Walhoeve Hoogerheide

Woensdrecht

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:
NL.IMRO.0873.HOWOxBP181xHERZx30-VG01

projectnummer:
20190495

opdrachtleider:
J.A. van Broekhoven

planstatus

datum:	status:
14-05-2019	concept
26-11-2021	voorontwerp
30-08-2022	ontwerp
15-12-2022	vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**7**
1.1	Aanleiding en doel	7
1.2	Ligging plangebied	7
1.3	Geldend bestemmingsplan	8
1.4	Opzet	9
Hoofdstuk 2	**Huidige en beoogde situatie**	**11**
2.1	Huidige situatie	11
2.2	Beoogde situatie	12
Hoofdstuk 3	**Beleidskader**	**17**
3.1	Rijksbeleid	17
3.2	Provinciaal beleid	20
3.3	Regionaal en gemeentelijk beleid	21
Hoofdstuk 4	**Sectorale aspecten**	**25**
4.1	Verkeer en parkeren	25
4.2	Cultuurhistorie en archeologie	27
4.3	Bodemkwaliteit	30
4.4	Luchtkwaliteit	31
4.5	Water	33
4.6	Bedrijven en milieuzonering	37
4.7	Geluid	38
4.8	Externe veiligheid	38
4.9	Ecologie	42
4.10	Kabels en leidingen	46
4.11	Mer-beoordeling	47
Hoofdstuk 5	**Juridische planbeschrijving**	**49**
5.1	Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP)	49
5.2	Opzet van het nieuwe bestemmingsplan	49
5.3	Gehanteerde bestemmingen	50
Hoofdstuk 6	**Uitvoerbaardheid**	**53**
6.1	Economische uitvoerbaarheid	53
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	53

Bijlagen bij de toelichting 55

Bijlage 1	**Archeologisch onderzoek**	**57**
Bijlage 2	**Verkennend bodemonderzoek**	**59**
Bijlage 3	**Verkennend grondonderzoek asbest**	**61**
Bijlage 4	**Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai**	**63**
Bijlage 5	**Bomen effect analyse**	**65**
Bijlage 6	**AERIUS berekeningen en uitgangspunten**	**67**
Bijlage 7	**Voortoets Wet natuurbescherming**	**69**
Bijlage 8	**Besluit Wnb**	**71**
Bijlage 9	**Natuuronderzoek flora en fauna**	**73**
Bijlage 10	**Notitie flora en fauna onderzoek**	**75**
Bijlage 11	**Aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.**	**77**
Bijlage 12	**Standaard Verantwoording Groepsrisico gemeente Woensdrecht**	**79**
Bijlage 13	**Standaardadvies Veiligheidsregio**	**81**
Bijlage 14	**Inloopbijeenkomst 9 november 2021**	**83**
Bijlage 15	**Memo vooroverleg en inspraak**	**85**
Bijlage 16	**Aanvullend bodemonderzoek druppellijn**	**87**
Bijlage 17	**Doorlatendheidonderzoek**	**89**
Bijlage 18	**Zienswijzennota**	**91**

Regels 93

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**95**
Artikel 1	Begrippen	95
Artikel 2	Wijze van meten	100
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**101**
Artikel 3	Groen	101
Artikel 4	Verkeer - Verblijfsgebied	102
Artikel 5	Wonen - 3	103
Artikel 6	Waarde - Archeologie	107
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**110**

Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	110
Artikel 8	Algemene bouwregels	111
Artikel 9	Algemene aanduidingsregels	112
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	113
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	114
Artikel 12	Algemene procedureregels	115
Artikel 13	Overige regels	116
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**118**
Artikel 14	Overgangsrecht	118
Artikel 15	Slotregel	119

Bijlagen bij de regels 120

Bijlage 1	**Tabel toegestane bebouwing**	**122**
Bijlage 2	**Staat van bedrijfsactiviteiten**	**124**

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

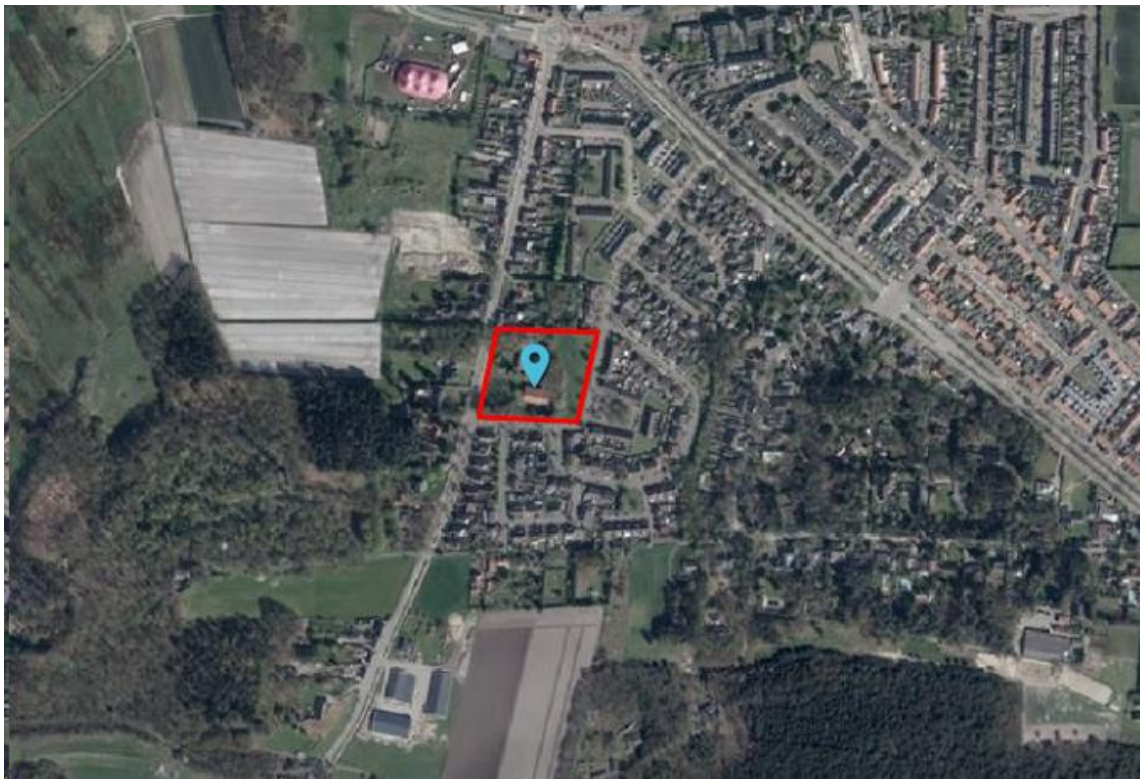
1.1 Aanleiding en doel

Initiatiefnemer is voornemens om op de locatie 'Walhoeve' rond de Ossendrechtseweg 61 te Hoogerheide 25 woningen te realiseren. Op de locatie blijft de bestaande woning behouden. De gronden rond deze woning zijn groen ingericht en er staat een oude schuur. Op basis van het geldende bestemmingsplan is de ontwikkeling van 25 woningen niet mogelijk. In dit bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee het woningaantal kan worden vermeerderd. De positie van de gewenste woningen is echter niet passend binnen deze wijzigingsbevoegdheid.

De gemeente Woensdrecht heeft in haar brief d.d. 10 april 2019 aangegeven medewerking te willen verlenen aan het planvoornemen. Om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken, is dit bestemmingsplan gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het zuiden van Hoogerheide, gemeente Woensdrecht. Het plangebied betreft het perceel tussen de Ossendrechtseweg en de Monseigneur Poelsstraat. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Woensdrecht, sectie D, perceelnummer 3923. Dit perceel heeft een oppervlakte van ongeveer 10.000 m^2. Daarnaast maakt de bestaande woning op perceel 3924, gezien zijn ligging, onderdeel uit van het plangebied.



Figuur 1.1. Locatie plangebied, met blauw aangewezen en rood omrand (bron: Luchtfoto ruimtelijkeplannen)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Bebouwde kom Hoogerheide - Woensdrecht' (onherroepelijk, vastgesteld 26-06-2013). Daarnaast is het Paraplubestemmingsplan gebruik wonen door huishoudens (onherroepelijk, vastgesteld 12-09-2019) van kracht. Binnen het plangebied geldt de enkelbestemming 'Wonen - 1' (rood omrand figuur 1.2) en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'.

De gronden met de bestemming 'Wonen - 1' zijn bestemd voor wonen in de vorm van vrijstaande woningen. Woningvermeerdering is daarbij uitgesloten. Binnen de bestemming 'Wonen - 1' is een 'bouwvlak' met 'gevellijn' opgenomen. Bebouwing is enkel toegestaan binnen het bouwvlak waarbij de voorgevels van hoofdgebouwen geheel of gedeeltelijk gebouwd dienen te worden in of evenwijdig aan de gevellijn. Daarnaast dient de bebouwing te worden gebouwd binnen een zone van 15 meter gemeten vanuit de gevellijn. De maximale goothoogte van het hoofdgebouw bedraagt 6 meter en de maximale bouwhoogte bedraagt 9 meter.

Binnen de bestemming 'Wonen - 1' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waar binnen Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van woningvermeerdering, mits:

a. de woningvermeerdering past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
b. op eigen terrein wordt voorzien in de parkeerbehoefte;
c. uit voorafgaand onderzoek is gebleken dat er geen (milieu)planologische belemmeringen zijn.

In het gehele plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Hier geldt dat bij bouwwerkzaamheden waarbij de grondverstoring meer dan 100 m^2 en dieper dan 60 cm is, moet worden aangetoond dat er geen archeologische waarden worden geschaad door de bouwactiviteit.

