

VOORBLAD

Gemeente Woensdrecht

Bestemmingsplan : Toelichting

Woongebieden Woensdrecht en Hoogerheide, 1^e herziening

Id = 08730000WDT01H01

Fase	Datum	Ter inzage per	Bijzonderheden
Voor-ontwerp	15-05-02	10-06-2002	
Ontwerp	25-07-2005	15-08-2005	gewijzigd
Vastgesteld	15-12-2005	09-01-2006	gewijzigd vastgesteld
Goedgekeurd	pm		
Van kracht			
Raad van State			
Onherroepelijk			

Gem.blad.nr. :

Bestemmingsplan oorspronkelijk opgesteld door :

**Compositie 5 stedenbouw bv,
Breda**

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

	pagina
VOORBLAD	1
INHOUDSOPGAVE TOELICHTING	2
1. Inleiding	4
2. Nieuwbouwlocaties	5
2.1 Algemeen	5
2.2 Ruimtelijke aspecten	6
2.3 Volkshuisvesting	12
2.4 Milieuhygiënische aspecten	12
2.5 Veiligheidsaspecten	15
2.6 Waterhuishoudkundige aspecten	16
2.7 Archeologische waarden	17
2.8 Conclusie	19
3. Bebouwingsregels	22
3.1 Goot- en bouwhoogten	22
3.2 Breedte van de bouwpercelen	22
3.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	22
3.4 Erkers en entreeportalen	23
4. Overige aanpassingen	24
5. Juridische regeling	30
6. Inspraak en vooroverleg	31
7. Vaststelling	31
Bijlagen	32
<i>Bijlage 1- Goedkeuringsbesluit bestemmingsplan “Woongebieden Woensdrecht en Hoogerheide”</i>	32
<i>Bijlage 2- Beschrijving beeldbepalende panden</i>	32
<i>Bijlage 3- Akoestisch onderzoek verkeerslawaaï</i>	32
<i>Bijlage 4- Akoestisch onderzoek industrielawaai</i>	32

<i>Bijlage 5- Waterparagraaf</i>	32
<i>Bijlage 6- Eindverslag inspraak</i>	32
<i>Bijlage 7- Eindverslag vooroverleg</i>	32
<i>Bijlage 8- Eindverslag extra vooroverleg</i>	32
<i>Bijlage 9- Archeologisch advies provincie</i>	32

1. INLEIDING

Bij besluit van 19 december 2000 hebben gedeputeerde staten van Noord-Brabant gedeeltelijk goedkeuring onthouden aan het op 25 mei 2000 vastgestelde bestemmingsplan “Woongebieden Woensdrecht en Hoogerheide”. Het besluit van de provincie is opgenomen als bijlage 1.

De onthouding van goedkeuring betrof kort samengevat de volgende elementen:

1. de locaties waar nieuwbouw wordt toegestaan
De provincie vindt dat onvoldoende planologisch is gemotiveerd waarom de toegestane nieuwbouwlocaties kunnen worden gerealiseerd. Er dient aandacht besteed te worden aan de ruimtelijke en milieuhygiënische inpassingsmogelijkheden van de nieuwbouw. Ook heeft de provincie moeite met de gestelde minimum bouwbreedte van 20 meter.
2. de goot- en bouwhoogte
De provincie gaat niet akkoord met de in het plan voorgestelde minder gedetailleerde goot- en bouwhoogte.
3. de bedenking van F. Kemps (perceelnummers 1855, 3780 en 1469)
De heer Kemps heeft er bezwaar tegen gemaakt dat hij op een drietal bij hem in eigendom zijnde kadastrale percelen aan de Rijzendeweg geen extra woning mag bouwen. Deze bedenking is gedeeltelijk gegrond verklaard. Er dient aandacht te worden besteed aan de door deze reclamant geopperde nieuwbouwmogelijkheid.

In de onderhavige herziening van het plan worden de delen waaraan goedkeuring is onthouden aangepast en worden tevens wijzigingen van ambtshalve aard meegenomen.

In hoofdstuk 2 wordt uiteengezet op welke locaties nieuwbouw mogelijk en wenselijk is. Eén en ander zal planologisch en milieuhygiënisch worden onderbouwd. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de in de onderhavige herziening opgenomen goot- en bouwhoogteregeling. In hoofdstuk 4 worden de wijzigingen van ambtshalve zijde toegelicht. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de juridische regeling van het plan. Hoofdstuk 6 betreft de resultaten van inspraak en vooroverleg, waarbij verwezen wordt naar de volledige verslagen in bijlage 6 en 7.

Met het oog op de aanpassingen, alsook vanwege het tijdsverloop is een extra vooroverleg gevoerd. Voor de resultaten hiervan, alsmede de aanvullende ambtshalve wijzigingen wordt verwezen naar het verslag in bijlage 8.

2. NIEUWBOUWLOCATIES

2.1 Algemeen

Het bestemmingsplan “Woongebieden Woensdrecht en Hoogerheide” is een overwegend conserverend plan: het legt bestaande bebouwing en bestaand gebruik over de gehele bebouwde kom eenduidig vast, waarbij met bestaande rechten en toezeggingen terzake zoveel mogelijk rekening is c.q. wordt gehouden. Dit laatste niet alleen uit een oogpunt van behoorlijk bestuur, maar ook om schadeclaims te voorkomen. Gedeputeerde staten hebben met de gekozen planmethodiek om 2 redenen moeite:

- a. de aangegeven locaties waar nieuwbouw is toegestaan vanwege bestaande rechten en toezeggingen zijn niet of onvoldoende getoetst op planologische en milieuhygiënische aanvaardbaarheid.
- b. bij het opstellen van het plan is niet of onvoldoende onderzocht of er nog (andere) inbreidingslocaties binnen het plangebied voorhanden zijn, aangezien inbreiding de voorkeur heeft boven uitbreiding.

ad a.

In de volgende paragrafen zullen de in dit plan opgenomen locaties waar nieuwbouw wordt toegestaan nader worden onderbouwd en toegelicht, waarbij aandacht zal worden gegeven aan de ruimtelijke aspecten, aspecten van volkshuisvestelijke aard, milieuhygiënische aspecten, veiligheidsaspecten, waterhuishoudkundige aspecten en archeologische waarden. In dit plan zijn uitsluitend inbreidingslocaties opgenomen welke ruimtelijk wenselijk zijn en waarvoor voldoende vaststaat dat ze uitvoerbaar zijn. Het gaat om locaties die bij de gemeente reeds langere tijd in beeld zijn als toekomstige inbreidingslocaties. Overigens zijn de in het oorspronkelijke bestemmingsplan opgenomen locaties Torontolaan 4 en Verlengde Duinstraat 75 niet opnieuw in dit plan opgenomen. De reden hiervoor is dat realisering van deze nieuwbouwlocaties reeds mogelijk is geworden door middel van een gevolgde procedure ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Beide woningen zijn op de plankaart grijs ingetekend als bestaande woningen.

ad b.

Gedeputeerde staten hebben er blijkens het eerder aangehaalde goedkeuringsbesluit genoeg mee genomen dat de studie naar potentiële andere inbreidingslocaties plaatsvindt binnen de intussen door de gemeenteraad vastgestelde StructuurvisiePlus. De gemeente heeft hiervoor gekozen omdat het onderhavige bestemmingsplan een grotendeels afgerond woongebied betreft waarin nieuwe inbreidingslocaties enkel kunnen worden ontwikkeld door bestaande niet-woonfuncties naar elders te verplaatsen (schoolterreinen bij scholenfusie, sportterrein bij verplaatsing etc.). Deze afwegingen kunnen niet binnen het plangebied alleen worden gedaan. Een StructuurvisiePlus is hiervoor een meer passend instrument. Nadat de StructuurvisiePlus ook op provinciaal niveau wordt gedragen, dient het hierin vastgelegde beleid nader te worden geconcretiseerd. Daarna kunnen middels een bestemmingsplan of een zelfstandige projectprocedure eventuele toekomstige inbreidingslocaties in juridische zin mogelijk worden gemaakt. Gezien de instemming van gedeputeerde staten met deze werkwijze zal aan nieuwe potentiële inbreidingslocaties in deze planherziening verder geen aandacht worden gegeven.

2.2 Ruimtelijke aspecten

2.2.1. Algemeen

Gedeputeerde staten stellen in het goedkeuringsbesluit dat de locaties “nieuwbouw toegestaan” niet of onvoldoende zijn getoetst op hun ruimtelijke c.q. planologische aanvaardbaarheid. G.S. menen onder andere dat er onvoldoende aandacht is gegeven aan de ligging van het plangebied: “zo is b.v. niet het feit meegewogen dat het plangebied gelegen is op de Brabantse Wal, waar dit gegeven voor de gemeenteraad juist wel een rol heeft gespeeld bij het afwijzen van andere inbreidingslocaties”.

Het is juist dat de gemeente in het verleden bouwplannen op de Brabantse Wal – conform het streekplanbeleid – heeft afgewezen daar waar het nieuwe initiatieven betrof die door hun locatie en/of omvang een duidelijk zichtbare inbreuk zouden betekenen op de beleving van de Brabantse Wal. Het gaat dan bijvoorbeeld om bouwplannen op de nog open ruimte van de Brabantse Wal of om projecten met een buitenproportionele invloed door hun hoogte, intensiteit en bouwmassa. Bij de locaties “nieuwbouw toegestaan”, zoals in het de onderhavige herziening van het bestemmingsplan aangegeven, gaat het evenwel enkel om zeer kleinschalige inbreidingen (1 woning per locatie) die een invulling of afronding zijn van bestaande straatwanden. Het zijn overwegend niet-inge vulde bouw mogelijkheden die eerder storen door hun niet-inge vuld zijn dan wanneer zij wel ingevuld zouden zijn.

