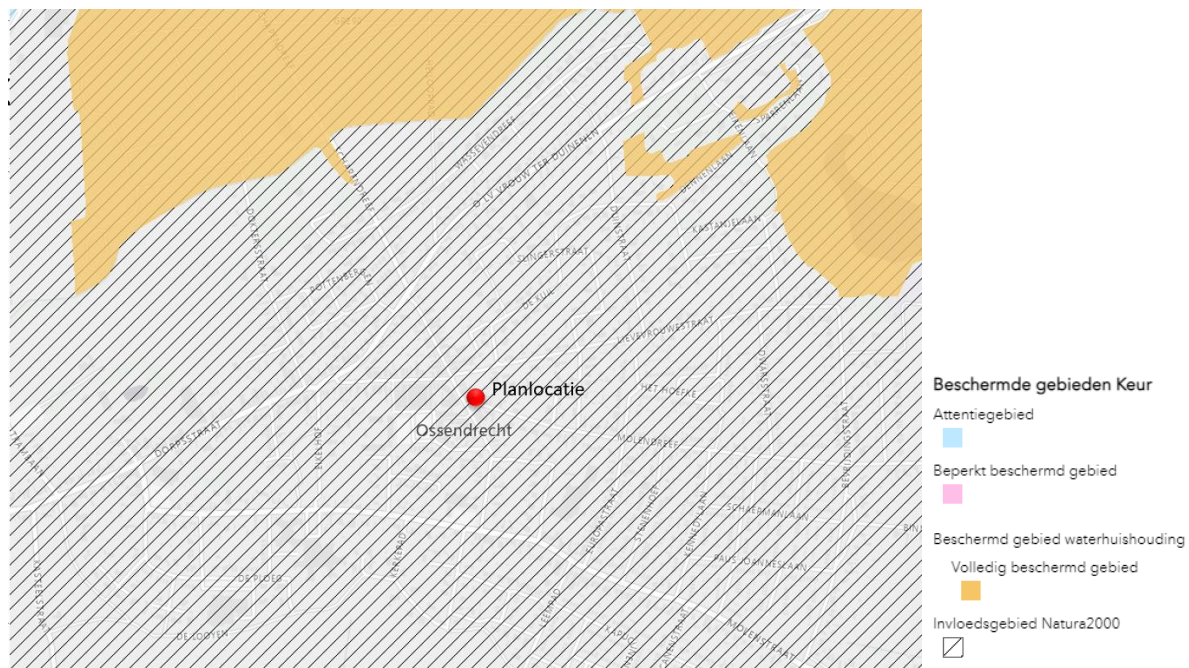
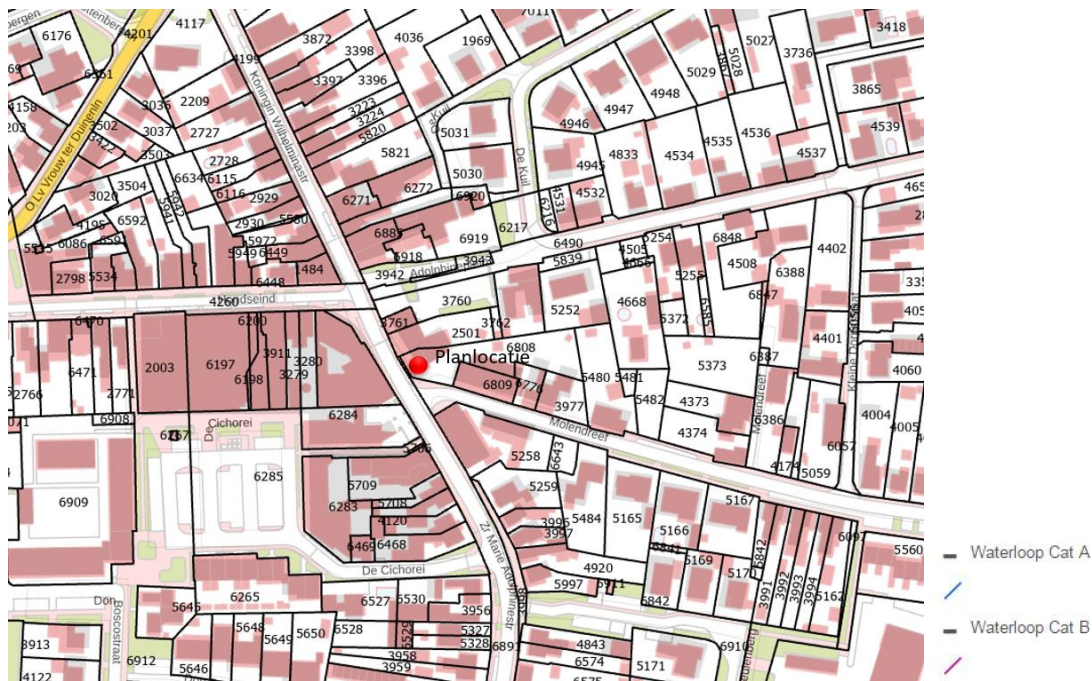
Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak, en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater'.

5.3.2 *Beschrijving huidige situatie*

In de bestaande situatie is de planlocatie grotendeels verhard. Het perceel heeft een grootte van circa 1.009 m².