Tevens gelden voor de gehele locatie de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerszone - 2' en 'vrijwaringszone - radar 2'. Binnen deze aanduidingen geldt een bouwverbod voor bebouwing hoger dan respectievelijk 56 meter en 65 meter boven NAP.

Figuur 1.2. Uitsnede geldend bestemmingsplan Bebouwde kom Hoogerheide - Woensdrecht, locatie rood omrand (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het beoogde planvoornemen van 25 woningen (zie hierna in paragraaf 2.2), past niet binnen de bestemming 'Wonen - 1'. Voor het toevoegen van nieuwe woningen kan gebruik gemaakt worden van de wijzigingsbevoegdheid. De huidige positie van het bouwvlak en gevellijnen komt echter niet overeen met het planvoornemen. Qua gewenste woningtypologieën past het voornemen eveneens niet binnen de bestemming 'Wonen - 1'. Een nieuw bestemmingsplan is dan ook noodzakelijk voor de locatie.

1.4 Opzet

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding (plankaart). De regels en de verbeelding vormen tezamen het juridische bindende gedeelte van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan kent de volgende opbouw: In hoofdstuk 1 is de aanleiding van de herziening uiteengezet. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige en de beoogde situatie van het plangebied.
Hoofdstuk 3 beschrijft het geldende beleidskader. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de sectorale aspecten en in hoofdstuk 5 wordt kort ingegaan op de juridische regeling. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Huidige en beoogde situatie

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt rond de woning Ossendrechtseweg 61. Het plangebied grenst aan de westzijde aan de Ossendrechtseweg en aan de oost- en zuidzijde aan de Monseigneur Poelsstraat. De begrenzing aan de noordzijde bestaat uit tuinen behorende bij de woning Ossendrechtseweg 57 en de woning Monseigneur Poelsstraat 46. De huidige scheiding bestaat deels uit een muur van een gedeelte van de woning, delen met begroeide gaashekken, een ligusterheg, twee beukenbomen en een tweetal tuinschuurtjes.

In de omgeving van het plangebied staan voornamelijk woningen. Aan de kant van de Ossendrechtseweg zijn dit vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen. Aan de overzijde van de Ossendrechtseweg is ook een klein bosperceel gelegen. Ten oosten van het plangebied is de woningdichtheid hoger en zijn ook rijwoningen gelegen. Verder naar het noorden liggen enkele horecavoorzieningen en het centrum van Hoogerheide.

Binnen het plangebied staat een woning met bijgebouwen, waaronder een oud bakkershuisje. De woning heeft twee lagen met een kap. Aan de zuidkant van het plangebied staat een oude schuur met een oppervlakte van ongeveer 430 m^2.
Het perceel is groen ingericht met grasvelden en bomen. Aan de noord en zuidzijde is een brede strook met bomen aanwezig met ook lage begroeiing. De oostzijde is meer open met enkel wat bomen aan de straatzijde.
De woning is bereikbaar met een voetpad vanaf de Ossendrechtseweg. In de zuidwesthoek ligt een inrit voor auto's. Deze ontsluit momenteel de woning en de schuur. De locatie is geheel omsloten met een laag hekwerk.

Figuur 2.1 Plangebied, rood omrand (bron: Basisviewer.Rho, bewerkt)

Figuur 2.2. Zicht op het plangebied vanaf de Ossendrechtseweg (bron: Google.streetview)

2.2 Beoogde situatie

Op de locatie worden 25 woningen mogelijk gemaakt. De woning Ossendrechtseweg 61 met berging en bakkershuisje blijft behouden, waardoor het totaal aantal woningen op deze locatie 26 bedraagt. De schuur en het bijgebouw (gedeeltelijk) aan de achterzijde van de woning worden gesloopt.

Woningen
Deze beoogde woningen variëren in woningtypologie: 2 vrijstaande woningen, 8 twee-onder-één kap woningen en 5 blokken van elk 3 woningen, waarvan 2 blokken bestaan uit lagere levensloopbestendige woningen.

De woningen worden gepositioneerd rond de bestaande woning Ossendrechtseweg 61. Ten zuiden en ten noorden van deze woning komen woningen die gericht zijn op de Ossendrechtseweg. De woningen aan de zuidkant van het plangebied zijn gericht op een pad parallel aan de Mgr. Poelsstraat. Aan de westzijde wordt een pad gerealiseerd die in verbinding staat met de Ossendrechtseweg. De blokken van 3 woningen worden aan beide zijden van deze woonstraat gepositioneerd.

Parkeren en ontsluiting
Parkeren vindt voor een groot gedeelte plaats op eigen terrein. In totaal worden 32 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Bij een groot deel van de woningen zijn op eigen perceel telkens 2 parkeerplaatsen gelegen. Deze liggen gevarieerd naast of achter elkaar. Ook zijn garages aanwezig. De blokken van drie woningen, op de hoekwoningen van één blok na, hebben geen 2e parkeerplaats eigen terrein. De tussenwoningen en woningen zonder 2e parkeerplaats parkeren op de parkeerplaatsen in de openbare ruimte.
De bestaande woning Ossendrechtseweg 61 krijgt 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Deze zijn bereikbaar via de ontsluitingsstraat.

Aan de ontsluitingsstraat worden 13 openbare parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarnaast worden in de openbare ruimte in totaal 12 parkeerplaatsen op gemeentegrond gerealiseerd. Dit is onder meer ter vervanging van 4 bestaande parkeerplaatsen aan de Ossendrechtseweg.

Inritten: De woningen aan de zuidkant gericht op de Monseigneur Poelsstraat worden parallel aan deze straat ontsloten. Hier wordt een ontsluitingspad gerealiseerd met daarin inritten. De Mgr. Poelsstraat is voor gemotoriseerd verkeer vanuit het plangebied niet direct bereikbaar.

Groen
Op basis van de Groene Agenda 2021-2025 behoren de Ossendrechtseweg en de Monseigneur Poelsstraat tot de hoofdstructuren en lanen. Behoud van de groene structuur en met name de bomen is van groot belang. Het gebied zelf is aangemerkt als waardevol gebied waar binnen kapvergunningen noodzakelijk zijn. Middels een boom effect analyse (BEA) is de waarde van de aanwezige bomen geinventariseerd. De BEA is als bijlage 5 toegevoegd. Uit het onderzoek blijkt dat het planvoornemen voor een deel van de bomen geen of slechts een beperkte invloed heeft. Ook blijkt dat een deel van de bomen niet behouden kan blijven. Bomen met een lage toekomstverwachting worden verwijderd. Onhoudbare bomen met een lange toekomstverwachting worden waar mogelijk verplant. Voor de te handhaven bomen worden (tijdens de aanlegfase) veiligheidsmaatregelen genomen.
De woningen aan de Ossendrechtseweg worden op ruimte afstand vanaf de weg gepositioneerd. Zo ontstaat een ruim groen voorgebied. Aan de zuidzijde van het plangebied blijft een deel van de brede bomenstrook behouden. De strook wordt doorgetrokken tot aan de oostgrens van het plangebied. Aan alle zijden grenzend aan het openbare gebied, dan wel in de openbare ruime komen bomen of blijven bomen behouden. De strook met lindes aan de Monseigneur Poelsstraat, hoewel gelegen op gemeentegrond, wordt doorgetrokken. De realisatie van de stroken aan de rand en de bomen op gemeentegrond worden in de anterieure overeenkomst geborgd. In de ontsluitingsstraat worden ook groenstroken met bomen aangelegd. Voor de erfafscheidingen wordt groen gestimuleerd, waarbij gesloten (niet groene) erfafscheidingen aan de voorzijde worden uitgesloten.

Figuur 2.3. Schetsontwerp verkaveling (bron: Omni architecten, maart 2022)

Figuur 2.4 Sfeerbeelden inrichting (bron: Omni architecten, 2022)

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Inleiding

Voor dit bestemmingsplan zijn op rijksniveau de Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte (SVIR), het Besluit en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro en Rarro) alsmede de ladder voor duurzame verstedelijking relevant. In de volgende paragrafen wordt op deze beleidsstukken nader ingegaan.

3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) (2012)

De Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte (hierna: SVIR) bevat het ruimtelijk beleid van het Rijk. De SVIR is op 13 maart 2012 vastgesteld. Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn:

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland.
2. Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat.
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk is verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening. Dat betekent dat het systeem zo ingericht moet zijn dat integrale planvorming en besluitvorming op elk schaalniveau mogelijk is en bestaande en toekomstige belangen goed kunnen worden afgewogen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet aandacht zijn voor de gevolgen op de waterhuishouding, het milieu en cultureel erfgoed.

Toetsing

Voor het plangebied of het type ontwikkeling zijn verder geen specifieke regels opgenomen in het rijksbeleid. Voor de sectorale afwegingen waarvoor aandacht wordt gevraagd, wordt verwezen naar Hoofdstuk 4.

Conclusie

De SVIR staat de vaststelling van dit bestemmingsplan niet in de weg.