De beleving van de Brabantse Wal als geheel zal bij invulling van deze bouwlocaties zeer zeker niet aangetast worden. Sterker nog: de bouwlocaties zullen vanaf de buitenzijde van de Brabantse Wal niet zichtbaar zijn: het zijn letterlijk inbreidingen in de bestaande stedelijke structuur, bouw mogelijkheden die het stedelijk gebied versterken en voorkomen dat er buiten het stedelijk gebied extra ruimte voor gezocht moet worden. In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat er in ruimtelijke zin geen of onvoldoende argumenten zijn om genoemde locaties niet te (laten) benutten.

2.2.2 Onderbouwing per locatie

Antwerpsestraatweg 17

Het bestemmingsplan dat voorafgaand aan het bestemmingsplan “Woongebieden Woensdrecht” voor deze locatie gold is het bestemmingsplan “Heiakkers”. In dit plan was het perceel bestemd als “Eengezinshuizen in open bebouwing (EO)”. Volgens dit bestemmingsplan was het mogelijk een eengezinshuis op deze locatie te bouwen. Ook in onderhavig bestemmingsplan is bebouwing op deze locatie wenselijk om het ruimtelijk beeld aan de Antwerpsestraatweg te versterken door het verdichten van de straatwand.

Bossestraat 2 en 4

Het bestemmingsplan dat voorafgaand aan het bestemmingsplan “Woongebieden Woensdrecht” voor deze locatie gold is het bestemmingsplan “Nederheide”. In dit plan was het perceel bestemd

als “Woondoeleinden (W)”. Volgens dit bestemmingsplan was het mogelijk één vrijstaande woning op deze locatie te bouwen (aanduiding nieuwbouwwoning toegestaan).

De locatie biedt op dit moment een ruim zicht vanaf de Bossestraat over de inham van de Brabantse Wal naar de Doelstraat. Het betreft een circa 130 meter brede bebouwingsvrije zijde van de Bossestraat. Het vrije zicht is waardevol doch zal bij de bouw van twee woningen niet op onaantvaardbare wijze worden ingeperkt en aangetast, mits de bouw op passende wijze geschiedt. Dit houdt in dat de te bebouwen percelen dienen te grenzen aan de bestaande bebouwingsrand, niet breder zijn dan 20 meter per perceel en de woning wordt gebouwd in een stijl die past bij de omgeving (landelijk, niet grootschalig). Een strook van circa 90 meter breed ten zuiden van de te bebouwen locaties blijft hierbij bebouwingsvrij. Bij een goede inpassing is de bouw van een woning op deze plaats ook gezien vanaf de Doelstraat landschappelijk aantvaardbaar en vormt een passende afronding van de aanwezige bebouwing. Middels opname van een bouwgrens op de plankaart wordt de bebouwing qua breedte ingekaderd. Door deze inperking zal het ruimtebeslag niet of nauwelijks meer zijn dan wanneer zonder deze beperking slechts één woning wordt toegelaten. Gelet op de reeds aanwezige bebouwing ter plaatse vormt de voorgestelde invulling een passende versterking cq afronding van het straatbeeld.

Cameronlaan 2

Het bestemmingsplan dat voorafgaand aan het bestemmingsplan “Woongebieden Woensdrecht” voor deze locatie gold is het bestemmingsplan “Onderstal”. In dit plan was het perceel bestemd als “Eengezinshuizen in open bebouwing bungalows klasse 1 (EB1)”. Volgens dit bestemmingsplan was het mogelijk een woning op deze locatie te bouwen. Woningbouw op deze locatie komt ten goede aan het ruimtelijk beeld, zeker wanneer ook op Cameronlaan 4 woningbouw plaatsvindt (opvullen van gaten, afronden van hoeken). Het perceel maakt een onlosmakelijk onderdeel uit van de wijk.

Cameronlaan 4

Het bestemmingsplan dat voorafgaand aan het bestemmingsplan “Woongebieden Woensdrecht” voor deze locatie gold is het bestemmingsplan “Onderstal”. In dit plan was het perceel bestemd als “Eengezinshuizen in open bebouwing bungalows klasse 1 (EB1)”. Volgens dit bestemmingsplan was het mogelijk een woning op deze locatie te bouwen. Woningbouw op deze locatie komt ten goede aan het ruimtelijk beeld (opvullen van gaten). Het perceel maakt een onlosmakelijk onderdeel uit van de wijk.

Cameronlaan 5

Het bestemmingsplan dat voorafgaand aan het bestemmingsplan “Woongebieden Woensdrecht” voor deze locatie gold is het bestemmingsplan “Onderstal”. In dit plan was het perceel bestemd als “Eengezinshuizen in open bebouwing bungalows klasse 1 (EB1)”. Volgens dit bestemmingsplan was het mogelijk een woning op deze locatie te bouwen. Dit is nog steeds wenselijk aangezien een extra woning bijdraagt aan het versterken van het ruimtelijk beeld (opvullen van gaten). Het perceel maakt een onlosmakelijk onderdeel uit van de wijk.

Dorpsstraat 1

Het bestemmingsplan dat voorafgaand aan het bestemmingsplan “Woongebieden Woensdrecht” voor deze locatie gold is het bestemmingsplan “Marktje”. In dit plan was het perceel bestemd als “Eengezinshuizen villa’s (EV)”. Volgens dit bestemmingsplan was het mogelijk één eengezinshuis op deze locatie te bouwen. Ook in onderhavig bestemmingsplan is bebouwing op deze locatie wenselijk om het ruimtelijk beeld aan de Dorpsstraat te versterken door het invullen van gaten en het afronden van hoeken.

Dorpsstraat 33

In het bestemmingsplan dat voorafgaand aan het bestemmingsplan “Woongebieden Woensdrecht” voor deze locatie gold, het bestemmingsplan “Uitbreidingsplan in onderdelen”, was de Dorpsstraat 33 opgenomen als een witte vlek. Dit betekent dat woningbouw op de betreffende locatie mogelijk was. In onderhavig bestemmingsplan is woningbouw op deze locatie wenselijk, omdat het een waardevolle aanvulling is op het ruimtelijk beeld van de Dorpsstraat (verdichten straatwand en afronden hoek Dorpsstraat/Tuinstraat).

Hamiltonlaan 8

Het bestemmingsplan dat voorafgaand aan het bestemmingsplan “Woongebieden Woensdrecht” voor deze locatie gold is het bestemmingsplan “Onderstal”. In dit plan was een deel van het perceel bestemd als “Eengezinshuizen in open bebouwing bungalows klasse 2 (EB2)”. Volgens dit bestemmingsplan was het mogelijk een woning op dit deel te bouwen. In onderhavig plan is besloten de bouwgrens op deze locatie iets verder door te trekken, zodat er geen gaten in de bebouwing ontstaan en een nieuwe woning mooi aansluit op de reeds bestaande bebouwing. Om de goot- en bouwhoogte aan te laten sluiten op de bestaande bebouwing zijn de goot- en bouwhoogte in onderhavig bestemmingsplan beide op 3 m. gesteld. Het perceel maakt een onlosmakelijk onderdeel uit van de wijk.

Hamiltonlaan 12

Het bestemmingsplan dat voorafgaand aan het bestemmingsplan “Woongebieden Woensdrecht” voor deze locatie gold is het bestemmingsplan “Onderstal”. In dit plan is het perceel bestemd als “Eengezinshuizen in open bebouwing bungalows klasse 2 (EB2)”. Volgens dit bestemmingsplan is het mogelijk een woning op deze locatie te bouwen. Bebouwing op deze locatie is wenselijk om het gat in de bebouwing op te vullen en een mooie hoek met de reeds bestaande bebouwing te krijgen. De goot- en bouwhoogte zijn in onderhavig bestemmingsplan beide 3 m., zodat de nieuwbouw aansluit op de reeds bestaande bebouwing. Het perceel maakt een onlosmakelijk onderdeel uit van de wijk.

Marktje 8

Het bestemmingsplan dat voorafgaand aan het bestemmingsplan “Woongebieden Woensdrecht” voor deze locatie gold is het bestemmingsplan “Marktje”. In dit plan was het perceel bestemd als “Eengezinshuizen open bebouwing, klasse 1 (EO-1)”. Volgens dit bestemmingsplan was het mogelijk een eengezinshuis op deze locatie te bouwen. Ook in onderhavig bestemmingsplan is

bebouwing op deze locatie wenselijk om het ruimtelijk beeld aan het Marktje te versterken door het invullen van het gat in de straatwand.

Nederheide 14a

Het bestemmingsplan dat voortgaand aan het bestemmingsplan “Woongebieden Woensdrecht” voor deze locatie gold is het bestemmingsplan “Heiakkers”. In dit plan was het perceel bestemd als “Eengezinshuizen in open bebouwing (EO)”. Volgens dit bestemmingsplan was het mogelijk een eengezinshuis op deze locatie te bouwen. Ook in onderhavig bestemmingsplan is bebouwing op deze locatie wenselijk om het ruimtelijk beeld van Nederheide te versterken door het verdichten van de straatwand. Het perceel maakt een onlosmakelijk onderdeel uit van de wijk.