5.3.3 *Waterlopen & grondwaterbeschermingsgebied*

In de directe omgeving van de planlocatie zijn geen waterlopen gelegen.



Figuur 9: Uitsnede keur- en leggerkaart, waterschap Brabantse Delta

De planlocatie ligt binnen het 'invloedsgebied Natura 2000' (een bufferzone rond een Natura 2000-gebied). Binnen het gebied 'invloedsgebied Natura 2000' zijn extra regels met betrekking tot het onttrekken van grondwater in het gebied. Door de planontwikkelingen op de planlocatie wordt er geen grondwater onttrokken in het gebied. De situatie hierin blijft ongewijzigd, de ontwikkeling heeft geen invloed op bovengenoemde gebieden.

5.3.4 Riolering en infiltratie

Het Waterschap Brabantse Delta heeft in het beleid aangegeven dat bij afgekoppeld verhardoppervlak voor locaties kleiner dan 500 m², het is toegestaan het water direct af te voeren op het oppervlaktewater of op het in de omgeving aanwezige bestaande rioolstelsel en geen infiltratie dan wel retentie toegepast hoeft te worden. Het perceel van de planlocatie bedraagt 1.009 m², waarvan in de huidige situatie een groot deel van

het oppervlak reeds verhard is. Er is geen toename van het verhard en bebouwd oppervlak. Vanuit het waterschapsbeleid is het derhalve niet nodig om te voorzien in infiltratie of retentie.

Conform het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan van de gemeente Woensdrecht ligt bij nieuwbouw de omgang met afstromend hemelwater van daken en terreinverharding primair bij de perceeleigenaar. Enkel indien van de perceeleigenaar redelijkerwijs niet kan worden vereist dat het afvloeiend hemelwater op of in de bodem wordt gebracht (aan te tonen door initiatiefnemer), zal de gemeente zorgen voor een geschikte voorziening voor de afvoer van hemelwater, mits dat op een doelmatige manier kan. Bij nieuwbouw is de initiatiefnemer dus verantwoordelijk voor het gescheiden verwerken van hemelwater en het hydrologisch neutraal houden van de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling. In het Gemeentelijk Rioleringsplan 2020-2023 wordt een bergingseis van 60 mm verhard oppervlak vereist, tenzij dit redelijkerwijs niet (volledig) haalbaar is.

Binnen de planlocatie is geen oppervlaktewater aanwezig waarop het afgekoppelde hemelwater afgevoerd kan worden.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de waterhuishouding binnen het plangebied wordt gerespecteerd.