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

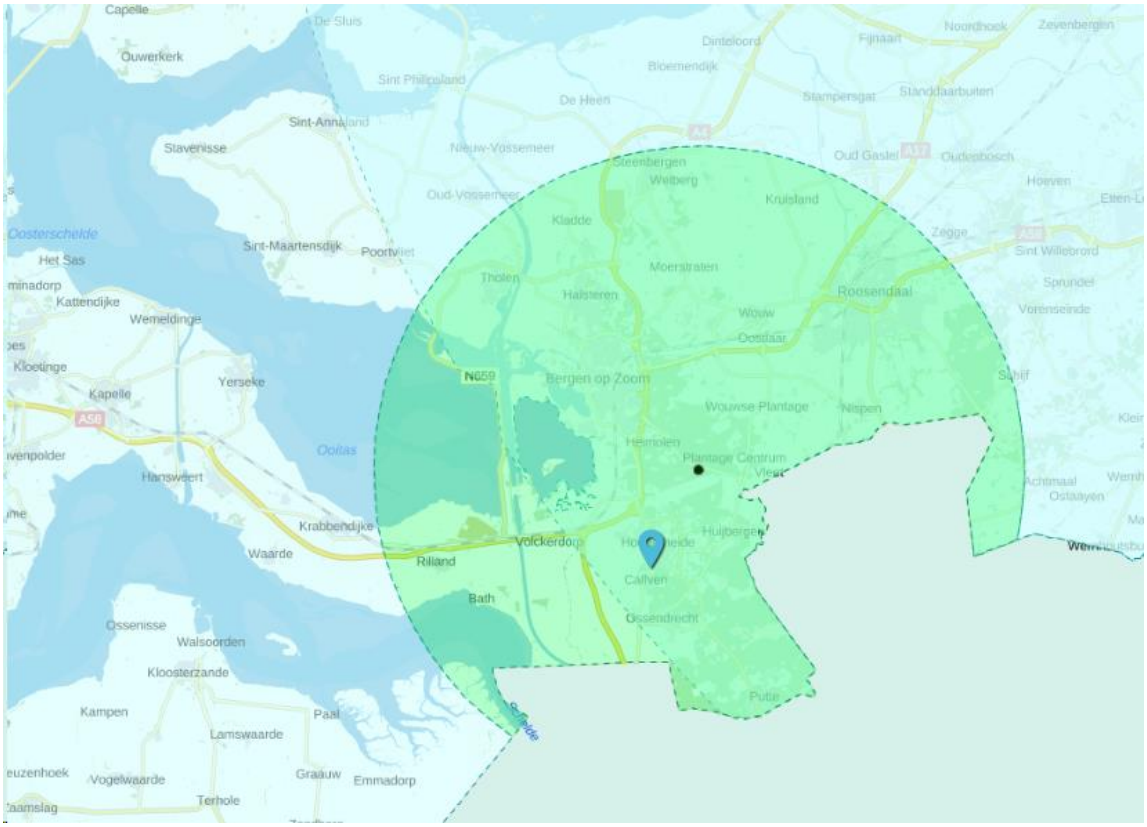
Het Rijk heeft met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de nationale ruimtelijke belangen juridisch vastgelegd. Het gaat om regels voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren en militaire terreinen. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

Toetsing

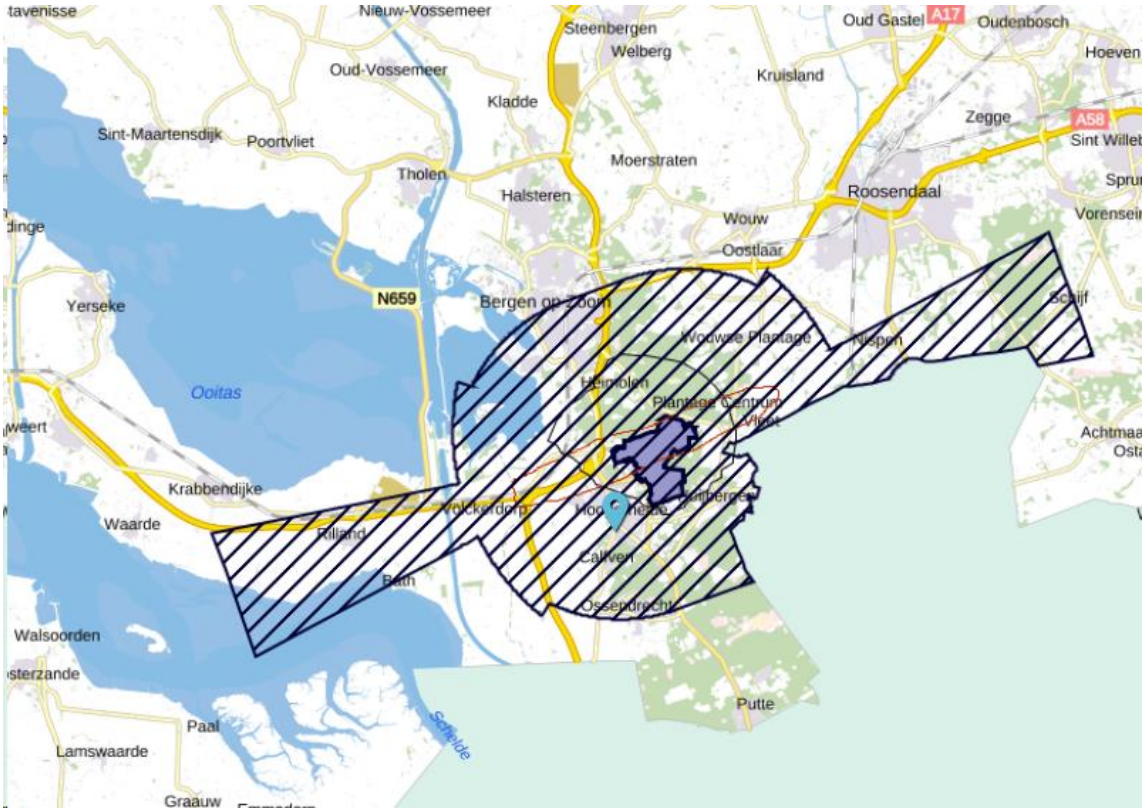
Het plangebied is gelegen binnen het radarverstoringsgebied van radarstation Herwijnen en het radarstation op vliegbasis Woensdrecht. Rondom deze radarstations mogen geen bestemmingen opgenomen worden die het oprichten van bouwwerken mogelijk maken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar. In het radarverstoringsgebied van Herwijnen is de maximale hoogte van windturbines gesteld op 90 meter ten opzichte van NAP.

Het plangebied is daarnaast gelegen in het radarverstoringsgebied van vliegbasis Woensdrecht. Het plangebied is tevens gelegen binnen het obstakelbeheergebied rondom het luchtvaartterrein. In het radarverstoringsgebied van vliegbasis Woensdrecht geldt ter hoogte van het plangebied (gelegen op 4,7 kilometer van het radarstation) een maximale bouwhoogte van 65 meter voor alle bouwwerken.
Het obstakelbeheergebied is gelegen rond het luchtvaartterrein en betreft ter plaatse van plangebied de Inner Horizontal and Conical Surface (IHCS). De IHCS is een vlak rond de luchthaven waarvan de hoogte oploopt met het toenemen van de afstand tot het luchtvaartterrein. Voor het plangebied geldt een maximale bouwhoogte voor bouwwerken van 56 meter boven NAP in verband met deze IHCS.

Met dit planvoornemen wordt geen bebouwing mogelijk gemaakt die op basis van het geldende bestemming reeds mogelijk is. Daarnaast wordt geen nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt boven de ter plaatse geldende maximale hoogtemaat van 56 meter en er wordt ook geen planologisch kader geboden voor het oprichten van windturbines. Het initiatief heeft daarmee geen gevolgen voor het radarstation en de vliegbasis.



Figuur 3.1 Radarverstoringsgebied Woensdrecht, plangebied blauw aangewezen (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)



Figuur 3.2 Obstakelbeheergebied rondom vliegbasis Woensdrecht, plangebied blauw aangewezen (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

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

Conclusie
Het Barro en de Rarro staan de vaststelling van dit bestemmingsplan niet in de weg.

3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, is de ladder voor duurzame verstedelijking in art. 3.1.6, lid 2, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen, recentelijk gewijzigd per 1 juli 2017. De ladder is een procesvereiste. Dit houdt in, dat bij ruimtelijke besluiten moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt over het ruimtegebruik.

De ladder heeft betrekking op nieuwe stedelijke ontwikkelingen: woningbouw, kantoren, bedrijven, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen. De toelichting van een ruimtelijk plan bevat:

1. een beschrijving van de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling en
2. indien het ruimtelijk plan de ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet in die behoefte kan worden voorzien binnen het bestaand stedelijk gebied.

Inmiddels blijkt uit de jurisprudentie, dat het beperken of voorkomen van extra ruimtebeslag ten opzichte van de geldende planologische mogelijkheden en het voorkomen van structurele leegstand elders belangrijke criteria vormen bij de toepassing en beoordeling van de ladder.

Toetsing
Deze ontwikkeling maakt de realisatie van 25 woningen mogelijk. Gelet op het feit dat 25 woningen zijn beoogd is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in het kader van de ladder. Toetsing aan de

ladder is zodoende noodzakelijk.

1. Het eerste punt van de ladder betreft het onderbouwen van de behoefte. De locatie is opgenomen binnen gemeentelijke woningbouwprogramma (zie paragraaf 3.3.3). De behoefte naar nieuwe woningen binnen Hoogerheide en specifiek op deze locatie is daarmee verantwoord. Het plan geeft daarnaast invulling aan de behoefte aan kwaliteitsverbetering van het woonmilieus van Woensdrecht. Binnen de gemeente Woensdrecht is behoefte aan de toevoeging van gevarieerde woonmilieus.
2. Daarnaast worden de woningen gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied. Ook is de locatie passend ontsloten. Een verdere toetsing aan de ladder is niet noodzakelijk.

Aan de uitgangspunten van de ladder wordt voldaan.

Conclusie
De ladder voor duurzame verstedelijking biedt geen belemmering voor het planvoornemen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Inleiding

Op provinciaal niveau zijn de Structuurvisie en de Verordening ruimte relevant. In de structuurvisie geeft de provincie aan welke doelen de provincie nastreeft, wat voor beleid de provincie voert, hoe de provincie stuurt om haar doelen te realiseren en welke instrumenten zij daarbij inzet.
De verordening is een van de instrumenten die de provincie inzet om haar doelen te realiseren.