Nederheide 23

Het bestemmingsplan dat voortgaand aan het bestemmingsplan “Woongebieden Woensdrecht” voor deze locatie gold is het bestemmingsplan “Nederheide”. In dit plan was het perceel bestemd als “Woondoeleinden (W)”. Volgens dit bestemmingsplan was het mogelijk een vrijstaand hoofdgebouw op deze locatie te bouwen. Bebouwing op deze locatie is wenselijk om de reeds bestaande bebouwing af te ronden. Het perceel maakt een onlosmakelijk onderdeel uit van de wijk.

Onderstal 26 b

Het bestemmingsplan dat voortgaand aan het bestemmingsplan “Woongebieden Woensdrecht” voor deze locatie gold is het bestemmingsplan “Onderstal”. In dit plan was het perceel bestemd als “Eengezinshuizen in open bebouwing bungalows klasse 1 (EB1)”. Volgens dit bestemmingsplan was het mogelijk een woning op deze locatie te bouwen. Woningbouw op deze locatie komt ten goede aan het ruimtelijk beeld (opvullen van gaten). Het perceel maakt een onlosmakelijk onderdeel uit van de wijk.

Onderstal 30

Het bestemmingsplan dat voortgaand aan het bestemmingsplan “Woongebieden Woensdrecht” voor deze locatie gold is het bestemmingsplan “Onderstal”. In dit plan was het perceel bestemd als “Eengezinshuizen in open bebouwing bungalows klasse 1 (EB1)”. Volgens dit bestemmingsplan was het mogelijk een woning op deze locatie te bouwen. Woningbouw op deze locatie komt ten goede aan het ruimtelijk beeld (afronden hoek). Het perceel maakt een onlosmakelijk onderdeel uit van de wijk.

Rijzendeweg 9a

Gedeputeerde staten hebben met betrekking tot de bedenkingen van de heer Kemps inzake het bestemmingsplan “Woongebieden Woensdrecht en Hoogerheide” aangegeven geen bezwaren te zien voor nieuwbouw op het perceel achter Rijzendeweg 9:

“De locatie maakt onderdeel uit van een klein bebouwingscluster. Aan dezelfde kant van de weg is aan weerszijden bebouwing gelegen, en ook aan de overkant van de weg is bebouwing

aanwezig. Gelet op de aanwezige bebouwingsstructuur en –dichtheid stuit de oprichting van één woning op de door reclamant gewenste locatie bij ons niet op stedenbouwkundige bezwaren. Van een onevenredige aantasting van de Brabantse Wal is, mede gelet op de mate van bebouwing van de onmiddellijke omgeving, naar ons oordeel geen sprake”.

Gelet hierop is deze locatie opgenomen als nieuwbouwlocatie.

Rijzendeweg tussen 13 a en 13 b

Het bestemmingsplan dat voorafgaand aan het bestemmingsplan “Woongebieden Woensdrecht” voor deze locatie gold is het bestemmingsplan “Kom Woensdrecht West”. In dit plan was het perceel bestemd als “Woondoeleinden (W)”. Volgens dit bestemmingsplan kon op deze locatie één vrijstaand hoofdgebouw worden gebouwd.

De bebouwingsvrije zijde van de Rijzendeweg waarin de locatie is gelegen biedt op dit moment ruim zicht vanaf de Rijzendeweg naar de veel lager gelegen polders. Het betreft een bebouwingsvrij gebied van ca. 40 meter breed, dat momenteel in gebruik is als weide. Dit zicht is waardevol, doch ter plaatse niet uniek. Langs de Rijzendeweg is geleidelijk steeds iets meer bebouwing ontstaan. Een extra bouwperceel op deze plaats zal het uitzicht verminderen, doch dit ontmoet planologisch geen onoverkomelijk bezwaar als dit van bescheiden omvang is en de woning landschappelijk goed wordt ingepast. Dit houdt in dat het perceel niet breder dient te zijn dan de bestaande 14 meter en de woning wordt gebouwd in een stijl die past bij de omgeving. Gezien vanuit het buitengebied ligt de locatie minder gevoelig dan vanaf de Rijzendeweg. Met inachtneming van de genoemde randvoorwaarden is een extra woning op deze locatie vanuit landschappelijk oogpunt aanvaardbaar.

Schapendreef 21a

Eerder was dit perceel bestemd tot woondoeleinden met de aanduiding “religieuze voorzieningen toegestaan”. Het betrof een tijdelijke voorziening die nu niet meer in gebruik is en niet geschikt is als woning.

Voorgesteld wordt om op dit perceel de nieuwbouw van een woning toe te staan teneinde verloedering van de bestaande bebouwing te voorkomen en de straatwand weer compleet te maken. Er liggen op dit perceel geen belemmeringen voor een dergelijke ontwikkeling van welke aard dan ook.

Stompe Torenlaan 1 a

Het bestemmingsplan dat voorafgaand aan het bestemmingsplan “Woongebieden Woensdrecht” voor deze locatie gold is het bestemmingsplan “Rijzendeweg-Zuid”. In dit plan was het perceel bestemd als “Eengezinshuizen open bebouwing bungalows”. Volgens dit bestemmingsplan was het mogelijk een vrijstaande woning op deze locatie te bouwen. Gezien de inpassing in het straatbeeld (verdichten straatwand en afronden hoek) is bebouwing op deze locatie ook wenselijk. In de omgeving zijn kantoordoeleinden en maatschappelijk doeleinden toegestaan.

Torontolaan 5

Het bestemmingsplan dat voorafgaand aan het bestemmingsplan “Woongebieden Woensdrecht” voor deze locatie gold is het bestemmingsplan “Onderstal”. In dit plan was het perceel bestemd als “Eengezinshuizen in open bebouwing bungalows klasse 1 (EB1)”. Volgens dit bestemmingsplan was het mogelijk een woning op deze locatie te bouwen. Gezien de inpassing in het straatbeeld (afronden hoek) is bebouwing op deze locatie wenselijk. Het perceel maakt een onlosmakelijk onderdeel uit van de wijk.

Verlengde Duinstraat 38

Het bestemmingsplan dat voorafgaand aan het bestemmingsplan “Woongebieden Woensdrecht” voor deze locatie gold is het bestemmingsplan “Oost I. en omgeving”. In dit plan was het perceel bestemd als “Eengezinshuizen open bebouwing (EO)”. Volgens dit bestemmingsplan was het mogelijk een woning op deze locatie te bouwen. Woningbouw op deze locatie komt ten goede aan het ruimtelijk beeld (opvullen van gaten).

Wouwbaan 49, 51 en 59

Het bestemmingsplan dat voorafgaand aan het bestemmingsplan “Woongebieden Woensdrecht” voor deze locaties gold is het bestemmingsplan “Heistraat 2^e partiële herziening”. In dit plan waren de locaties bestemd als “Eengezinshuizen open bebouwing, klasse 1 (EO-1)”. De bouw van woningen was hier toegestaan. In de partiële herziening was er ook van uitgegaan dat aan de Wouwbaan deze 3 woningen worden geprojecteerd. De bouw van een woning op deze locaties is wenselijk, om de gaten in de straatwand te verdichten.

Wouwbaan 154

Het bestemmingsplan dat voorafgaand aan het bestemmingsplan “Woongebieden Woensdrecht” voor deze locatie gold is het bestemmingsplan “Nijverheidsstraat”. In dit plan was het perceel bestemd als “Woondoeleinden”. Volgens dit bestemmingsplan was het mogelijk een vrijstaande woning op deze locatie te bouwen. Vanwege de inpassing in het straatbeeld (opvullen van gaten) is woningbouw op deze locatie wenselijk.

Zandfort 29

Het bestemmingsplan dat voorafgaand aan het bestemmingsplan “Woongebieden Woensdrecht” voor deze locatie gold is het bestemmingsplan “Zandfort e.o.”. In dit plan was het perceel bestemd als “Woondoeleinden (W0)”. Volgens dit bestemmingsplan was het mogelijk één vrijstaand hoofdgebouw op deze locatie te bouwen (aanduiding “nieuwbouwwoning toegestaan”). Woningbouw op deze locatie komt ten goede aan het ruimtelijk beeld (opvullen van gaten).

Zandfort 29 a

Het bestemmingsplan dat voorafgaand aan het bestemmingsplan “Woongebieden Woensdrecht” voor deze locatie gold is het bestemmingsplan “Zandfort e.o.”. In dit plan was het perceel bestemd als “Woondoeleinden (W0)”. Volgens dit bestemmingsplan was het mogelijk één vrijstaand hoofdgebouw op deze locatie te bouwen (aanduiding “nieuwbouwwoning toegestaan”). Woningbouw op deze locatie komt ten goede aan het ruimtelijk beeld (opvullen van gaten).

2.3 Volkshuisvesting

In het onderhavige plan zijn in totaal 28 extra bouw mogelijkheden opgenomen, welke in hoofdzaak zogenaamde solitaire “oud-recht-situaties” betreffen. Deze bouw mogelijkheden zijn onderdeel van het gemeentelijke woningbouwprogramma zoals in de eerder genoemde StructuurvisiePlus opgenomen. Daarin wordt nog rekening gehouden met 20 extra bouw mogelijkheden, waarmee de totale restcapaciteit van “normale” plannen (niet zijnde plannen voor de extra woningbehoefte vanwege Defensie-Fokker) uitkomt op 173 tegen een normale behoefte (provinciaal richtgetal) van 219. Dit betekent, zo meldt de StructuurvisiePlus, dat er nog een zoekbehoefte bestaat van 46 woningen. De 8 mogelijke woninglocaties die nu zijn aangegeven boven de 20 veronderstelde locaties in de StructuurvisiePlus vallen binnen deze zoekbehoefte.

De inventarisatie (op blz. 66) in de StructuurvisiePlus betreft voorts inbreidingslocaties, welke veelal projectmatig zullen worden gerealiseerd, nadat daarvoor een ro-procedure is doorlopen.