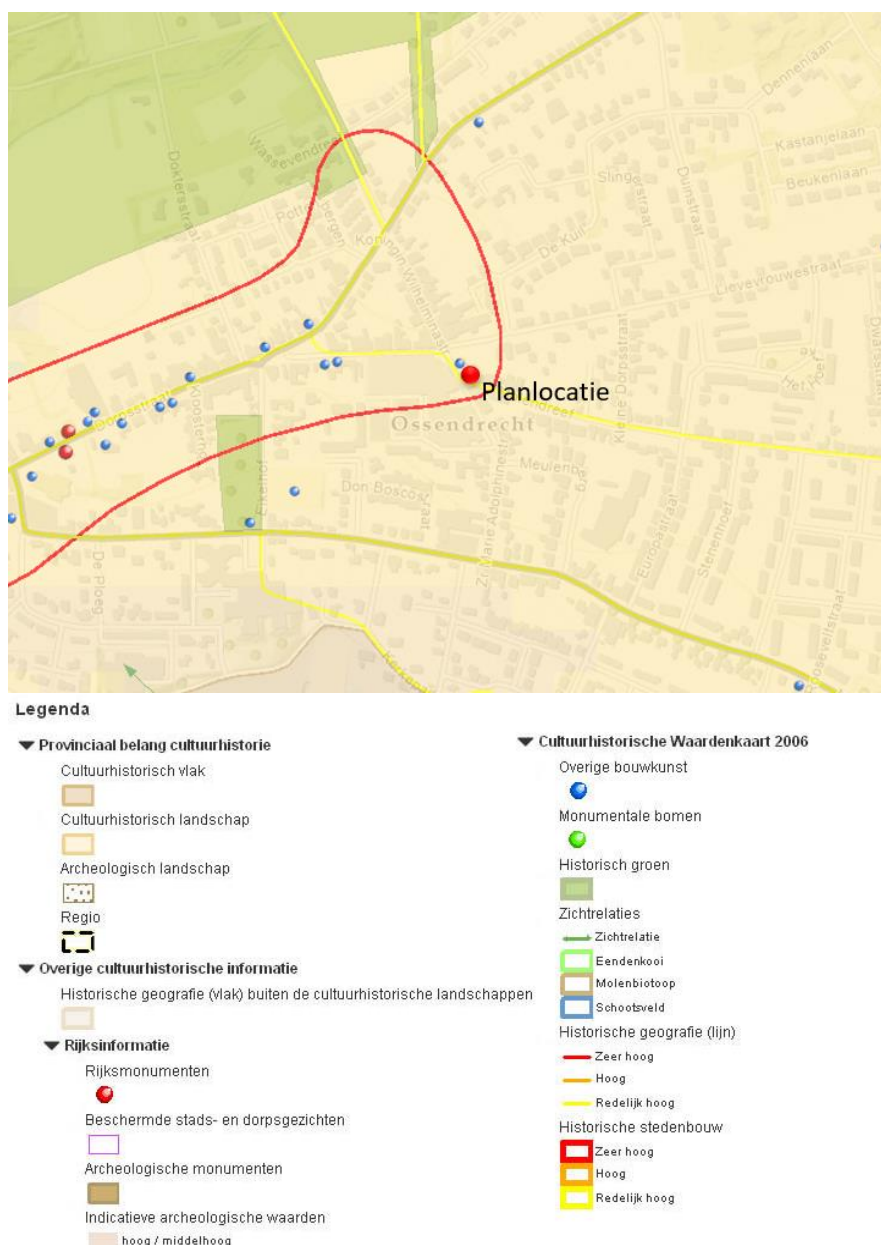
5.3.5 Watertoets

Het watertoetsproces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater. De watertoets zorgt er voor dat bij alle ruimtelijke plannen aandacht is voor de kwaliteit én kwantiteit van water. De watertoets is verplicht bij alle plannen voor landelijk én stedelijk gebied. De gemeente doorloopt met het waterschap het watertoetsproces, dat bestaat uit advisering, toetsing en goedkeuring door het waterschap. Dit wijzigingsplan wordt voorgelegd aan het waterschap Brabantse Delta. Die zal in het kader van het overleg ex. artikel 3.1.1 Bro het wateradvies uitbrengen.

5.4 Cultuurhistorie en archeologie

5.4.1 Cultuurhistorie

Bij de nieuwe ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart 2010, herziening 2016 van de Provincie Noord-Brabant staat aangegeven welke archeologische en cultuurhistorische waarden (in potentie) aanwezig is. Een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart is weergegeven in figuur 10.



Figuur 10: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 (herziening 2016), provincie Noord-Brabant

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart is te zien dat de planlocatie gelegen is binnen de 'Oude dorpskern Ossendrecht' en het gebied 'Brabantse Wal'. Dit is een regio die van provinciaal cultuurhistorisch belang is. De Zuster Marie Adolphinestraat is aangemerkt als historische geografische lijn van 'redelijke hoge' waarde. Op de planlocatie wordt geen bebouwing gesloopt of toegevoegd. Met de beoogde planontwikkeling worden geen waarden geschaad. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.4.2 Archeologie

Het is verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. De archeologen van de Regio West-Brabant adviseren de gemeenten hierin. Om te bepalen of binnen de planlocatie sprake is van archeologische waarden waarmee rekening dient te worden gehouden, is de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant geraadpleegd. Uit de cultuurhistorische waardenkaart blijkt dat er geen sprake is van een (indicatieve) archeologische verwachtingswaarde op de planlocatie.

De gemeente Woensdrecht heeft geen vastgesteld archeologisch beleid. In het vigerende bestemmingsplan 'Bebouwde kom Ossendrecht, Calfven, 1e herziening' is echter wel op enkele locaties de dubbelbestemming

‘Waarde – Archeologie’ opgenomen ter bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende middelhoge en hoge archeologische waarden. De planlocatie ligt buiten deze dubbelbestemming.

5.5 Wegverkeerslawaaï

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidsbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan. De beoordeling van het aspect geluid in ruimtelijke plannen vindt zijn grondslag in vooral de Wet geluidhinder en daarnaast in de Wet ruimtelijke ordening, op basis van het voorzien in een goed woon- en leefklimaat. In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) is een woning een geluidsgevoelig object. Langs alle wegen - met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonerven- bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidhinder vanwege de weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidzone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van een binnen- of buitenstedelijke ligging.

Het berekenen van de geluidbelasting heeft tot doel te bepalen of de voorkeursgrenswaarde van Lden – 48 dB uit de Wet geluidhinder wordt overschreden. Is dit het geval dan dient een hogere waarde verleend te worden om realisatie van het bouwplan mogelijk te maken en dienen bouwkundige voorzieningen te worden bepaald om aan de binnen niveaus van de Wet geluidhinder en de geluidweringseisen van het Bouwbesluit te voldoen.

De planlocatie ligt aan de Zuster Marie Adolphinestraat te Ossendrecht. De Zuster Marie Adolphinestraat heeft een maximum snelheidsregime van 30 km/h. Het initiatief is het omzetten van de bestemming ‘Bedrijf’ naar de bestemming ‘Wonen’. Wonen is ter plaatse reeds toegestaan, er wordt geen nieuw geluidsgevoelig object mogelijk gemaakt. Op basis van de Wet geluidhinder is het daarom niet noodzakelijk een akoestisch onderzoek uit te voeren.

Bij een afstand van minimaal 15 meter vanaf de as van de weg wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden wanneer er circa 800 voertuigbewegingen of meer per etmaal in de straat plaats vinden. Gezien het feit dat de Zuster Marie Adolphinestraat geen hoofdverbindingsweg betreft binnen de bebouwde kom, is niet de verwachting dat er meer dan 800 voertuigbewegingen per etmaal langs de planlocatie plaatsvinden.