3.2.2 Omgevingsvisie Noord-Brabant

De Omgevingsvisie Noord-Brabant is door de Provinciale Staten op 14 december 2018 vastgesteld. In de Omgevingsvisie Noord-Brabant is het provinciaal beleid ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant op hoofdlijnen uiteengezet voor de periode tot 2050. Naast een beeld van het Noord-Brabant van nu is een beeld geschetst van het welvarend, verbonden, klimaatproof en vernieuwend Noord-Brabant van 2050. Hieruit zin vier hoofdopgaven onderscheiden die nauw met elkaar samenhangen:

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

Samen met andere partijen zoals gemeenten en bedrijven wil de provincie uitvoering geven aan projecten die passen binnen deze opgaven. Van belang is dat het in de toekomst ook goed wonen, werken en verblijven blijft. Werken aan een goede omgevingskwaliteit zowel in de bebouwde als in de onbebouwde omgeving is het uitgangspunt.

Stedelijke ontwikkelingen dienen in principe plaats te vinden binnen 'bestaand stedelijk gebied'. Herbestemmen wordt gezien als het nieuwe bouwen: als gevolg van economische, technologische en maatschappelijke ontwikkelingen staan de steden en dorpen van Brabant steeds vaker voor (omvangrijke) herbestemmings- en transformatieopgaven in hun bebouwde gebied. Hier liggen namelijk de kansen om de forse woningbouwopgave van circa 120.000 woningen in de komende tien jaar te realiseren.

Toetsing
Met voorliggend planvoornemen worden 25 woningen mogelijk gemaakt binnen de stedelijke structuur van de kern Hoogerheide. Het plan draagt, gezien de ligging van het plangebied, met de voorziene bestemmingsplanwijziging bij aan de concentratie van verstedelijking binnen de bestaande stedelijke structuur.

Conclusie
Het planvoornemen is passend binnen de Omgevingsvisie van de provincie Noord-Brabant.

3.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben op 25 oktober 2019 de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (hierna: Iov N-B) vastgesteld. Deze verordening is per 5 november 2019 in werking getreden.

Voorafgaand op de inwerking treding van de Omgevingswet moet de provincie haar regelsysteem aanpassen. Straks heeft de provincie nog maar één verordening waarin alle regels zijn opgenomen over de fysieke leefomgeving. De Iov N-B is een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening. Hierin worden de bestaande verordeningen over de fysieke leefomgeving samengevoegd tot één Interim omgevingsverordening, waaronder de huidige Verordening ruimte.

De Iov N-B is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd.

In hoofdstuk 3 van Iov N-B zijn de instructieregels opgenomen die gemeenten moeten toepassen in hun bestemmingsplannen. Hierin staan de regels die nu nog zijn opgenomen in de Verordening ruimte. Vooruitlopend op de Omgevingswet richten de instructieregels zich op een evenwichtige toedeling van functies (in plaats van het bestemmen van ontwikkelingen). Dit betekent dat de regels ook vanuit functies (van gebieden) zijn opgebouwd. Daarnaast richten de regels zich op een goede omgevingskwaliteit, inclusief een veilige en gezonde leefomgeving (in plaats van een goede ruimtelijke kwaliteit). Tevens zijn een aantal algemene basisprincipes opgenomen.

Toetsing
In de Iov N-B zijn regels voor ontwikkelingen gekoppeld aan werkgebieden (structuren) en aanduidingen. Het plangebied ligt binnen het werkgebied 'stedelijk gebied'.

De ontwikkeling betreft de toevoeging van woningen binnen het werkgebied 'stedelijk gebied'. De toedeling van functies vindt plaats binnen bestaand ruimtebeslag. De ontwikkeling past daarmee binnen de uitgangspunten van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Conclusie
De ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3 Regionaal en gemeentelijk beleid

3.3.1 StructuurvisiePlus Gemeente Woensdrecht

De gemeenteraad van Woensdrecht heeft op 20 december 2001 de StructuurvisiePlus vastgesteld. De visie schetst een beeld van de ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente tot 2015. Het betreft een strategisch document waarin wordt gestreefd naar versterking van de sociaal-economische vitaliteit en de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente. De kern van de methodiek van de StructuurvisiePlus betreft het opstellen van enerzijds het structuurbeeld (duurzame component) en anderzijds het programma (tijdelijke component).
De StructuurvisiePlus uit 2001 heeft niet dezelfde juridische status als de structuurvisie zoals bedoeld in de Wro. Om deze reden is de StructuurvisiePlus in 2009 geactualiseerd conform de eisen van de Wro.

In de structuurvisie worden ten aanzien van het wonen kwalitatieve en kwantitatieve uitgangspunten toegelicht, zoals het zoeken naar mogelijkheden voor nieuwbouwlocaties in inbreidings- en herstructureringsplannen. Het betreffen hier echter oude cijfers en oude beleidsdocumenten. Ten aanzien van het woonbeleid wordt in de hierop volgende paragrafen getoetst aan het actueel beleid van de gemeente Woensdrecht.

Toetsing
Dit plan betreft de ontwikkeling van 25 woningen binnen de bebouwde grenzen van Hoogerheide. De ontwikkeling is aan te merken als een inbreidingslocatie en is derhalve passend binnen de beleidsvisie uit de gemeentelijke structuurvisie.

Conclusie
De ontwikkeling is in overeenstemming met de StructuurvisiePlus.

3.3.2 Woonvisie 2021-2025

Op 17 december 2020 is de Woonvisie 2021-2025 van de gemeente Woensdrecht door de raad vastgesteld. Dit is de opvolger van de Woonvisie 2015. 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.

Een van de belangrijkste uitgangspunten voor de woonvisie is dat alle inwoners de kans moeten hebben om in Woensdrecht te blijven wonen. Of dit nu gaat om jongeren, starters en senioren. Voor de toekomst zijn in de Toekomstvisie 2035 duidelijke prioriteiten aangegeven op het gebied van wonen, zoals dat het aantal woningen en woningtypes aansluit bij de samenstelling van de bevolking, woningen zijn geschikt voor meerdere doelgroepen en energiezuinig en oudere mensen of mensen die zorg nodig hebben kunnen zo lang mogelijk in hun vertrouwde omgeving wonen.

De verwachting is dat het aantal huishoudens in Hoogerheide tot 2025 groeit met ongeveer 130 huishoudens, waarbij er het meeste behoefte is aan grondgebonden koopwoningen in de goedkope segmenten. Na deze periode neemt op de lange termijn de behoefte van appartementen of nultredenwoningen toe en neemt het aantal huishoudens licht af tot 2035. De geraamde woningbehoefte is de komende jaren dan ook ongeveer 130 woningen, waarbij het belangrijk is dat een deel van de grondgebonden woningen nultreden gebouwd wordt, zodat deze flexibel kunnen worden ingezet. Om doorstroming te bevorderen is er behoefte aan appartementen.

Toetsing
Met dit initiatief worden uitsluitend grondgebonden koopwoningen binnen Hoogerheide gerealiseerd. Dit betreffen vrijstaande, twee onder-één kap en aaneengesloten nieuwbouwwoningen. Een deel van de woningen is bovendien aan te merken als levensloopbestendig (nultredenwoningen), met onder andere een slaapkamer op de begane grond. Daarmee wordt bijgedragen aan het invullen van de vraag naar grote en kleine woningen.

Conclusie
De ontwikkeling is in overeenstemming met de Woonvisie 2021-2025.

3.3.3 Gemeentelijk woningbouwprogramma

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 2017 - 2029, waarbij in deze periode maximaal 610 woningen mogen worden toegevoegd. In dit aantal zijn zowel harde als zachte plannen opgenomen.
Voor de harde plannen is een vastgesteld bestemmingsplan van kracht en/of een vergunning afgegeven. De zachte plannen zijn plannen die met de gemeente besproken zijn, maar waarvoor (nog) geen bestuurlijke toezegging is. De harde plannen vinden allemaal binnen de komende 3 jaar plaats, voor de zachte plannen staat een langere termijn.

Toetsing

De locatie Ossendrechtseweg 61 te Hoogerheide is opgenomen op de inventarisatielijst met woningbouwplannen (18-12-2018) behorende bij het woningbouwprogramma 2019.
Voor deze locatie is het aantal van 24 woningen opgenomen. In totaal zijn 461 woningen opgenomen op de lijst en nog een aantal locaties met nader te bepalen aantallen. Gezien het maximum van 610 woningen tot 2029 is er nog enige ruimte aanwezig voor het realiseren van extra woningen. Dit biedt voldoende ruimte om op basis van het woningbouwprogramma één extra woning toe te voegen aan deze locatie. De gewenste 25 woningen zijn op basis van het woningbouwprogramma hier mogelijk.

Raadhuisstraat 133	1	Voormalige ABN-amro - overleg met eigenaar
Ossendrechtseweg 61	24	Plan in voorbereiding
Raadhuisstraat 5	1	Braboptiek (Principeakkoord collegebesluit 21-08-2018)

Figuur 3.4 Uitsnede Inventarisatie woningbouwplannen 2019

Conclusie

De woningen die door middel van het planvoornemen mogelijk worden gemaakt zijn passend binnen de gemeentelijke woningbouwprogrammering.

3.3.4 Toekomstvisie 2035

In de Toekomstvisie 2035 presenteert de gemeente Woensdrecht haar visie over de ruimtelijke ontwikkelingen tot 2035. Aanleiding voor het opstellen van deze visie is om een gezamenlijke visie op de toekomst te ontwikkelen. Een dergelijke visie moet steeds worden bijgesteld omdat de toekomst moeilijk te voorspellen is. In de Toekomstvisie is gekozen voor drie leidende thema's, namelijk ‘Brabantse Wal’, 'Sterke dorpen' en ‘Bedrijvigheid en Maintenance’.