Hoewel er in de gemeente behoefte is aan huisvesting van senioren, worden de 28 inbreidingslocaties hiervoor niet geschikt geacht. De in dit plan opgenomen bestemming Maatschappelijke Doeleinden biedt overigens wel mogelijkheden voor de realisering van bijzondere woonvormen bij sociaal-medische voorzieningen. In de StructuurvisiePlus wordt ingegaan op de bouw mogelijkheden voor senioren binnen de gemeente voor de komende jaren.

2.4 Milieuhygiënische aspecten

Geluid

Wegverkeerslawaaï

Een groot gedeelte van het plangebied is 30 km-gebied. Voor de nieuwbouw zijn in deze gebieden met betrekking tot geluid dan ook geen problemen te verwachten. Alleen de Scheldeweg en de Putseweg, die in elkaars verlengde liggen, zijn een 50 km-weg. De verwachting is dat bij de geplande nieuwbouwlocaties in de nabijheid van deze weg rekening gehouden moet worden met geluidhinder. Door bureau DHV is daarom een onderzoek opgesteld naar de geluidhinder in dit gebied.

In dit onderzoek wordt geconcludeerd dat voor een deel van de geplande nieuwbouwlocaties nabij de Scheldeweg overschrijding van de voorkeursgrenswaarde niet te vermijden is. Het gaat daarbij om de nieuwbouwlocaties aan de Antwerpsestraatweg 17 en aan de Cameronlaan 2 en 4. De geluidsbelasting is in alle gevallen lager dan de maximaal toelaatbare geluidsbelasting die in het uiterste geval kan worden vastgesteld. Er zal daarom aan gedeputeerde staten worden verzocht om voor deze locaties een hogere maximaal toelaatbare geluidsbelasting vast te stellen. Genoemd akoestisch onderzoek is als bijlage 3 bijgevoegd.

Na realisatie van de Randweg (2007) zal het doorgaande verkeer niet meer langs deze percelen komen. Van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde zal dan ook geen sprake meer zijn.

Ke-zonering (vliegtuiglawaai)

Een deel van het plangebied is gelegen in de Ke-zonering van vliegbasis Woensdrecht. Binnen de 35 Ke-zone zijn aan de Bossestraat en de Rijzendeweg te Woensdrecht en het Zandfort te Hoogerheide in totaal zes nieuwbouwlocatie gepland. Conform het bepaalde in artikel 5 onder a van het Besluit geluidsbelasting grote luchtvaart gaat het om locaties waarbij een open plek in de bestaande, te handhaven bebouwing wordt opgevuld. Via de bouwvergunning (toetsing Bouwbesluit) zal door extra eisen aan de geluidsisolatie een acceptabele kwaliteit van de leefsituatie worden gewaarborgd.

Daarnaast is het volgende van belang. Uit overleg met het Ministerie van Defensie is naar voren gekomen dat vastgesteld kan worden dat de huidige Ke-zonering aan de ruime kant is. De bedoeling is om met behulp van een milieu-effectrapportage aan te tonen dat het gezoneerde gebied kleiner kan en dit vervolgens ook in de daartoe geëigende regelgeving vast te leggen. De verwachting is dat alle beoogde nieuwbouwlocaties daarbij weer buiten het 35 Ke-zonegebied zullen komen te liggen. Daarbij is mede van belang dat de locaties in stedelijk gebied liggen.

Industrielawaai

Op twee locaties aan het Zandfort en een locatie aan de Wouwbaan is nieuwbouw van woningen voorzien binnen het gebied gelegen tussen de 50 dB(A) en 55 dB(A)-geluidscontour van het industrieterrein "Fokker Services BV en Vliegbasis Woensdrecht". Binnen de 50 dB(A)-geluidscontour van het industrieterrein zijn de regels en grenswaarden van de Wet geluidhinder van toepassing. Om op de betreffende locaties aan het Zandfort en Wouwbaan woningbouw mogelijk te maken is een verhoging van de grenswaarde van 50 dB(A) naar 55 dB(A) noodzakelijk. Onder bepaalde voorwaarden kunnen gedeputeerde staten van Noord-Brabant een hogere grenswaarde vaststellen.

Bijgevoegd is het verslag van het onderzoek dat is verricht als onderbouwing van het verzoek tot vaststelling van een hogere grenswaarde (bijlage 4).

Bodem

Op verontreinigde grond mag niet gebouwd worden. Hierbij wordt geen onderscheid gemaakt in bestaande of nieuwe bouwlocaties. Het benodigde bodemonderzoek vormt een onderdeel van de bouwvergunningsprocedure.

Hinder van bedrijven

In en om het plangebied zijn een aantal bedrijven gelegen. Hieronder wordt besproken in hoeverre deze bedrijven complicerend zouden kunnen werken voor het realiseren van de in het plan opgenomen nieuwbouwlocaties.

Antwerpsestraatweg 17

Vlakbij deze nieuwbouwlocatie is een locatie aanwezig waar bedrijvigheid is toegestaan, voor zover deze voorkomt onder categorie 1 en/of 2 van de Staat van Bedrijven en mits het niet betreft geluidzoneringsplichtige inrichtingen. Tussen het bouwperceel en het bedrijf ligt echter een woning die bepalend is voor de activiteiten die het bedrijf mag verrichten in het kader van de Wet milieubeheer. Daar waar er, gelet op de milieuvergunning, reeds bij een dichterbij gelegen woning sprake dient te zijn van een goed woon- en leefklimaat zal dit zeker ook gelden voor de verder af gelegen geprojecteerde woning. Voor woningbouw op de locatie Antwerpsestraatweg 17 levert genoemde bedrijvigheid dus geen belemmeringen op.

Dorpsstraat 33

Nabij deze nieuwbouwlocatie, aan de Dorpsstraat 39 zijn bedrijven toegestaan, uitsluitend mits deze voorkomen onder categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijven en mits het niet betreft geluidzoneringsplichtige inrichtingen. Tussen het bouwperceel en het bedrijf ligt echter een aantal woningen. De woning aangrenzend aan het bedrijf is bepalend voor de activiteiten die het bedrijf mag verrichten in het kader van de Wet milieubeheer. Daar waar er, gelet op de milieuvergunning, reeds bij dichterbij gelegen woningen sprake dient te zijn van een goed woon- en leefklimaat zal dit zeker ook gelden voor de verder af gelegen geprojecteerde woning. Voor woningbouw op het verder gelegen bouwperceel aan de Dorpsstraat 33 levert dit bedrijf dus geen belemmeringen op.

Stompe Torenlaan 1a

Het palletbedrijf aan de Dorpsstraat 98 is niet ver gelegen van de nieuwbouwlocaties aan de Stompe Torenlaan 1a en Rijzendeweg (achter nummer 9 en tussen 13a en 13b).

Het palletbedrijf heeft een revisievergunning op grond van de Wet Milieubeheer d.d. 9 juli 1996. Voorschrift 3.1 luidt als volgt:

“Het equivalente geluidsniveau (L_{aeq}), geproduceerd door de inrichting aanwezige toestellen en installaties, alsmede de door de inrichting verrichte werkzaamheden mag, gemeten en beoordeeld volgens de “handleiding meten en rekenen industrielawaai, IL-HR-13-01” van maart 1981, op de grens van de inrichting, niet meer bedragen dan:

- a. 45 dB(A) tussen 07:00 en 19:00 uur;
- b. 40 dB(A) tussen 19:00 en 23:00 uur;
- c. 35 dB(A) tussen 23:00 en 07:00 uur.”

Met deze normstelling is afgeweken van de in de VNG-lijst bedrijven en milieuzonering opgenomen afstand voor wat betreft geluid van 100m, voor een timmerwerkfabriek (saldo 203, 204), in casu een palletbedrijf (opslag en fabricage).

Aangezien de geluidsnormen, die zij vastgelegd op de grens van de inrichting, bepalend zijn, is de afstand van de geplande nieuwbouwlocaties niet relevant.

Daarnaast is er het feit dat andere woningen dichterbij het palletbedrijf zijn gelegen dan de geplande nieuwbouwlocaties. Bij een eventuele aanscherping van de in een volgende vergunning op grond van de Wet milieubeheer op te nemen geluidsnormen zal de dB(A)-normstelling gelden op de gevel van de dichtstbijzijnde woning.

Gezien voorschrift 3.1 van de vergunning en het feit dat andere woningen dichterbij zijn gelegen dan de drie geplande woningbouwlocaties, wordt geconcludeerd dat bij de nieuw te bouwen woningen geen onoverkomelijke hinder zal optreden.

Wouwbaan 154

Het agrarisch bedrijf aan de Wouwbaan 150 is gelegen op korte afstand van de nieuwbouwlocatie aan de Wouwbaan 154. Het bedrijf betreft een inrichting voor de teelt van vollegrondsgroenten en beschikt over een vergunning op grond van de Wet Milieubeheer d.d. 17 augustus 1999.

Voorschrift E.1 luidt als volgt:

“Het equivalente geluidsniveau (L_{aeq}), veroorzaakt door de in de inrichting aanwezige toestellen en installaties en door de in de inrichting verrichte werkzaamheden en/of activiteiten, mag ter plaatse van de gevel van enig niet tot de inrichting behorende woning van derden, alsmede op referentiepunt 1, niet meer bedragen dan:

- a. 50 dB(A) tussen 07:00 en 19:00 uur;
- b. 45 dB(A) tussen 19:00 en 23:00 uur;
- c. 40 dB(A) tussen 23:00 en 07:00 uur.”