Tot slot kan worden opgemerkt dat Atlas van de leefomgeving over een kaart beschikt met daarin de geluidbelasting rondom wegen. Deze kaart geeft een ruwe indicatie van de geluidskwaliteit en is daarvoor op globale schaal goed hanteerbaar om te bepalen of er een acceptabel woon- en leefklimaat aanwezig is. Uit de kaart blijkt dat ter plaatse van de woning een belasting is van 56 tot 60 dB, wat gelijk staat aan een ‘matig’ woon- en leefklimaat. In de huidige situatie is dit ook al het geval. De geluidbelasting afkomstig van het wegverkeer op de Zuster Marie Adolphinestraat leidt niet tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat. Ten aanzien van wegverkeerslawaaï zijn er dan ook geen belemmeringen voor het initiatief.



Figuur 11: Uitsnede kaart wegverkeerslawaa Atlas van de Leefomgeving

5.6 Bedrijven en milieuzonering

5.6.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder als gevolg van (bedrijfs-)activiteiten. Uitgangspunt daarbij is dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstand geldt tussen enerzijds de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. De gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen.

Milieuzones

De VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' maakt onderscheid tussen twee omgevingstypen 'rustige woonwijk en rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De planlocatie ligt in het omgevingstype 'gemengd gebied'. In de omgeving van de planlocatie bevinden zich diverse functies, zoals maatschappelijke functies, horeca en detailhandel. In onderstaande tabel is de afstand weergegeven ten opzichte van de planlocatie.

Tabel 1: Richtafstanden bedrijven, omgevingstype 'gemengd gebied'

Adres	Omschrijving	Milieucat	Afstand in meters				
			geur	stof	geluid	gevaar	Afstand

							van bouwvlak tot bouwvlak planlocatie
Zr. Marie Adolphinestraat 3	Café	2	0m	0m	0m	10m	0 meter
Adolphineplein 2	Kerkgebouw	2	0m	0m	10m	0 m	11 meter
Molendreef 1	Winkel/detailhandel /fitness	2	0m	0m	10m	0m	0 meter
Zr. Marie Adolphinestraat 7	Harmoniezaal	2	0m	0m	10m	0m	18 meter
Zr. Marie Adolphinestraat 6	Restaurant	1	0m	0m	0m	10m	10 meter
Kon. Wilhelminstraat 1	Restaurant	1	0m	0m	0m	10m	38 meter

In de omgeving hebben de omliggende percelen de bestemmingen 'Bedrijf', 'Horeca', 'Maatschappelijk' en 'Centrum'. Aangrenzend aan de planlocatie ligt een horecabestemming, aan de Zr. Marie Adolphinestraat 3. De toegestane horeca kan vallen in categorie 1 t/m 3. Op de planlocatie is een café aanwezig welke valt binnen milieucategorie 2. Direct naast de planlocatie is een bedrijfsbestemming gelegen aan de Molendreef 1. Deze bestemming kent ook de functieaanduidingen detailhandel en sport. Op de locatie is een fitnesscentrum aanwezig op de 1^e verdieping. Bedrijven met milieucategorie 1 hebben een richtafstand van 10 meter, omdat het een gemengd gebied is, mag de richtafstand met één afstandstap verkleind worden. Dit resulteert in een richtafstand van 0 meter. Voor bedrijven met milieucategorie 2 geldt dan een richtafstand van 10 meter. Hieruit volgt dat er niet voldaan wordt aan de richtafstanden van de horecabestemming aan de Zr. Marie Adolphinestraat 3 en de bedrijfsbestemming aan de Molendreef 1.

De richtafstanden ten opzichte van de omgevingstypen rustige woonwijk, rustig buitengebied en gemengd gebied gaan uit van het principe van functiescheiding. Binnen gemengde gebieden, hier aangeduid als gebieden met functiemenging, heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd, zoals in het plangebied aan de Zuster Marie Adolphinestraat. Voor gebieden met functiemenging en milieubelastende activiteiten is de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' van toepassing, welke is afgeleid van de VNG Richtafstandenlijst. In dergelijke gebieden gaat het om relatief kleinschalige bedrijvigheid, welke op korte afstand van woningen kan worden toegestaan. De Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' onderscheidt drie categorieën, met specifieke criteria voor de toelaatbaarheid:

Categorie A

Bedrijfsactiviteiten die aanpandig aan woningen zijn toegestaan aangezien de activiteiten zodanig weinig milieubelastend zijn voor de directe omgeving. De eisen uit het bouwbesluit voor scheiding tussen bedrijven en wonen zijn toereikend.

Categorie B

Bedrijfsactiviteiten met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat die bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.

Categorie C

Bedrijfsactiviteiten uit categorie B waarbij een directe ontsluiting op de hoofdinfrastructuur aangewezen is vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking.