In de toekomstvisie is voor de kernen opgenomen dat het aantal woningen en de verschillende woningtypes aansluiten bij de samenstelling van de bevolking. Woningen dienen geschikt te zijn voor meerdere doelgroepen en energiezuinig te worden gebouwd.

Toetsing

In de kern Hoogerheide neemt het aantal huishoudens tot 2029 toe. Het toevoegen van 25 woningen in een gevarieerd type past daarmee binnen de doelstellingen van de toekomstvisie. Daarnaast worden de woningen gebouwd zonder gasaansluiting, hetgeen aansluit bij het energiezuinig bouwen.

Conclusie

De woningen die door middel van het planvoornemen mogelijk worden gemaakt zijn passend binnen de gemeentelijke toekomstvisie.

Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten

4.1 Verkeer en parkeren

Toetsingskader
Op het gebied van verkeer en vervoer bestaat geen specifieke wetgeving die relevant is voor de voorgenomen activiteit. Wel dient in het kader van het ruimtelijk plan dat de activiteit mogelijk maakt, te worden onderbouwd dat het geheel voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Dit houdt onder meer in dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn en de eventuele verkeerstoename niet leidt tot knelpunten in de verkeersafwikkeling.
Voor de beoogde ontwikkeling wordt de verkeersgeneratie berekend op basis van kencijfers van het CROW (publicatie 381, 2018). Op basis van het Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan (GVVP) 2021-2025, Gemeente Woensdrecht, moet de parkeerbehoefte eveneens worden berekend op basis van de kencijfers van het CROW (publicatie 381, 2018). Voor het juiste kencijfer/ parkeernorm wordt een ligging in de 'rest bebouwde kom' aangehouden, de gemeente heeft een 'niet stedelijk' karakter volgens de adressendichtheid van het CBS.

Ontsluiting
Gemotoriseerd verkeer
De bereikbaarheid van het plangebied per gemotoriseerd verkeer is goed. Het plangebied is gelegen aan de Ossendrechtseweg. Deze weg betreft een erftoegangsweg waar een maximum snelheid van 30 km/h geldt. De Ossendrechtseweg loopt richting het noorden naar het centrum van Hoogerheide en de Scheldeweg en in het zuiden richting Calfven/Ossendrecht. In het zuiden wijzigt de snelheid van de Ossendrechtseweg in een 60 km/h weg. Ten noorden van het plangebied staat de Ossendrechtseweg in verbinding met de Putsweg. Dit is een weg waar een maximum snelheid van 50 km/u geldt. De Putsweg komt in oostelijke richting uit op de N289. De rijksweg A4 is bereikbaar via zowel N289 als via de Scheldeweg door het centrum van Hoogerheide. De Mgr. Poelsstraat is die aan de zuid- en oostkant aan het plangebied grenst is voor gemotoriseerd verkeer vanuit het plangebied niet direct bereikbaar.

Openbaar vervoer
Nabij de rotonde Ossendrechtseweg/ Scheldeweg/ Raadhuisstraat/ Putseweg liggen een bushaltes. Dit is ongeveer 320 meter ten noorden van het plangebied, op circa 5 minuten lopen. De bussen die hier halteren gaan naar het treinstations van Roosendaal en Bergen op Zoom en gaan o.a. richting Putte en Ossendrecht. De bereikbaarheid van het plangebied per OV is dus voldoende.

Langzaam verkeer
Tot slot is ook de bereikbaarheid voor langzaam verkeer goed te noemen. Het plangebied is gelegen in een rustige woonwijk op circa 5 minuten lopen van het centrum van Hoogerheide. Langs de Ossendrechtseweg is een vrijliggend fietspad aanwezig. Op de overige wegen rond het plangebied, zoals de Mgr. Poelsstraat, delen fietsers de rijbaan met het gemotoriseerde verkeer en zijn eveneens trottoirs aanwezig.

Parkeren

Parkeerbehoefte

De gemeente verwijst parkeernormen voor woningbouw parkeernormen naar de kencijfers van het CROW. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen vrijstaande-, twee-onder-één kap- en tussen/hoek-woningen. De levensloopbestendige woningen vallen onder de categorie tussen/hoek woningen. Voor tussen/hoek woningen in de 'rest bebouwde kom' geldt een gemiddelde parkeernorm van 2,0 parkeerplaats per woning. Voor twee-onder-één kap en vrijstaande woningen ligt dit gemiddelde net iets hoger, op respectievelijk 2,1 en 2,2 parkeerplaats per woning. Het parkeeraanbod van de woningen binnen het plangebied dient aan deze normen te voldoen. Voor de bestaande woning geldt dat op eigen terrein 2 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn. Tabel 4.1 toont de totale parkeerbehoefte van het plangebied.

Tabel 4.1. Parkeerbehoefte

Categorie parkeerbeleid	Aantal		Parkeernorm (per woning)	Aandeel bezoek (per woning)	Parkeerbehoefte
Woning bestaand	1	woning	2	0,3	2
Woning vrijstaand	2	woningen	2,3 (1,9-2,7)	0,3	4,6 (5)
Woning 2-onder-1 kap	8	woningen	2,2 (1,8-2,6)	0,3	17,6 (18)
Woning tussen/hoek	15	woningen	2,0 (1,6-2,4)	0,3	30
Totaal	26	woningen			55

De totale toename van de parkeerbehoefte als gevolg van de ontwikkeling bedraagt 55 - 2 = 53 parkeerplaatsen.

Parkeeraanbod

Op de meeste percelen zijn twee parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig en bij enkele één parkeerplaats. De tussenwoningen hebben geen parkeerplaats op eigen terrein.

Bij de bestaande woning en 20 van de 25 nieuwe woningen is parkeergelegenheid op het eigen perceel aanwezig. De vrijstaande woningen hebben elk 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Deze parkeerplaatsen liggen naast elkaar. De twee-onder-één kap woningen en twee van de eindwoningen van de rijtjes van drie hebben 2 parkeerplaatsen op eigen terrein die achter elkaar zijn gelegen, met uitzondering van één woning waar de parkeerplaatsen naast elkaar zijn gelegen. Acht van de eindwoningen hebben 1 parkeerplaats op eigen terrein. Op de tussenwoningen na, hebben alle woningen ook een garage op eigen terrein. De 5 tussenwoningen hebben geen parkeerplaats op eigen terrein. Volgens het 'toekomstbestendig parkeren' uit de CROW gelden voor naast- en achterelkaar gelegen parkeerplaatsen bij nieuwe woningen lagere berekeningsaantallen. De dubbele oprit is dusdanig breed dat hier altijd twee auto's naast elkaar passen. Tabel 4.2 toont de beschikbare parkeerplaatsen binnen het plangebied.

Tabel 4.2. Beschikbare parkeerplaatsen

Categorie parkeerbeleid	Aantal woningen	Theoretisch aantal	Berekenings-aantal	Beschikbare parkeerplaatsen
Dubbele oprit met garage	3	3	2,0	6,0
Lange oprit met garage	13	3	1,3	16,9
Enkele oprit met garage	4	2	1,0	4,0
Openbaar terrein binnen plangebied	-	-	-	13
Totaal	20			39,9

Van de 46 te realiseren parkeerplaatsen (exclusief garages, en exclusief parkeerplaatsen bij de bestaande woning) binnen het plangebied gelden 40 (39,9) parkeerplaatsen als beschikbare parkeerplaatsen. Aan de ontsluitingsstraten worden 13 openbare parkeerplaatsen binnen het

plangebied gerealiseerd. Van de 40 beschikbare parkeerplaatsen gelden 27 parkeerplaatsen als beschikbare plaatsen op eigen terrein.
Aan de openbare weg, buiten het plangebied, zijn 53 - 40 = 13 parkeerplaatsen noodzakelijk. Deze worden gerealiseerd aan de Ossendrechtseweg en aan de Mgr. Poelsstraat.
Aan de Ossendrechtseweg gaan, vanwege de realisatie van nieuwe inritten, 4 openbare parkeerplaatsen verloren. Op deze locatie worden, deels ter compensatie, nieuwe gerealiseerd. In de openbare ruimte, buiten het plangebied, worden zodoende 17 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Het plan voorziet in de realisatie van 63 parkeerplaatsen, 27 openbare parkeerplaatsen en 36 parkeerplaatsen op eigen terrein (waarvan 30 gelden als beschikbare parkeerplaatsen, exclusief 2 parkeerplaatsen op het perceel van de bestaande woning). Met het aantal van 57 beschikbare parkeerplaatsen wordt voorzien in de berekende parkeerbehoefte van 53 + 4 parkeerplaatsen.

Verkeersgeneratie & verkeersafwikkeling
De verkeersgeneratie in de huidige en toekomstige situatie is berekend met behulp van kencijfers van het CROW (publicatie 381). In de huidige situatie is in het plangebied één woning aanwezig. Het planvoornemen zorgt niet voor extra verkeersbewegingen van en naar deze woning en is in deze berekening dan ook buiten beschouwing gelaten.
In de toekomstige situatie bestaat het woonprogramma uit 25 woningen. Voor tussen/hoek woningen geeft het CROW een kencijfer van 7,4 mvt/etmaal per woning. Voor twee-onder-één kap en vrijstaande woningen ligt dit op respectievelijk 7,8 en 8,2 mvt/etmaal per woning. Dit betekent in de toekomstige situatie een verkeersgeneratie van 190 mvt/etmaal op een gemiddelde weekdag, zie tabel 4.2. Derhalve leidt de ontwikkeling tot een verkeerstoename van 190 mvt/etmaal. Deze toename is dusdanig laag dat de extra motorvoertuigbewegingen niet leiden tot problemen op de omliggende wegen. Verder blijft de wijkontsluiting nagenoeg hetzelfde als in de huidige situatie. De ontwikkeling leidt hierdoor niet tot knelpunten in de verkeersafwikkeling.