De woning Wouwbaan 152 is de meest dichtbij gelegen woning van derden en is in deze dus bepalend.

Met de normstelling in de milieuvergunning is afgeweken van de in de VNG-lijst bedrijven en milieuzonering opgenomen afstand voor wat betreft geluid van 30m voor een tuinbouwbedrijf (code 0112).

Daarnaast is er op 19 november 2004 een melding 8.19 Wet milieubeheer ingediend in verband met de plaatsing van tunnelkassen voor de bedekte teelt van aardbeien. De in deze melding genoemde veranderingen leiden niet tot een andere of grotere gevolgen voor het milieu dan die de inrichting ingevolge de genoemde milieuvergunning en de daaraan verbonden beperking en voorschriften mag veroorzaken, niet tot een andere inrichting en vormen geen aanleiding tot het aanvullen, wijzigen, intrekken of actualisering van de vergunningsvoorschriften dan wel het geheel of gedeeltelijk intrekken van de verleende vergunning.

Gezien voorschrift E.1 van de vergunning Wet milieubeheer en het feit dat een andere woning dichterbij de inrichting Wouwbaan 150 is gelegen wordt geconcludeerd dat bij de nieuw te bouwen woning geen onoverkomelijke hinder zal optreden.

2.5 Veiligheidsaspecten

Het huidige beleid omtrent externe veiligheid van vervoer is vastgelegd in de nota “Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen” (Tweede Kamer, vergaderjaar 1995-1996, 24 611, nr. 2).

De nota beschrijft de individuele risico's en groepsrisico's die betrekking hebben op de directe consequenties voor mensen in de omgeving langs routes ten gevolge van het vrijkomen van gevaarlijke stoffen in het geval zich een ernstig ongeval zou voordoen. In dat kader zijn voor relevante locaties langs wegen in heel Nederland globaal risico niveaus berekend.

De uitgevoerde onderzoeken hebben geleid tot een normering met de volgende ruimtelijke consequenties:

	IR 'zone'	GR 'zone'
Weg	50 m	120 m
Rail	50 m	200 m
Water binnenvaart	50 m	800 m
Water zeevaart	200 m	2.000 m
Buis aardgas	60 m	125 m
Buis LPG	125 m	400 m
Buis toxisch gas	400 m	2.000 m

Binnen deze afstanden gelden randvoorwaarden ten aanzien van de ruimtelijke ordening. De werkelijke afstand moet volgen uit specifieke berekeningen, deze berekeningen moeten aantonen dat er geen overschrijding van de norm voor individuele en groep risico's plaats vindt.

In het kader van de nota Risico-normering vervoer gevaarlijke stoffen zijn de volgende trajecten in Woensdrecht als relevant beschouwd: A4 traject knp Zoomland-Markiezaat en A4 traject knp Markiezaat-Belgische grens. Gelet hierop kan worden vastgesteld dat voor de in het plan aanwezige nieuwe bouwlocaties geen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen relevante wegen van invloed zijn.

2.6 Waterhuishoudkundige aspecten

Kortheidshalve wordt verwezen naar de uitgebreide bijlage 5.

Gesteld wordt dat de 28 percelen zich bevinden in een bestaande woonomgeving waar reeds afdoende drooglegging aanwezig is. De percelen kennen een ontsluiting op openbare wegen met voldoende drooglegging.

De in het rapport vermelde aanbevelingen zullen in overleg met het waterschap worden opgepakt.

Middels brief van 25 augustus 2004, kenmerk 04U005354, meldt het Waterschap Brabantse Delta dat:

- *onder voorbehoud van onderstaande opmerkingen akkoord kan worden gegaan met de waterparagraaf:*
 - o *tot genoegen wordt vastgesteld dat de reacties van de voormalige waterschappen Het Scheldekwartier en Hoogheemraadschap van West-Brabant hebben geleid tot opname van een uitgebreide paragraaf die ingaat op de waterhuishoudkundige aspecten. Helaas is, inherent aan de procedure, geen gelegenheid geweest om inhoudelijk op deze paragraaf te reageren;*

- o *de tabel in paragraaf 4.3.3 van genoemde paragraaf een overzicht geeft van de op het hemelwaterstelsel afwaterende verharde oppervlakten op basis van het GRP 1998. Inmiddels is de verwachting dat het werkelijk aangesloten oppervlak veel groter is. Van de nieuw te ontwikkelen percelen wordt bovendien een verdere toename van de afvoer naar het gebied Onderstal voorzien. Hiervoor zal in opdracht van de gemeente door het adviesbureau van Kleef te Roosendaal een nadere inventarisatie en een hydraulische berekening worden verricht. Inmiddels is ambtelijk afgesproken dit onderzoek te combineren met een onderzoek naar de waterhuishoudkundige kenmerken van het ontvangende waterlopenstelsel bij de onderstal. Tevens zullen optimalisatievoorstellen worden gedaan. Voor dit onderzoek is de gemeente toegezegd dat het waterschap tot maximaal € 13.900,-- (excl. BTW en eigen uren) zal participeren.*
- o *van de 28 nieuw te ontwikkelen percelen zal het benodigde retentievolume op basis van tijdelijke berging van buien tot 44 mm in 12 uur worden doorberekend naar de ontwikkelende partijen.*
- o *de aanbevelingen in paragraaf 3.3 van de waterparagraaf dienen nog “handen en voeten” te krijgen door middel van privaatrechtelijke overeenkomsten en/of door vastlegging in gemeentelijke verordeningen.*
- *de brief kan worden opgevat als een positief advies in het kader van de watertoets, zoals is verplicht in het Besluit van 3 juli 2003 tot wijziging van het besluit op de Ruimtelijke Ordening 1985 (Staatsblad 2003/294).*

Inmiddels heeft Ingenieursbureau van Kleef de inventarisatie uitgevoerd. Daarbij is dat het werkelijk aangesloten oppervlak inderdaad veel groter is. Het rapport met de verbeteringen in het rioleringsstelsel en de waterlopen in het gebied de Onderstal is gereed. De opgenomen aanbevelingen zullen in overleg met het waterschap ten uitvoer worden gebracht. Het retentievolume van de 28 nieuw te ontwikkelen percelen worden daarbij meegenomen.

Atentiegebieden natte natuurgebieden

In overleg met het waterschap zal rekening worden gehouden met de inrichtingsvoorwaarden in de respectievelijke beheersgebieden. Uitgangspunt daarbij is dat de waterhuishouding niet verstoord wordt en waar mogelijk verbeterd wordt.

Betreffende aspirant-bouwers zullen op de verordening alsmede de daaruit voortvloeiende registratie- c.q. vergunningsplicht worden gewezen.

2.7 Archeologische waarden

Nederland is mede-ondertekenaar van het Europese “Verdrag van Malta” uit 1992. In dit verdrag zijn afspraken gemaakt over de bescherming van het archeologisch erfgoed. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen.

Kaart archeologie

Gezien dit uitgangspunt moeten in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge of een middelhoge verwachtingswaarde voor archeologisch erfgoed, de archeologische waarden door middel van een vooronderzoek in kaart worden gebracht.

Op verzoek van de gemeente heeft de provinciale archeologische dienst bekeken voor welke in dit plan opgenomen nieuwbouwlocaties archeologisch vooronderzoek aan de orde is. Zie bijlage 9. Het gaat daarbij om de volgende negen locaties, waarvoor een hoge archeologische verwachtingswaarde geldt:

- Antwerpsestraatweg 17
- Dorpsstraat 1
- Marktje 8
- Nederheide 14a
- Nederheide 23
- Rijzendeweg 9a
- Rijzendeweg tussen 13a en 13b
- Bossestraat 2
- Bossestraat 4

In het geval van de overige nieuwbouwlocaties is het volgende aan de orde. Voor 3 locaties geldt dat de archeologische verwachtingswaarde laag is. Hier hoeft geen vooronderzoek plaatsvinden. De overige 16 locaties liggen in niet-gekarteerde gebieden. Ten aanzien van deze locaties adviseert de provinciale archeologische dienst vrijblijvend ook vooronderzoek te verrichten. De gemeente zal in deze gevallen de initiatiefnemer wijzen op het belang om een archeologisch vooronderzoek te laten verrichten. Hierbij zal echter geen sprake zijn van een verplichting tot het verrichten van onderzoek.

Voor de 9 locaties waarvoor een archeologisch vooronderzoek is vereist zullen de archeologische belangen middels de voorschriften worden veiliggesteld. Bouwvergunning kan slechts worden verkregen indien, op basis van een door initiatiefnemer op te stellen, archeologisch (voor) onderzoek, vooraf door gedeputeerde staten een verklaring van geen bezwaar wordt afgegeven. Deze locaties zijn op de plankaart aangeduid met "nieuwbouw toegestaan na verklaring van geen bezwaar, ex artikel 16 WRO, inzake archeologische waarden".

Op de kaart op nevenstaande pagina zijn de bouwlocaties in kaart gebracht en gerelateerd aan de archeologische verwachtingswaarden. Op pagina 22 staat op een kaart een overzicht van alle nieuwbouwlocaties.

2.8 Conclusie

In dit hoofdstuk zijn de nieuwbouwlocaties zoals die zijn opgenomen in dit bestemmingsplan beoordeeld op ruimtelijke aspecten, aspecten met betrekking tot de volkshuisvesting en milieuhygiënische aspecten. Hieruit blijkt dat nieuwbouwlocaties bijdragen aan het versterken van het ruimtelijk beeld. Bovendien passen de nieuwbouwwoningen in het woningbouwprogramma van de gemeente en zijn er geen onoverkomelijke milieuhygiënische aspecten die nieuwbouw van woningen in de weg zouden kunnen staan.