Voor de toelaatbaarheid van deze bedrijfsactiviteiten gelden de volgende voorwaarden:

- het gaat om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
- productie en/of laad- en loswerkzaamheden vinden enkel in de dagperiode plaats;
- de activiteiten (ook de opslag) vinden hoofdzakelijk inpandig plaats;
- activiteiten die vallen onder categorie C dienen daarnaast te beschikken over een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur

Gelet op de aanwezige woondoeleinden dient voorkomen te worden dat overlast veroorzaakt wordt voor de woonomgeving door de vestiging van eventueel nieuwe of bestaande bedrijven. Planologisch zijn enkel bedrijven toegestaan die uit het oogpunt van hinder passen binnen de omgeving waar ze zich bevinden (categorie 1 en 2). De aanwezige horeca gelegenheid aan de Zuster Marie Adolphinestraat 3 valt in de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' onder categorie A. De horecagelegenheid is bouwkundig aanpandig

aan de woning aan de Zuster Marie Aldolphinestraat 5 gelegen. De bedrijfsactiviteiten aan de Zuster Marie Aldolphinestraat 3 zijn toegestaan. De winkel, detailhandel en fitnessruimte aan de Molendreef 1 valt onder categorie B. Het pand is bouwkundig afgescheiden van de woning aan de Zuster Marie Aldolphinestraat 5. De bedrijfsactiviteiten aan de Molendreef 1 zijn toegestaan. De aanwezige bedrijven kunnen in een gemengd gebied, gelet hun aard en invloed op de omgeving, toegelaten worden naast en tussen woningen.

Voorliggend initiatief leidt niet tot een verslechtering (of een verbetering) van het woon- en leefklimaat in de omgeving. Het initiatief voorziet in het omzetten van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Binnen de directe omgeving van de Zuster Marie Adolphinestraat 5 bevinden zich enkel bedrijven welke toegelaten zijn op basis van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'. Door de wijze van bestemmen en de ligging in een gemengd gebied zoals in de toelichting uiteengezet, is er sprake van een goede afstemming met de woonomgeving. Bestaande omliggende, en eventueel toekomstige bedrijven worden niet belemmerd door de beoogde ontwikkeling.

5.7 Externe veiligheid

5.7.1 Algemeen

Een risico-inventarisatie externe veiligheid betreft alle risicobronnen die invloed hebben of kunnen hebben op het plaatsgebonden risico en groepsrisico, zoals Bevi-inrichtingen, transportassen en transportleidingen die gebruikt worden voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.



Legenda

- B-zone ontplofbare stoffen
- 30 meter zone (vanaf categoriale installaties, buisleidingen & transportroutes)
- Invloedsgebied (maximaal 200 meter vanaf categoriale installaties en transportroutes en buisleidingen, 750 meter vanaf Brzo inrichtingen)
- Gebied voor toepassing standaard verantwoording

Figuur 12: Zone indeling verantwoording groepsrisico

5.7.2 Inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (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. Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Op basis van de uitgevoerde risico-inventarisatie blijkt dat de planlocatie niet in een invloedsgebied ligt van een Bevi-bedrijf, waardoor het Bevi niet relevant is en er geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

5.7.3 Transportassen

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage 2, 3 en 4 van het Bevt zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10^{-6} per jaar. Voor het Basisnet Weg geldt dat daar waar in de tabel van bijlage 2 van het Bevt de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar.

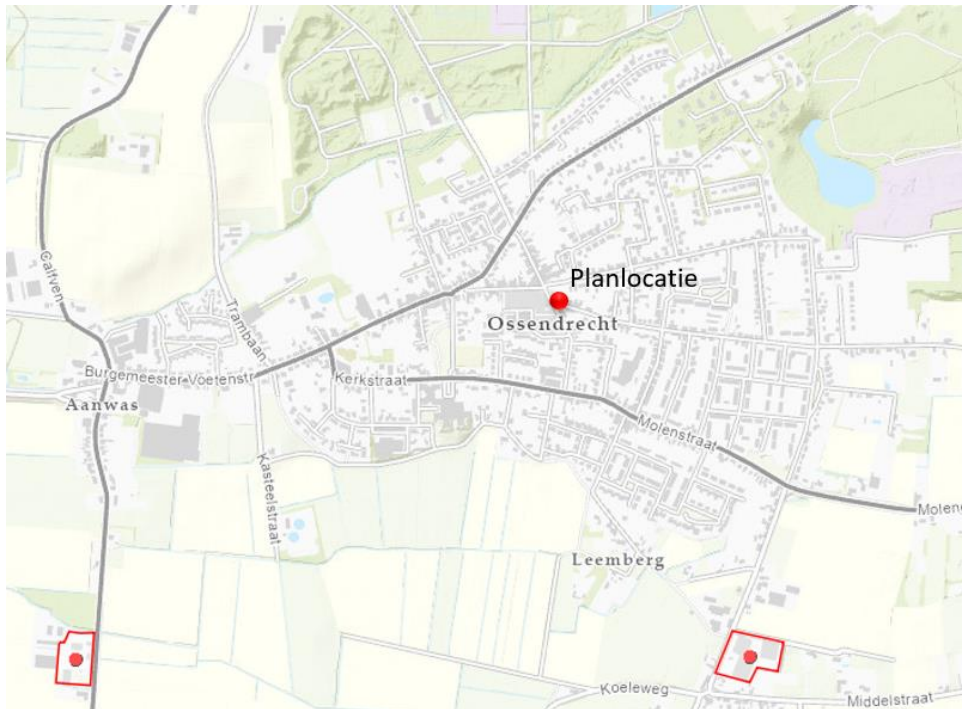
De O.L.V ter Duinenlaan is een transportroute voor gevaarlijke stoffen op circa 163 meter afstand van de planlocatie. Volgens de referentieaantallen conform de website van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu, vinden transporten plaats in de categorie GT4 (zeer toxische gassen), hetgeen een stofgroep is die een invloedsgebied heeft van > 4km. Om die reden dient op basis van artikel 8 van het Bevt ingegaan te worden op de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Men hoeft uitsluitend rekening te houden met toxische scenario's. Veiligheidsvoorschriften bij toxische scenario's zijn opgenomen in het standaard advies van de veiligheidsregio Midden- en West-Brabant. Een standaard advies van de veiligheidsregio Midden- en West-Brabant is een afdoende verantwoording van de veiligheidsrisico's. Dit standaardadvies inclusief de standaard verantwoording van het groepsrisico is als bijlage 3 en 4 toegevoegd aan de toelichting. Het aspect transport en externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling op de planlocatie.