Tabel 4.2. Verkeersgeneratie

Categorie verkeer	Aantal		mvt/etmaal		Verkeersgeneratie
Woning vrijstaand	2	woningen	8,2 (7,8-8,6)		16,4
Woning 2-onder-1 kap	8	woningen	7,8 (7,4-8,2)		62,4
Woning tussen/hoek	15	woningen	7,4 (7,0-7,8)		111
Totaal	25	woningen			190 mvt/etmaal

Conclusie
De ontsluiting van het plangebied voor de verschillende vervoerswijzen is goed. De ontwikkeling leidt niet tot knelpunten in de verkeersafwikkeling. In de parkeerbehoefte wordt binnen het plangebied en binnen de openbare ruimte voldaan. Het aspect verkeer en parkeren staat de ontwikkeling niet in de weg.

4.2 Cultuurhistorie en archeologie

4.2.1 Inleiding
In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd dat de ruimtelijke ordening een samenhangende afweging van alle belangen bevat. Tot die belangen wordt ook het cultureel erfgoed gerekend. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is daarom de verplichting vastgelegd om in de ruimtelijke ordening “rekening te houden met aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten”.

Het cultureel erfgoed van Nederland wordt beschermd met de Erfgoedwet. In lijn met die wet neemt de gemeente Woensdrecht in haar bestemmingsplannen een integrale paragraaf Cultuurhistorie op. Hierin wordt voor het plangebied van het betreffende bestemmingsplan een inventarisatie en een analyse van de aanwezige cultuurhistorische waarden gepresenteerd. Aan deze inventarisatie zullen/ kunnen consequenties ten opzichte van het vaststellen van een dubbelbestemming cultuurhistorie en/ of archeologie verbonden worden.

4.2.2 Archeologie

Toetsingskader

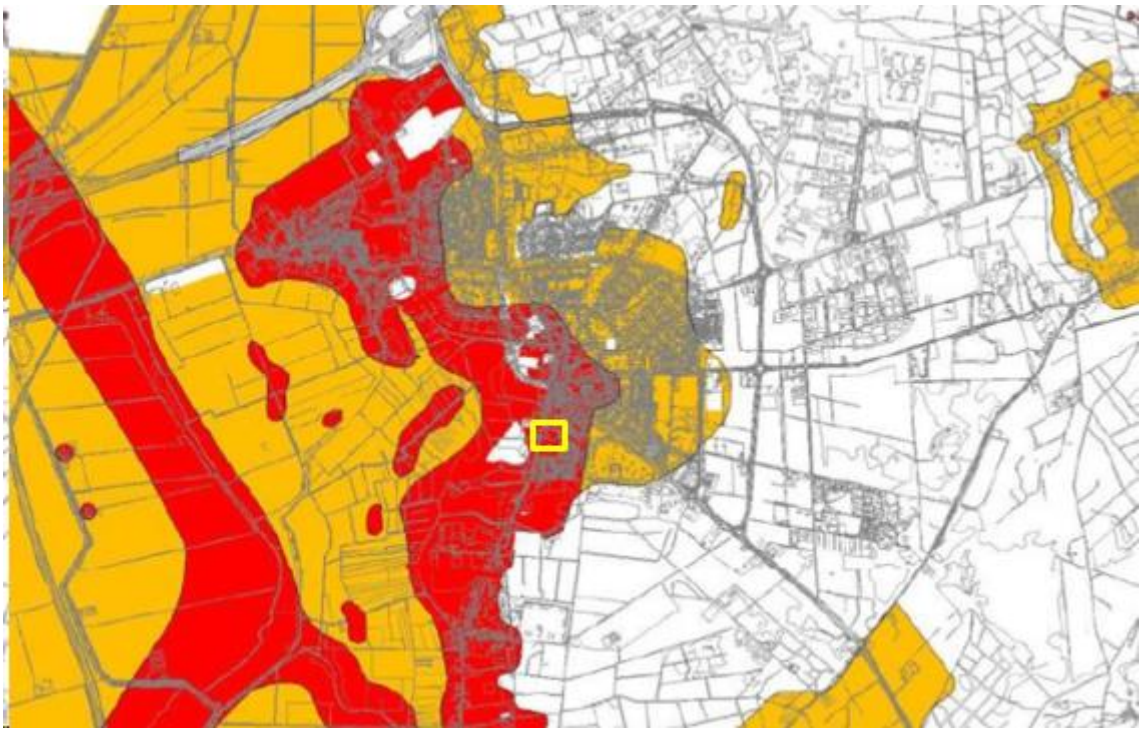
Om op gemeentelijk niveau weloverwogen keuzes te kunnen maken heeft de gemeente Woensdrecht een gemeentelijk archeologiebeleid ontwikkeld, dat op 27 september 2018 is vastgesteld. Hiermee voldoet de gemeente niet alleen aan de wettelijke verplichtingen omtrent archeologie maar heeft het ook een formeel afwegingskader bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Het archeologische beleid bestaat uit een archeologische waarden- en verwachtingenkaart.

Toetsing

Binnen het archeologiebeleid van de gemeente Woensdrecht ligt het bestemmingsplangebied in een zone met een hoge archeologische verwachting. Dit houdt in dat bij verstoringen groter dan 100 m^2 en dieper dan 60 cm beneden het maaiveld, de archeologische verwachting dient te worden getoetst door middel van aanvullend archeologisch onderzoek. In het geldende bestemmingsplan was dit reeds vertaald in de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'.

In de beoogde situatie wordt voorzien in de bouw van een 25 woningen. Met de bouw van deze woningen vindt een bodemverstoring plaats die groter is dan 100 m^2. Om deze reden is nader onderzoek naar het aspect archeologie noodzakelijk. Ter plaatse van de bestaande woning vinden geen bodemingrepen plaats. Hier is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' blijft hier behouden.



Figuur 4.1 Uitsnede archeologische waarden- en verwachtingenkaart gemeente Woensdrecht, planlocatie geel omrand (bewerkt)

Onderzoek
Het bureauonderzoek toonde aan dat er zich mogelijk archeologische waarden in het plangebied zouden kunnen bevinden. Daarom is er aansluitend een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd, zie bijlage 1.
Uit het onderzoek naar de bodemopbouw blijkt dat de gespecificeerde archeologische verwachtingswaarde gehandhaafd dient te blijven. Vervolgonderzoek naar archeologische sporen of resten wordt noodzakelijk geacht. Geadviseerd wordt een karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek uit te voeren binnen het gehele plangebied, behalve ter plaatse van de bestaande woning. Voor dit onderzoek dient een door de bevoegde overheid goedgekeurd Programma van eisen te zijn opgesteld waarin is vastgelegd waaraan het onderzoek moet voldoen. Tot het proefsleuvenonderzoek is uitgevoerd blijft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' van kracht.

Conclusie
Voorafgaand aan de aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen wordt middels een proefsleuvenonderzoek het plangebied onderzocht. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' blijft vooralsnog van kracht. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.2.3 Bouwhistorische waarden
Bij cultuurhistorische waarden aangaande gebouwd erfgoed gaat het over de positieve waardering van bouwsporen, objecten, patronen, structuren die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. In veel gevallen bepalen deze cultuurhistorische waarden de identiteit van een plek of gebied en bieden ze aanknopingspunten voor toekomstige ontwikkelingen. Deze cultuurhistorische elementen kan men niet allemaal als beschermd monument of gezicht aanwijzen, maar zijn wel onderdeel van de manier waarop Nederland beleefd, ingericht en gebruikt wordt.

Toetsing
De cultuurhistorische waardevolle objecten zijn door de provincie aangegeven op de cultuurhistorische waardenkaart. Op de uitsnede in figuur 4.2 is te zien dat er binnen het plangebied geen bouwhistorische objecten aanwezig zijn. In de omgeving van het plangebied zijn enkele monumentale gebouwen aanwezig, zoals woonhuizen en boerderijen.
Het plangebied ligt binnen het vlak Brabantse Wal. Dit is een oud agrarisch landschap, met akkercomplexen, graslanden en heidevelden. Daarnaast kenmerkt de Brabantse Wal zich door de landgoederen en buitenplaatsen. Het beleid in dit gebied is erop gericht de variatie aan landschapstypen te behouden, te accentueren en het contrast tussen de open polder en de besloten wal te versterken.
Het plangebied is gelegen in de stedelijke kern van Hoogerheide. Aangezien hier sprake is van een woongebied, waarbij het plangebied in gebruik is als tuin, worden met het planvoornemen geen waarden geschaad die voortkomen uit de ligging van het plangebied in het cultuurhistorisch landschap Brabantse Wal.
De Ossendrechtseweg wordt aangemerkt als Lijn van hoge waarde, dit is een oude hoofdroute. Aan de overzijde van de Ossendrechtseweg liggen de polders bij Calfven en het historisch groen aangemerkte bos. Gezien de aanwezige bebouwing aan de Ossendrechtseweg is het zicht op de open polders en het groen ter plaatse niet meer geheel aanwezig.

De ontwikkeling is niet van invloed op bouwhistorische objecten.

Figuur 4.2 Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart, in rood het plangebied omrand (bron: provincie Noord-Brabant)

Conclusie
Het aspect cultuurhistorie staat de ontwikkeling niet in de weg.