Kaart nieuwbouwlocaties

Wel zal voor de nieuwbouwlocaties aan de Antwerpsestraatweg 17 en aan de Cameronlaan 2 en 4 aan gedeputeerde staten een verzoek moeten worden gericht tot het vaststellen van hogere grenswaarden in verband met geluid vanwege het verkeer (zie bijlage 3) op de Scheldeweg. Daarnaast zal voor de nieuwbouwlocaties aan de Wouwbaan (1 woning) tussen nr. 158 en 152 en aan het Zandfort (2 woningen) tussen nr. 27 en 31 aan gedeputeerde staten een verzoek moeten worden gericht tot het vaststellen van hogere grenswaarden in verband met industrielawaai vanwege Fokker Services BV en de Vliegbasis Woensdrecht (zie bijlage 4). Op grond van deze overwegingen kan geconcludeerd worden dat voldoende (planologisch) is gemotiveerd waarom de toegestane nieuwbouwlocaties kunnen worden gerealiseerd. De besluiten tot vaststelling van de hogere grenswaarden zijn toegevoegd aan bijlage 3 resp. 4.

3. BEBOUWINGSREGELS

3.1 Goot- en bouwhoogten

De bebouwing in het plangebied heeft uiteenlopende bouw- en goothoogten. In het bestemmingsplan “Woongebieden Woensdrecht en Hoogerheide” is voor de meeste gebouwen de eis die wordt gesteld aan de goot- en bouwhoogten enkel dat deze dienen te passen in de directe omgeving. Gedeputeerde staten vonden deze regeling niet gedetailleerd genoeg. Daarom worden in deze herziening de bouw- en goothoogten aan gedetailleerdere regelingen gebonden.

Er zijn globaal 3 gebieden te onderscheiden:

- overwegend twee bouwlagen met kap (bouwhoogte 9 meter en goothoogte 6 meter)
Dit zijn met name de dichter bebouwde wijken en de wijken nabij het centrum. Te noemen zijn de wijk aan de westzijde van Woensdrecht, de wijk in het noordoosten van Woensdrecht en geheel Hoogerheide met uitzondering van Zandfort.
- overwegend één bouwlaag met kap (bouwhoogte 9 meter en goothoogte 4 meter)
Dit zijn met name de gebieden gelegen aan de randen van het plangebied en rondom sportvelden en onbebouwd gebied. Te noemen zijn de rand van de wijk ten westen van Woensdrecht, de middenstrook van Woensdrecht, de wijk ten zuidoosten van Woensdrecht en aan de weg Zandfort in Hoogerheide.
- overig
Tevens zijn er een aantal gebouwen die een hogere of veel lagere bouw- en goothoogte hebben. Zo is bijvoorbeeld de bebouwing op het sportpark in Hoogerheide hoger dan 9 meter. Ook zijn er een aantal lage woningen in het plangebied gesitueerd (1 bouwlaag, zonder kap), zoals aan de Hamiltonlaan en de Torontolaan in Woensdrecht en de bejaardenwoningen aan de Aalbersestraat in Hoogerheide. De afwijkende bouw- en goothoogten worden in dit plan opgenomen.

3.2 Breedte van de bouwpercelen

In het bestemmingsplan “Woongebieden Woensdrecht en Hoogerheide” is gesteld dat nieuwbouw slechts mag plaatsvinden op bouwpercelen die minimaal 20 meter breed zijn. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening en gelet op het verstedelijkingsbeleid van de provincie (zuinig ruimtegebruik) komt dit voorschrift in deze herziening dan ook niet terug.

3.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Door de opgenomen regeling wordt het plaatsen van overkappingen en carports met maximaal 1 wand in de voortuin tegengegaan. Enkel pergola's zijn toegelaten. Achter de voorgevelrooilijn mogen overkappingen (carports) wel, mits niet hoger dan 3 m en gelegen minimaal 1,5 m achter de feitelijke voorgevel.

3.4 Erkers en entreeportalen

Om bij bijvoorbeeld rijtjeswoningen erkers en/of entreeportalen in principe mogelijk te maken wordt de afstandseis van 3 meter uit een zijdelingse perceelsgrens voor deze specifieke gebouwen losgelaten, middels aanpassing van artikel 5, lid C, sub 4.b. en sub 6.

4. OVERIGE AANPASSINGEN

Naast de wijzigingen aan het plan ten gevolge van de gedeeltelijke onthouding van goedkeuring is het plan op een aantal punten ambtshalve aangepast. Hieronder wordt een overzicht gegeven van deze wijzigingen.

Beeldbepalende panden

In navolging van het nieuwe bestemmingsplan voor de kom van Huijbergen is een beschermconstructie opgenomen voor beeldbepalende panden. Het gemeentelijk monumentenbeleid streeft naar behoud van deze panden. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten behoeve van het behoud van de historische ruimtelijke elementen van deze panden. Voorts wordt sloop middels een aanlegvergunningstelsel in beginsel niet toegestaan. De kwaliteiten van de betreffende panden worden beschreven in bijlage 2. De bescherming van rijksmonumenten is geregeld in de Monumentenwet, zodat aanvullende bescherming van deze monumenten in het kader van onderhavig plan niet nodig is.

Adresgebonden wijzigingen

Acacia 47: een gedeelte van de bestemming “groenvoorzieningen” is verkocht en wordt uit dien hoofde omgezet in de bestemming “Woondoeleinden”.

Antwerpsestraatweg 42: de bestemming “Detailhandel” is omgezet in “Wonen”. Dit betreft een correctie ten opzichte van het bestemmingsplan “Woongebieden Woensdrecht en Hoogerheide”; het feitelijke gebruik is en was reeds wonen.

Antwerpsestraatweg 46: de bestemming van een deel van het perceel is uit oogpunt van planuniformiteit gewijzigd van “Wonen” in “Detailhandel”. Op deze wijze wordt aangesloten bij de wijze waarop de rijwielhandel aan de Burg. Moorstraat 29 t/m 35 reeds in het oorspronkelijke plan was geregeld. Tevens is ten behoeve van de werkplaats bij beide genoemde percelen de aanduiding “bedrijven toegestaan” toegevoegd.

Antwerpsestraatweg 48: het bestemmingsvlak “Bedrijven” achter het perceel is uit het plan verwijderd, omdat deze functie ter plaatse is verdwenen. Het bouwvlak ten behoeve van de detailhandelfunctie is daarbij enigszins vergroot. De locatie waar voorheen het bestemmingsvlak “Bedrijven” was opgenomen is opgenomen in het bestemmingsplan voor het nieuwe woongebied “De Hoef”. Ter zake van de ontwikkelingen op genoemd perceel is vooruitlopend op onderhavig bestemmingsplan reeds een procedure ex artikel 19, eerste lid van de Wet op de Ruimtelijke Ordening afgerond.

naast Antwerpsestraatweg 74: aanpassing grens bestemmingsplan in verband met afstemming op het bestemmingsplan “De Hoef”.

Blerlotlaan 15: een gedeelte van de bestemming “Verblijfsdoeleinden” is verkocht en wordt uit dien hoofde omgezet in de bestemming “Woondoeleinden”.

Buijs Ballotstraat 11: een gedeelte van de bestemming “Verblijfsdoeleinden” is verkocht en wordt uit dien hoofde omgezet in de bestemming “Woondoeleinden”.

Burgemeester Moorstraat 29 t/m 35: bestemming “Woondoeleinden” wordt omgezet in “Detailhandel” en er worden een aantal van deze bestemming afwijkende functies mogelijk gemaakt. Het bouwblok wordt voorzien van een afzonderlijk gedeelte waar de bebouwing maximaal 3,5 m hoog mag zijn. De ter plaatse te realiseren 3 appartementen vervangen 3 bestaande woningen.

Dennenlaan 55 en 57: verbreding en verlenging bouwvlak, omdat huidig bouwvlak onnodige beperkingen oplegt.

Dorpsstraat 36: de aanduiding “horeca toegestaan” is toegevoegd op het perceel. Dit pand is in het verleden ook reeds in gebruik geweest voor horecadoeleinden. De laatste jaren werd het pand uitsluitend voor wonen gebruikt. Medegebruik van het pand voor horecadoeleinden sluit goed aan bij het naastgelegen plein en de nabij gelegen andere horecagelegenheid en detailhandelsvestiging. Dit gebruik past bovendien in het door de gemeenteraad vastgestelde Horecabeleidsplan.

Dorpsstraat 41 t/m 49: bestemming “Woondoeleinden” wordt omgezet in “Maatschappelijke doeleinden” met de mogelijkheid diverse aangepaste woningen en een 4-tal zelfstandige appartementen te realiseren. Voorts worden een aantal van de bestemming afwijkende functies mogelijk gemaakt. Deze aanpassing sluit aan op een voor deze locatie inmiddels afgeronde ZPP-procedure ex artikel 19, lid 1 WRO.

Dorpsstraat 63: het perceel, tot nu toe opgenomen in het bestemmingsplan buitengebied, is gelet op het verliezen van de agrarische functie in dit plan opgenomen. Het achter de woning gelegen pand wordt gebruikt voor opslagdoeleinden. Deze functie wordt expliciet toegestaan in het plan. Er is voor gekozen geen bedrijfsfunctie toe te staan. Een nieuwe bedrijfsvestiging in de bebouwde kom wordt niet wenselijk geacht. Het perceel, evenals de kadastrale percelen sectie G 2134, 2151 en 3842 (ged.) worden uit het bestemmingsplan “Buitengebied” gelicht en toegevoegd aan onderhavig bestemmingsplan, aangezien deze percelen behoren bij aan de Dorpsstraat gelegen woningen.