5.7.4 Transportleidingen

Wanneer sprake is van relevante buisleidingen in een gebied, dient er een ruimtelijke reservering opgenomen te worden in het bestemmingsplan voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoording van het groepsrisico (GR). Binnen de PR 10^{-6} risicocontour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn en zo mogelijk ook geen beperkt kwetsbare objecten. Het invloedsgebied reikt bij brandbare vloeistoffen tot net buiten de 10^{-6} contour, voor leidingen met aardgas en chemicaliën moet dat per geval bekeken worden. De voor onderhoud gereserveerde ruimte bedraagt minimaal 5 meter aan beide zijden van de leiding.

5.7.5 Samenvatting

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, risicorelevante transportassen of risicorelevante buisleidingen in de buurt zijn gelegen, is de risicokaart geraadpleegd (figuur 13). In de omgeving van de planlocatie zijn geen risicorelevante transportassen of buisleidingen aanwezig. Voor de ruimtelijke ontwikkeling kan het standaardadvies van de Brandweer gebruikt worden voor de verantwoording van het groepsrisico. In bijlage 2 is het Standaardadvies Brandweer toegevoegd.



Figuur 13: Uitsnede risicokaart, provincie Noord-Brabant

5.8 Kabels en leidingen

Op of in de directe nabijheid van de planlocatie, zijn geen transportleidingen dan wel andere belangrijke kabels en leidingen gelegen, waarmee in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden. De KLIC-melding wordt uitgevoerd om eventuele kabels en leidingen in beeld te brengen, zodat bij de uitvoering van eventuele werkzaamheden hiermee rekening kan worden gehouden.

5.9 Flora en Fauna

5.9.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen kunnen wettelijk beschermde dieren en plantensoorten in hun algemeenheid of wettelijk beschermde gebieden in het geding zijn. Om de natuurwaarden van de projectlocatie te kunnen beoordelen moet er getoetst worden aan wat beschreven staat in de Wet natuurbescherming. Daarnaast is het beleid aangaande het Natuurnetwerk van belang.

5.9.2 Gebiedsbescherming

Op grond van de Wet natuurbescherming is het verboden activiteiten te verrichten die leiden tot aantasting van wettelijk beschermde soorten en van hun voortplantingsplaats, vaste rustplaats of vaste verblijfplaats. De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van gebieden die om hun ecologische waarde beschermd moeten worden. Daaronder vallen onder andere de zogenaamde Natura 2000 gebieden.

De planlocatie ligt niet in een speciale beschermingszone als bedoeld in de Wet natuurbescherming of binnen het Natuurnetwerk Nederland / EHS. De planlocatie ligt op circa 460 meter van het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied, de Brabantse Wal. Op de planlocatie wordt de bedrijfsbestemming gewijzigd naar wonen. De bedrijfsactiviteiten zijn op de planlocatie stopgezet. Op de planlocatie kunnen na de wijziging van de bestemming geen bedrijfsactiviteiten meer plaats vinden waardoor de invloed op de Natura 2000 gebieden en op speciale beschermingszones afneemt. De ontwikkelingen zijn beperkt tot het plangebied zelf en met dit bestemmingsplan is slechts sprake van het omzetten van de bestemming. Gelet op de kleinschaligheid en aard van de voorgenomen ontwikkeling en ligging op voldoende geruime afstand tot Natura 2000 gebieden, kunnen negatieve effecten op Natura 2000 gebieden als een kwaliteitsverlies of overschrijding van de gestelde

drempelwaarde geheel uitgesloten worden. Een nader onderzoek naar de invloed op Natura 2000 gebieden is voor onderhavig wijzigingsplan niet benodigd.

Daarnaast worden er geen effecten verwacht die de wezenlijke waarden en kenmerken van de NNN/NNB aantasten gelet op de aard en schaal van de voorgenomen ingrepen. Een toetsing aan het NNN/NNB-beleid wordt niet noodzakelijk geacht. Het plangebied is niet gelegen binnen de Groenblauwe mantel. Op basis van de aard van de voorgenomen ingreep en planontwikkeling kunnen overtredingen met betrekking tot de Groenblauwe mantel uitgesloten worden.