4.3 Bodemkwaliteit

Beleid en Normstelling
Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. 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. Ten behoeve van ruimtelijke plannen dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, te 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 dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Toetsing
Op deze locatie is geen sprake van een functiewijziging. Wonen is hier reeds toegestaan. Een onderzoek naar de bodemgesteldheid is ter plaatse dan ook niet noodzakelijk voor het bestemmingsplan. Omdat hier woningen worden toegevoegd en bodemingrepen plaats zullen vinden, is voor de omgevingsvergunning voor bouwen wel een bodemonderzoek noodzakelijk. In 2015 is reeds een verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest in halfverharding uitgevoerd, zie bijlage 2. Uit dit onderzoek is gebleken dat de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd is met lood. De ondergrond is niet verontreinigd. Het grondwater is niet verontreinigd. Gezien de geringe overschrijding is het gerechtvaardigd de hypothese 'niet verdachte locatie' te accepteren. Geconcludeerd wordt dat zowel de bovengrond als de ondergrond voldoet aan de achtergrondwaarde. In het toegangspad zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen.
De bodemkwaliteit vormt echter een belemmering vanwege de aanwezigheid van asbestverdachte dakplaten op de huidig aanwezige bebouwing. Ter plaatse van de druppellijn van de dakplaten is een verkennend grondonderzoek naar de aanwezigheid van asbest uitgevoerd, zie bijlage 3. Uit het onderzoek blijkt dat bij één druppellijn asbest tot boven de interventiewaarde is aangetroffen. Geadviseerd wordt om een aanvullend onderzoek naar asbest uit te voeren nabij deze druppellijn. Dit nader onderzoek is medio 2022 uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek bekend zijn opgenomen in bijlage 16.

Conclusie
Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.4 Luchtkwaliteit

Toetsingskader
In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 4.3 weergegeven.

Tabel 4.3 Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

stof	**toetsing van**	**grenswaarde**
stikstofdioxide (NO_2)[1)]	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m³
fijn stof (PM_{10})	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m³
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m³
Fijn stof ($PM_{2,5}$)[2)]	jaargemiddelde concentratie	25 µg/m

[1)] De toetsing van de grenswaarde voor de uurgemiddelde concentratie NO^2 is niet relevant aangezien er pas meer overschrijdingsuren dan het toegestane aantal van 18 per jaar zullen optreden als de jaargemiddelde concentratie NO_2 de waarde van 82 µg/m³ overschrijdt. Dit is nergens in Nederland het geval.
[2)] Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (volgens de bij de Wlk behorende Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007).

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

Besluit niet in betekenende mate
In dit Besluit niet in betekenende mate is bepaald in welke gevallen een plan vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een plan heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO_2 en PM_{10} (= 1,2 µg/m³);
- een plan valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m2 bij één ontsluitingsweg en 200.000 m2 bij twee ontsluitingswegen.

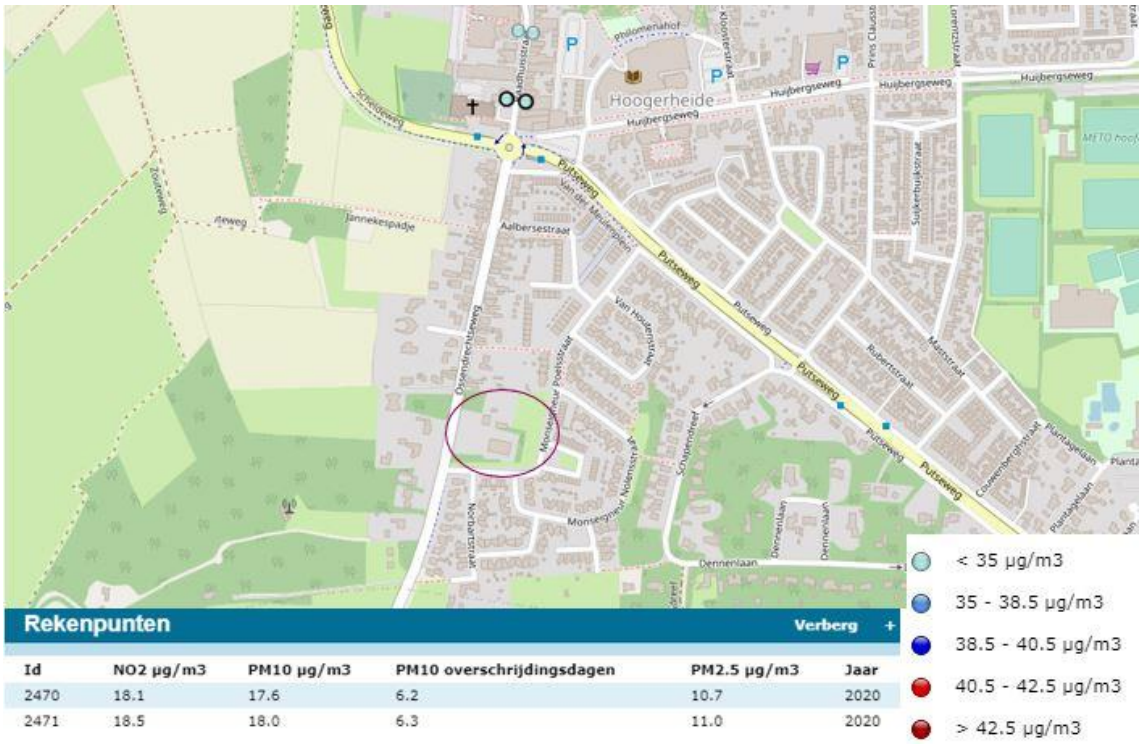
Toetsing
De ontwikkeling betreft de realisatie van 25 woningen. Dit aantal valt ruim onder de grens van 1.500 woningen, die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De toename van het aantal verkeersgeneratie bedraagt 190 mvt/etmaal. Uit de NIBM-tool blijkt dat de maximale bijdrage NO_2 0,23 µg/m³ bedraagt en de maximale bijdrage voor PM_{10} 0,04 µg/m³. Het plan draagt dan ook niet in betekenende mate bij aan de toename van de hoeveelheid stikstofdioxide en fijn stof in de lucht, zie tabel 4.4.

Tabel 4.4 NIBM-tool op basis van de verkeersgeneratie

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

	Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	190
	Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m³	**0,25**
	PM_{10} in µg/m³	**0,04**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool 2021 (http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. De dichtstbijzijnde maatgevende wegen betreft de Raadhuisstraat. Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in 2020 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs deze weg ruimschoots onder de grenswaarden lagen. De hoogste concentraties luchtverontreinigende stoffen bedragen 15.8 µg/m³ voor NO_2, 15.4 µg/m³ voor PM_{10} en 8.4 µg/m³ voor $PM_{2,5}$. Het maximaal aantal overschrijdingsdagen van het 24-uurs gemiddelde voor fijnstof bedraagt 6.0 dagen. Op de verder weg gelegen N289/Bunkerbaan liggen de jaargemiddelde concentraties lager dan op de rekenpunten van de Raadhuisstraat.
In figuur 4.4 zijn de maatgevende rekenpunten voor het plangebied in 2020 weergegeven.



Id	NO2 µg/m3	PM10 µg/m3	PM10 overschrijdingsdagen	PM2.5 µg/m3	Jaar
2470	18.1	17.6	6.2	10.7	2020
2471	18.5	18.0	6.3	11.0	2020

Figuur 4.4 Luchtkwaliteit plangebied 2020 (bron: NSL-monitoringstool)

Op basis van de NIBM-tool (tabel 4.2) is de maximale bijdrage van het extra verkeer op de luchtkwaliteit 0,25 µg/m³ NO_2 en 0,04 µg/m³ PM_{10}. Op basis van de maximale bijdrage van het extra verkeer en de huidige concentraties luchtverontreinigende stoffen kan een overschrijding van de grenswaarden luchtverontreinigende stoffen uit de Wet milieubeheer uitgesloten worden. Er wordt dan ook voldaan aan de luchtkwaliteitswetgeving en nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Conclusie
Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied.

4.5 Water

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

Beleid

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

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente. 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. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. 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'.

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 (of in het oppervlaktewater)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 beleid van de gemeente is geen maximaal percentage verharding vastgelegd, echter worden initiatiefnemers erop gewezen dat in het kader van de klimaatverandering het wenselijk is om vergroening van particuliere percelen na te streven (en verstening tegen te gaan). Hierbij kan zowel gedacht worden aan vergroening van tuinen, toepassen van halfverharding t.p.v. opritten alsook het toepassen van groene daken. Hiermee wordt het tegengaan van hittestress en/of wateroverlast bevorderd.

Toetsing

Hemelwater

Het totale plangebied is ongeveer 10.000 m^2. In de huidige situatie is het plangebied bijna geheel onverhard en in gebruik als tuin en groenvoorziening. Enkel de woning met bijgebouwen en de schuur hebben een dakoppervlak. Bij de woning zijn geen grootschalige verhardingen zoals terrassen aanwezig. De schuur met een oppervlakte van 430 m^2 komt te vervallen.

In de beoogde situatie is sprake van een toename aan verhard oppervlak door het toevoegen van 25 woningen met bergingen en een ontsluitingswegen. Inclusief overige verhardingen, zoals paden en parkeerplaatsen en verhardingen in tuinen bedraagt het totaal aan verhardingen circa 6.350 m^2, zie tabel 4.5.1. Met de sloop van de schuur en het bijgebouw komt de totale toevoeging aan verharding uit op circa 6.000 m^2.