Dorpsstraat tussen huisnummer 77 en 87: perceel hoort logischer wijze toe tot de bebouwde kom; daarom is het perceel toegevoegd aan onderhavig bestemmingsplan; de huidige functie (weiland) wordt door de bestemming “Agrarisch kernrandgebied (A kr)” beschermd; bebouwing is niet toegestaan.

Dorpsstraat 84: in het voorontwerp bestemmingsplan was abusievelijk de aanduiding “Bedrijven toegestaan” opgenomen. Dit moet zijn Rijzendeweg 2 en is derhalve (ambtshalve) gecorrigeerd in het ontwerp bestemmingsplan. Zie verder bij Rijzendeweg 2.

Dorpsstraat 94 t/m 102: op verzoek van de zakelijk gerechtigde wordt het perceel Dorpsstraat 102 toegevoegd aan onderhavig bestemmingsplan en voorzien van de bestemming “Woondoeleinden”; de ligging in het bestemmingsplan “Buitengebied 1998” alsmede de bestemming “Agrarisch bouwblok” komt daarmee te vervallen. Als gevolg van deze aanpassing

wordt ook de plangrens achter de woningen Dorpsstraat 94 t/m 100 gewijzigd, zodat er een logisch geheel ontstaat dat recht doet aan de feitelijke situatie. Het perceel (burger) Dorpsstraat 98 wordt daardoor in zijn geheel uit het bestemmingsplan "Buitengebied" gelicht en aan onderhavig bestemmingsplan toegevoegd.

Duistraat 19 t/m 33: correctie grens bestemmingsplan; afstemming met bestemmingsplan "De Hoef".

achter Duinstraat 39 en 41: aanpassing grens bestemmingsplan in verband met afstemming op het bestemmingsplan "De Hoef"; gelet op feitelijke situatie wordt perceel bestemd tot "Bos";

Duinstraat 60: de bestemming "Woondoeleinden" wordt omgezet in de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" met de mogelijkheid een 20-tal zorgwoningen te realiseren. Deze aanpassing sluit aan op een voor deze locatie inmiddels afgeronde ZPP-procedure ex artikel 19, lid 1 WRO.

de Eik 1: een gedeelte van de bestemming "Verblijfsdoeleinden" is verkocht en wordt uit dien hoofde omgezet in de bestemming "Woondoeleinden".

Fortuinstraat 12: het bebouwingsvlak wordt zodanig verschoven dat het bestaande gebouw daarin centraal komt te liggen.

van Houtenstraat 3a: een gedeelte van de bestemming "Verblijfsdoeleinden" is verkocht en wordt uit dien hoofde omgezet in de bestemming "Woondoeleinden".

Huijbergseweg 5: een gedeelte van de bestemming "Verblijfsdoeleinden" is verkocht en wordt uit dien hoofde omgezet in de bestemming "Woondoeleinden".

Huijbergseweg 76-78: toevoeging bouwvlak voor oprichting tribune t.b.v. voetbalvereniging METO. Tevens aanbrengen bouwvlak om twee bestaande gebouwtjes.

Huijgenstraat 145: een gedeelte van de bestemming "Verblijfsdoeleinden" is verkocht en wordt uit dien hoofde omgezet in de bestemming "Woondoeleinden".

Kamerlingh Onnestraat 46: een gedeelte van de bestemming "Verblijfsdoeleinden" is verkocht en wordt uit dien hoofde omgezet in de bestemming "Woondoeleinden".

KLM-laan 9 t/m 17 (oneven): een gedeelte van de bestemming "Verblijfsdoeleinden" is verkocht en wordt uit dien hoofde omgezet in de bestemming "Woondoeleinden".

KLM-laan 23 en 25: een gedeelte van de bestemming "Verblijfsdoeleinden" is verkocht en wordt uit dien hoofde omgezet in de bestemming "Woondoeleinden".

Laan Olieslagers 3: correctie bouwgrens aan feitelijke situatie; zie ook Plesmalaan 8.

Mgr. Nolenstraat 33: een gedeelte van de bestemming "Groenvoorzieningen" is verkocht en wordt uit dien hoofde omgezet in de bestemming "Woondoeleinden".

Mgr. Nolenstraat tussen 75 en 59: stukje verblijfsgebied aangekocht door omwonenden; betreffende stukje grond toevoegen aan de bestemming “Wonen”; de noordelijke bouwgrens wordt zodanig verlengd dat deze sluit.

Norbartstraat 1: een gedeelte van de bestemming “Groenvoorzieningen” is verkocht en wordt uit dien hoofde omgezet in de bestemming “Woondoeleinden”.

Norbartstraat 3: een gedeelte van de bestemming “Groenvoorzieningen” is verkocht en wordt uit dien hoofde omgezet in de bestemming “Woondoeleinden”.

Norbartstraat 3 en 5 en Mgr. Nolenstraat 43: het gebied tussen de woningen Norbartstraat 3, Norbartstraat 5 en Mgr. Nolenstraat 43 is geheel verkocht aan particulieren. Om die reden wordt dit terrein omgezet in de bestemming “Woondoeleinden”.

Norbartstraat 19: een gedeelte van de bestemming “Verblijfsdoeleinden” is verkocht en wordt uit dien hoofde omgezet in de bestemming “Woondoeleinden”.

Norbartstraat 21: een gedeelte van de bestemming “Verblijfsdoeleinden” is verkocht en wordt uit dien hoofde omgezet in de bestemming “Woondoeleinden”.

Nijverheidstraat 22, 24 en 26 (voormalig) en Nijverheidstraat 28 (gedeeltelijk): : aanpassing grens bestemmingsplan in verband met afstemming op het bestemmingsplan “De Hoef”; ter plaatse heeft tevens grondruil plaatsgevonden; het als “Woondoeleinden” te bestemmen gedeelte zal (t.z.t.) bij de gronduitgifte van “De Hoef” worden betrokken en is uit dien hoofde als zodanig bestemd, zodat het als “achtertuin” beschikbaar komt en kan worden benut voor de realisering van bijgebouwen;

Onderstal 26: een gedeelte van de bestemming “Verblijfsdoeleinden” behoort feitelijk tot het woonperceel en wordt uit dien hoofde omgezet in de bestemming “Woondoeleinden”.

Ossendrechtseweg 24: toevoeging van de aanduiding “Dienstverlening toegestaan”; dit betreft een correctie gelet op de feitelijke situatie.

Ossendrechtseweg 26: bestemming “Woondoeleinden” wordt omgezet in “Maatschappelijke doeleinden” met de mogelijkheid een 4-tal zorgwoningen te realiseren. Deze aanpassing sluit aan op een voor deze locatie inmiddels afgeronde ZPP-procedure ex artikel 19, lid 1 WRO.

Ossendrechtseweg 34: aanduiding “bedrijven toegestaan” is verwijderd, omdat het pand zodanig is verbouwd dat enkel nog sprake is van een woning.

Plantagelaan 4: een gedeelte van de bestemming “Verblijfsdoeleinden” is verkocht en wordt uit dien hoofde omgezet in de bestemming “Woondoeleinden”.

Plesmalaan 6: toevoeging aanduiding “Sociaal-medische voorziening toegestaan”, ten einde de vestiging van een tandartsenpraktijk mogelijk te maken.

Plesmalaan 8: correctie bouwgrens aan feitelijke situatie; zie ook Laan Olieslagers 3.

Putseweg 30: een gedeelte van de bestemming “groenvoorzieningen” is verkocht en wordt uit dien hoofde omgezet in de bestemming “Woondoeleinden”.

Putseweg 74: verlegging van de bouwgrens bouwvlak omdat anders de bouwmogelijkheden, gelet op de grootte van het perceel, onnodig worden beperkt.

Rijzendeweg 2: In het voorontwerp is abusievelijk het adres Dorpsstraat 84 aangehouden; de aanduiding “bedrijven en detailhandel toegestaan” is toegevoegd op het perceel. Het betreft hier een correctie ten opzichte van het bestemmingsplan “Woongebieden Woensdrecht en Hoogerheide”. De aanduiding was in dit plan niet opgenomen, terwijl op deze locatie een kleinschalig bedrijf cq winkel gevestigd is. De activiteiten bestaan uit het gieten en schilderen van tinnen soldaatjes, het schoonmaken van schilderijen, het opknappen van oude kleine meubelen en het maken van loden bloemen en voorwerpen. Deze worden vervolgens te koop aangeboden, naast kunstvoorwerpen en oude spulletjes. Er zijn geen planologische of milieuhygiënische bezwaren tegen handhaving van dit bedrijf. Vastgesteld is dat er geen sprake is van een inrichting die valt onder een van de categorieën van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (Ivb Wm) en dus niet valt onder de werking van de Wet milieubeheer.

de Roos 30: een gedeelte van de bestemming “groenvoorzieningen” is verkocht en wordt uit dien hoofde omgezet in de bestemming “Woondoeleinden”.

Schapendreef 21a: toevoeging van een aanduiding “nieuwbouw toegestaan”. De aanduiding “religieuze voorzieningen toegestaan” komt te vervallen.

Sportlaan 2a: vergroting bouwvlak t.b.v. uitbreiding met fitnesscentrum, dat nog in de Raadhuisstraat te Hoogerheide is gevestigd.