5.9.3 Beschermde soorten

Het is in theorie mogelijk dat op de locatie dier- en plantensoorten van de Habitatrichtlijnen voorkomen of dier- en plantensoorten die beschermd zijn op grond van de Wet natuurbescherming. De volgende beschermde soorten kunnen mogelijk op de planlocatie worden aangetroffen, concreet zijn dit de kamsalamander, de heikikker, de poelkikker, de rugstreeppad, de vleermuis en de drijvende waterweegbree. Met uitzondering van vleermuis bestaat de habitat van deze soorten voornamelijk uit stromend dan wel stilstaand water. Op dit moment is er geen water op de locatie aanwezig. Het is dan ook nagenoeg uitgesloten dat op de locatie één of meer beschermende amfibiesoorten voorkomen.

De vleermuis leeft in bomen en/of in gebouwen. Verblijfplaatsen van vleermuizen kunnen worden gevonden in spouwmuuren, maar ook achter betimmering en daklijsten en zijn dus zeer moeilijk op te sporen. Op de planlocatie worden geen bomen gekapt of bebouwing gesloopt.

Gelet op het bovenstaande en de beoogde ontwikkeling op de planlocatie kan gesteld worden dat de beschermde soorten niet belemmerd worden. Een nader onderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht, maar er geldt altijd een algemene zorgplicht voor beschermde en onbeschermde soorten.

5.10 Luchtkwaliteit

Conform de Wet Luchtkwaliteit kan elk project dat NIBM (niet in betekenende mate) bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Als het plan NIBM aan de luchtkwaliteit bijdraagt, hoeft geen uitgebreid luchtonderzoek meer uitgevoerd te worden.

Op 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Het NSL zorgt ervoor dat Nederland binnen de door Europa gestelde termijn zal voldoen aan de Europese grenswaarden op het gebied van fijn stof en stikstofdioxide. In het NSL is een lijst met ruimtelijke infrastructurele projecten opgenomen met een maatregelenpakket, dat ervoor gaat zorgen dat de huidige overschrijdingen van de luchtkwaliteit worden opgelost en de negatieve effecten van geplande ruimtelijke ontwikkelingen worden gecompenseerd.

Een plan is vanaf 1 augustus 2009 NIBM als het een toename van de concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3 % van de jaargemiddelde concentratie van die stof. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 en NO₂. De categorieën die altijd NIBM zijn, de volgende:

Woningbouw:

- 1500 woningen (netto) bij minimaal één ontsluitingsweg;
- 3000 woningen (netto) bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

De ontwikkeling op de planlocatie Zuster Marie Aldolphinestraat 5 valt niet onder een van de hierboven genoemde categorieën. Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling op de planlocatie Zuster Marie Aldolphinestraat 5 een 'niet in betekenende mate' bijdrage levert, die beschouwd kan worden als verslechtering van de luchtkwaliteit. Het omzetten van de bestemming 'Bedrijf' naar 'Wonen', zal niet resulteren in een significante toename van het verkeer op de Zuster Marie Aldolphinestraat te Ossendrecht ten opzichte van de bestaande situatie, maar eerder in een afname van het verkeer. Voor het onderhavige plan geldt een grens van 3 %. De verkeersbewegingen als gevolg van de ontwikkeling op de planlocatie zal naar

verwachting geen invloed hebben op de luchtkwaliteit ter plaatse en derhalve de 3 % grens niet overschrijden. Een nader onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Omdat bij de beoogde ontwikkeling sprake is van een woonfunctie, dient ook een beoordeling plaats te vinden of voldaan wordt aan de wettelijke luchtkwaliteitseisen c.q. inzicht te worden gegeven in de heersende concentraties.

De coördinaten van de Zuster Marie Adolphinestraat 5 zijn bij benadering:

- $x = 83332$
- $y = 377504$

De Grootschalige Concentratie- en Depositiekaart Nederland (GCN) van het RIVM tonen ter hoogte van deze coördinaten, de volgende achtergrondconcentraties:

2020: NO₂: 13,01 µg/m³ en PM₁₀: 14,56 µg/m³

2025: NO₂: 12,66 µg/m³ en PM₁₀: 15,34 µg/m³

2030: NO₂: 10,56 µg/m³ en PM₁₀: 12,81 µg/m³

Deze waarden liggen ruim beneden de grenswaarde van PM₁₀ en NO₂ van 40 µg/m³. Hiermee vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de ontwikkeling op het plangebied.

5.11 Toetsing besluit milieueffectrapportage

Bij besluit van 21 februari 2011 heeft de wetgever het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht gewijzigd. De belangrijkste wijziging betreft het meer 'in lijn brengen' van het Besluit m.e.r. met de Europese richtlijn m.e.r. Dit houdt in dat onder andere de zogenaamde drempelwaarde voor activiteiten een indicatief karakter heeft gekregen. Met dit wijzigingsbesluit is bepaald dat voor activiteiten die op de bij het besluit behorende C- en D-lijst zijn opgenomen, altijd aandacht aan m.e.r. geschonken dient te worden. Op hoofdlijnen komt het erop neer dat voor activiteiten die behoren tot de C-lijst een m.e.r.-plicht volgt en voor activiteiten op de D-lijst volgt dan wel een m.e.r.-beoordelingsplicht dan wel een motivering dat geen m.e.r.(beoordeling) nodig is. De beoogde ontwikkeling binnen de planlocatie Zuster Marie Adolphinestraat 5 valt niet binnen de C- of D-lijst, een m.e.r.-beoordeling of m.e.r.-plicht is niet benodigd. m.e.r.-plicht is niet van toepassing.