Stompe Torenlaan 2: een gedeelte van de bestemming “Verblijfsdoeleinden” is verkocht en wordt uit dien hoofde omgezet in de bestemming “Woondoeleinden”.

de Wilg 39: een gedeelte van de bestemming “Verblijfsdoeleinden” is verkocht en wordt uit dien hoofde omgezet in de bestemming “Woondoeleinden”.

Wipstraat 11 t/m 17 en Zandfort 24 t/m 50: toevoeging van een aanduiding “zone onbebouwd”, ter voorkoming dat in de nabijheid van de waterloop geen (vergunningsvrije) bebouwing wordt opgericht. Deze zone mag niet worden ingericht als erf als bedoeld in het “Besluit bouwvergunningsvrije en licht-bouwvergunningsplichtige bouwwerken”.

Wouwbaan 80: correctie bouwgrens bouwvlak; dit betreft een correctie gelet op de feitelijke situatie.

Zandfort 24 t/m 50 : zie Wipstraat 11 t/m 17.

Zandfort 50: vanwege het vervallen van de agrarische bestemming is het perceel betrokken bij onderhavig bestemmingsplan en bestemd voor “Woondoeleinden” (één woning). Aan de

zuidzijde van het perceel wordt een zone ter breedte van 10 meter specifiek bestemd, waardoor aldaar bebouwing niet is toegestaan en bovendien deze zone niet mag worden ingericht als erf als bedoeld in het “Besluit bouwvergunningsvrije en licht-bouwvergunningsplichtige bouwwerken”. Door deze laatste maatregel worden ook de bouwmogelijkheden met bouwvergunningsvrije bouwwerken fors beperkt. De voorgaande regelingen zijn met name opgenomen om een rustige groene overgang te bewerkstelligen naar de aan de zuidzijde van de zone gelegen natuurontwikkeling binnen het daar te ontwikkelen plan “De Hoef”. Verder is het van belang te waarborgen dat een goed onderhoud kan blijven plaatsvinden van de direct ten zuiden van de zone gelegen sloot. Bouwwerken zijn ook om die reden ter plaatse niet gewenst.

de Zonnebloem 21: een gedeelte van de bestemmingen “Verblijfsdoeleinden” en “Groenvoorzieningen” is verkocht en wordt uit dien hoofde omgezet in de bestemming “Woondoeleinden”.

de Zonnebloem 29: een gedeelte van de bestemming “Groenvoorzieningen” is verkocht en wordt uit dien hoofde omgezet in de bestemming “Woondoeleinden”.

Overige wijzigingen

Ook op andere onderdelen is het plan kritisch bezien en in sommige gevallen aangepast. De doeleindenomschrijving van de bestemming Maatschappelijke Doeleinden is aangepast in de lijn van het eerder genoemde nieuwe bestemmingsplan voor de kom van Huijbergen. De nieuwe tekst vloeit voort uit actueel gemeentelijk beleid. Ook zijn bij nader inzien alle garageboxen in het plangebied in de bestemming Verblijfsdoeleinden opgenomen en met een bouwvlak en aanvullende voorschriften geregeld.

In verband met de afstemming op de bestemmingsplannen “de Hoef” (vigerend) en “Centrumgebied Hoogerheide” (in voorbereiding) zijn een aantal correcties inzake de plangrens toegepast.

Ook aan de Dorpsstraat in Woensdrecht zijn een aantal correcties toegepast omdat dit meer recht doet aan de feitelijke situatie. De percelen, of gedeelten daarvan, maken nu deel uit van het bestemmingsplan “Buitengebied”.

Voor het overige zijn een paar kleinere correcties doorgevoerd, waaronder correcties van de bouwgrens van het bouwvlak, welke geen nadere toelichting behoeven.

Wijzigingen naar aanleiding van inspraak en vooroverleg

Voor een overzicht hiervan wordt verwezen naar de vastgestelde eindverslagen van de gevoerde inspraak en het gevoerde vooroverleg, welke zijn opgenomen in de bijlagen 6, 7 en 8 achter deze toelichting.

5. JURIDISCHE REGELING

Het bestemmingsplan “Woongebieden Woensdrecht en Hoogerheide” wordt als volgt aangepast.

Gedeputeerde staten hebben goedkeuring onthouden aan de nieuwbouwlocaties uit het bestemmingsplan. Dit betekent dat de bouwmogelijkheden op deze locaties zijn vervallen. Met betrekking tot de locaties waarvoor in dit plan een onderbouwing is opgenomen is de aanduiding “nieuwbouw toegestaan” opnieuw in de voorschriften en op de plankaart opgenomen. Voor zover noodzakelijk worden daarbij aanvullende voorschriften gegeven. Daar waar op de plankaart de aanduiding “nieuwbouw toegestaan na verklaring van geen bezwaar inzake archeologische waarden” is gegeven, mag per aanduiding maximaal 1 woning worden gerealiseerd, mits vooraf door gedeputeerde staten op basis van een archeologisch onderzoek een verklaring van geen bezwaar als bedoeld in artikel 16 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, hebben afgegeven”.

In de voorschriften zijn maximale goot- en bouwhoogten opgenomen voor de bestemmingen woondoeleinden, maatschappelijke doeleinden, kantoordoeleinden, bedrijfsdoeleinden, detailhandel en horeca. De standaardregeling is een bouwhoogte van 9 m en een goothoogte van 6 m. Afwijkende bouw- en goothoogten zijn op de plankaart aangegeven.

In zowel de voorschriften als op de plankaart is een regeling toegevoegd ter bescherming van beeldbepalende panden. Verder zijn de hierboven besproken functiewijzigingen en overige wijzigingen verwerkt. Daartoe zijn onder andere bouwvlakken opgenomen ten behoeve van de in het plan aanwezige garageboxen.

Ten behoeve van de achter de woning aan de Dorpsstraat 63 gelegen opslaglocatie is een aparte aanduiding op de plankaart opgenomen. De functie wordt daarnaast expliciet toegestaan in het nieuwe sub 18 van artikel 5, lid B. Het maximaal toegestane oppervlak is bij benadering gelijk aan het huidige oppervlak van de betreffende opslagruimte. De omvang van de bebouwing ten behoeve van de opslag overtreft de maximaal toegelaten bebouwing in de bestemming “Woondoeleinden”. Deze overschrijding wordt echter gelegaliseerd door het bepaalde in artikel 3, lid B onder 1.

De onderdelen waaraan door de provincie goedkeuring is verleend worden op de plankaart in een grijs tint aangeduid. De wijzigingen zijn in een zwarte tint weergegeven. Op het renvooiblad is een aparte kolom opgenomen voor gewijzigde/nieuwe aanduidingen.

Aan met name de zuidzijde van de percelen Zandfort 24 t/m 50 en Wipstraat 11 t/m 17 wordt een zone ter breedte van 10 meter specifiek bestemd, waardoor aldaar bebouwing niet is toegestaan en bovendien deze zone niet mag worden ingericht als erf als bedoeld in het “Besluit bouwvergunningstvrij en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken”. Dit ter bescherming van een waterloop. Een en ander is geregeld in artikel 5, lid C (sub a.5).

Alle garageboxen in het plangebied zijn bij nader inzien opgenomen in de bestemming “Verblijfsdoeleinden” en met een bouwvlak en aanvullende voorschriften geregeld. Zie artikel 15, lid B, sub 2.b. en lid C sub 1.h.

Voorts zijn naar aanleiding van inspraak, vooroverleg en actuele ontwikkelingen een aantal elementen toegevoegd. Kortheidshalve wordt verwezen naar de verslagen hiervan in bijlage 6, 7 en 8.

6. INSPRAAK EN VOOROVERLEG

Kortheidshalve wordt verwezen naar de verslagen in bijlage 6, 7 en 8.

7. VASTSTELLING

Het bestemmingsplan “Woongebieden Woensdrecht en Hoogerheide, 1^e herziening” is bij besluit d.d. 15 december 2005 door de raad van de gemeente Woensdrecht gewijzigd vastgesteld.

De wijzigingen betreffen globaal:

- het aanbrengen van een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming “Horeca” om te zetten naar de bestemming “Woondoeleinden”;
- het aangeven van een bestemmingsvlak ten behoeve van garage-activiteiten;
- het opnemen van een bouwverbod boven 60 m boven NAP;
- het aanpassen van de 35 en 40 KE-zone;
- het verwijderen van de invliegfunnel;
- het verwijderen van het zenderstation;
- het op een tweetal locaties opnemen van de aanduiding bedrijfswoning toegestaan op het perceel Nijverheidsstraat 28;
- het opnemen van de aanduiding maximaal vijf woningen toegestaan.

Naast de wijzigingen van het bestemmingsplan zijn de bijlagen 3 resp. 4 aangevuld met twee bijlagen zijnde het Besluit tot vaststelling hogere grenswaarden artikel 83 van de wet geluidhinder resp. het Besluit tot vaststelling hogere grenswaarden artikel 67 van de Wet geluidhinder.

BIJLAGEN

- Bijlage 1- [Goedkeuringsbesluit bestemmingsplan “Woongebieden Woensdrecht en Hoogerheide”](#)*
- Bijlage 2- [Beschrijving beeldbepalende panden](#)*
- Bijlage 3- [Akoestisch onderzoek verkeerslawaaï](#)*
- Bijlage 4- [Akoestisch onderzoek industrielawaai](#)*
- Bijlage 5- [Waterparagraaf](#)*
- Bijlage 6- [Eindverslag inspraak](#)*
- Bijlage 7- [Eindverslag vooroverleg](#)*
- Bijlage 8- [Eindverslag extra vooroverleg](#)*
- Bijlage 9- [Archeologisch advies provincie](#)*