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Juridische planbeschrijving

Er is sprake van wijziging van de verbeelding en regels van het bestemmingsplan. De planregels luiden overeenkomstig van het moederplan. Ter plaatse van de planlocatie wordt er ter plaatse van de bestemming 'Wonen' de specifieke bouwaanduiding 'nieuwbouw toegestaan' toegevoegd. Op deze manier is het toegestaan één extra woning te realiseren.

Het onderhavige wijzigingsplan is, in navolging van het vigerende bestemmingsplan, een gedetailleerd bestemmingsplan. In de regels behorende bij de onderhavige herziening, is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de juridische regelgeving, zoals deze in dit plan is gehanteerd. In paragraaf 6.2 zal een algemene toelichting van de verbeelding worden geven. Daarna wordt in paragraaf 6.3 een algemene toelichting van de regels beschreven. In paragraaf 6.4 wordt een toelichting op de bestemmingen gegeven.

6.2 Algemene toelichting verbeelding

De verbeelding is getekend uitgaande van het rapport 'Digitaal Uitwisselbare Ruimtelijke Plannen' (DURP) en het rapport 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen'. Hierdoor wordt het mogelijk met toevoeging van een codering de plannen digitaal uit te wisselen.

De verbeelding is getekend op een kadastrale ondergrond. Op de verbeelding zijn vrijwel alle functies apart bestemd, waardoor het direct mogelijk is om met het bijbehorende renvoi te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied gegeven zijn. In de bijbehorende regels zijn de bestemmingsomschrijving en de bouwregels te vinden.

Bestemmingsvlak en bouwvlak

Elke bestemming bestaat doorgaans uit een bestemmingsvlak en een bouwvlak. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik toegestaan is. Het bouwvlak is een gebied op de verbeelding waarvoor de mogelijkheden om te bebouwen in de bestemmingsregels zijn aangegeven. Bouwvlakken worden op de verbeelding doorgaans voorzien van aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering en/of functie.

Aanduidingen

De letteraanduiding van de bestemmingen zijn ingetekend in het bestemmingsvlak. Nadere specificaties die iets zeggen over het gebruik of bouw mogelijkheden zijn aangegeven door aanduidingen. Als deze specificaties op het hele bestemmingsvlak van toepassing zijn, staan de aanduidingen achter de bestemmingsaanduiding in het bestemmingsvlak.

6.3 Algemene toelichting regels

De regels zijn gebaseerd op het rapport 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen' (SVBP2012). Hierin zijn afspraken en aanbevelingen opgenomen met betrekking tot de opbouw en de presentatie van het bestemmingsplan (digitaal en analoog).

6.4 Toelichting bestemmingen

Van toepassing zijn de regels van het bestemmingsplan 'Bebouwde kom Ossendrecht – Calfven, 1^e herziening' van de gemeente Woensdrecht, zoals die gelden op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan.

Onderstaand is een korte toelichting opgenomen van de in de regels opgenomen bestemmingen.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel is een aantal begrippen verklaard die gebruikt worden in de regels. Een en ander voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen.

Artikel 2 Wijze van meten

In het artikel 'wijze van meten' is een regeling opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

De hoofdbestemming in dit plan is de enkelbestemming Wonen. Binnen de bestemming is wonen in de vorm van vrijstaande woningen toegestaan, mits wordt voldaan aan de in het artikel opgenomen bouw- en gebruiksregels. Ook de bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals bijgebouwen, erven, tuinen en parkeervoorzieningen zijn mogelijk. De bebouwing die op het bouwperceel is toegestaan, wordt vermeld in de bouwregels.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In de algemene regels zijn naast de op grond van het Bro verplichte anti-dubbeltelbepaling, diverse algemeen geldende regels opgenomen ten aanzien van gebruik, aanduidingen, (beperkte) afwijkingen en wijzigingen van het plan en tevens algemene procedurebepalingen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In deze regels wordt het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening, overgenomen én is de titel van het plan vastgelegd.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling op de locatie Zuster Marie Adolphinestraat 5 te Ossendrecht is een particulier initiatief. De in deze toelichting beschreven ontwikkeling zullen dan ook volledig vanuit particulier initiatief gerealiseerd en gefinancierd worden. Het gehele terrein is particulier eigendom. Investerings vanuit de gemeente zijn derhalve niet noodzakelijk. De gemeente Rucphen sluit ten behoeve van het voorgestane plan een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer alvorens het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd wordt.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Bro wordt bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg gepleegd met het waterschap, diensten van het rijk en provincie die betrokken zijn bij de ruimtelijke ordening en eventueel andere gemeenten.

Het plan is in het kader van het vooroverleg beschikbaar gesteld aan de volgende partners:

- Provincie Noord-Brabant.
- Waterschap Brabantse Delta.
- Brandweer Midden- en West-Brabant.

7.2.1 Ontwerp

p.m.

7.2.2 Vaststelling

p.m.