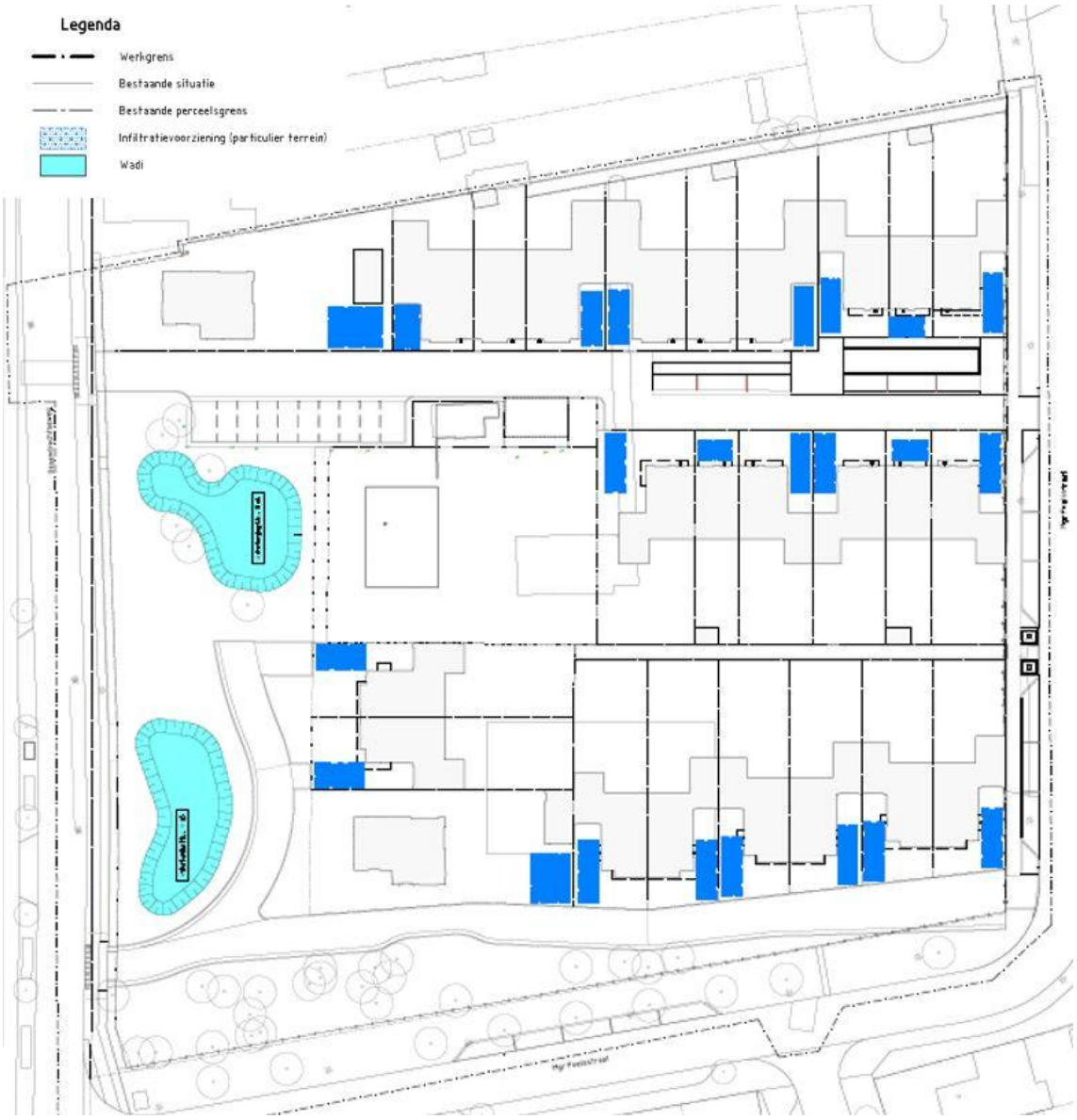
Tabel 4.5.1 Verhard oppervlakte (bron: Grasveld Civiele Techniek)

functie	**oppervlakte**
Verhardingen rijbaan / parkeervakken / loopstroken	2.344 m2
Dakoppervlakte	2.053 m2
Verhardingen in tuin (50% oppervlakte)	1.954,5 m2
Totaal verhard oppervlak	**6.351,5 m2**

De hoeveel te bergen water bedraagt het totale verharde oppervlakte afgezet tegen de bergingseis van 60 mm. Op basis van de berekening toename verhard oppervlak blijkt dat er 381,09 m^2 water geborgd moet worden. De wadi's in de groenzone bieden voldoende ruimte voor de bergingseis van het verhard oppervlak. Het hemelwater afkomstig van het dakoppervlak en verhardingen in de tuin wordt middels infiltratievoorzieningen op particulier terrein geborgen.

Het treffen van nadere maatregelen ten behoeve retentie is noodzakelijk. Bij de inrichting wordt rekening gehouden met het geven van ruimte aan water, middels wadi's, teneinde wateroverlast te voorkomen. Het perceel is in de huidige situatie reeds groen ingericht en dat zal in de nieuwe situatie ook zo zijn.

Bij de inrichting van de openbare ruimte wordt rekening gehouden met de realisatie van wadi's. In figuur 4.5 is de ligging van de wadi's en de infiltratievoorzieningen op particulier terrein weergegeven. De civieltechnische uitwerking vindt plaats in de fase van vergunningverlening. Uit het doorlatendheidonderzoek, zie bijlage 17, blijkt dat de bodem geschikt is voor de benodigde infiltratievoorzieningen.



Figuur 4.5 ligging wadi's en infiltratievoorzieningen (bron: Grasveld, waterhuishouding)

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 (of in het oppervlaktewater) 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.
Binnen het plangebied wordt het hemelwater niet aangesloten op de aanwezige riolering. Het hemelwater wordt via afschot afgevoerd naar het groen. De groene zone aan, met name, de westkant van het plangebied, biedt voldoende ruimte voor de opvang en infiltratie van hemelwater. In deze zone wordt een wadi/verlaging gerealiseerd waar het water wordt opgevangen. Ook bieden de groene stroken aan de oost- en zuidkant van het plangebied ruimte voor extra opvang bij hevige regenval. Daarnaast kan met het gebruik van open verhardingen het hemelwater ter plaatse van parkeerplaatsen en delen van de bestrating direct in de bodem infiltreren.

Oppervlaktewaterlichamen en waterkeringen
Binnen het plangebied zijn geen open wateren en waterkeringen aanwezig. Met de ontwikkeling vinden geen werkzaamheden plaats aan oppervlaktewaterlichamen of waterkeringen. Een vergunning van het waterschap is dan ook niet benodigd. De ontwikkeling heeft dan ook geen nadelige gevolgen voor het open water.

Grondwater en bodem
De ontwikkeling voorziet niet in het onttrekken van grondwater. Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem is het van belang om duurzame niet-uitloogbare materialen te gebruiken. Zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase worden geen uitloogbare bouwmaterialen, zoals lood, zink, koper en zacht PVC, gebruikt.

Huishoudelijk afvalwater
Het afvalwaterriool van de nieuwe woningen zal worden aangesloten op het bestaande DWA-riool aan de Ossendrechtseweg en de Mgr. Poelsstraat. De uitwerking van de aansluiting op het DWA-riool vindt in nauw overleg plaats tussen de ontwikkelaar en de gemeente.

Conclusie
Op grond van de watertoets kan worden geconcludeerd dat de ontwikkelingen in het plangebied geen belemmering vormen voor de waterhuishouding. In de regels is de realisatie en instandhouding van 380m^3 waterbegering geborgd (140m^3 binnen Groen en 240 m^3 binnen Wonen-3).

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader
In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:
- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en nieuwe woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt in deze ruimtelijke onderbouwing gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Toetsing
De ontwikkeling betreft een milieugevoelige functie, ten opzichte van bedrijvigheid in de omgeving kunnen de woningen hinder ondervinden en andersom kan de toevoeging van woningen bedrijven in de omgeving hinderen in hun bedrijfsvoering.
De omgeving van het plangebied kan worden getypeerd als rustige woonwijk, in de omgeving zijn voornamelijk woningen aanwezig. Het plangebied ligt circa 350 meter ten zuiden van het centrum.
Aan de Ossendrechtseweg 26 is een maatschappelijke bestemming opgenomen waarbinnen maatschappelijke voorzieningen, zoals zorgwoningen, zijn toegestaan. De mogelijke activiteiten zijn te vergelijken met milieucategorie 1 en 2. De maximale richtafstand bedraagt 30 meter in een rustige woonwijk. Deze locatie ligt op circa 135 meter van het plangebied. Aan de richtafstand wordt derhalve voldaan.
Aan de Ossendrechtseweg 62/64 is een bedrijfsbestemming gelegen, waarbinnen nutsvoorzieningen zijn toegestaan. De grootst mogelijke richtafstand bedraagt 50 meter voor een gasontvangst- en verdeelstation. De afstand tussen het plangebied en de bedrijfsbestemming bedraagt ruim 110 meter.

Aan de richtafstand wordt voldaan.

Binnen de omliggende woonbestemmingen en de woonbestemmingen binnen het plangebied zijn onder voorwaarden kleinschalige bedrijven aan huis uit milieucategorie 1 en 2 toegestaan, passend binnen de woonbestemming. Bij bedrijven aan huis geldt dat deze geen onevenredige hinder mogen veroorzaken aan de woonfunctie. Toetsing aan de richtafstanden dient, afhankelijk van de bedrijfsfunctie en milieucategorie, per geval specifiek beoordeeld te worden. Daarmee wordt een goed- woon en leefklimaat ter plaatse geborgd.

Conclusie
Aangezien aan de richtafstanden wordt voldaan, is de milieusituatie ter plaatse van de nieuwe woningen dan ook goed te noemen.

4.7 Geluid

Toetsingskader
De nieuwe woningen zijn volgens de Wet geluidhinder (Wgh) nieuwe geluidgevoelige functies. Langs alle wegen - met uitzondering van 30 km/u-wegen en woonerven - bevinden zich op grond van de Wgh geluidzones waarbinnen de geluidhinder vanwege de weg getoetst moet worden.

Akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai is noodzakelijk volgens de Wet geluidhinder (Wgh) indien de nieuwe woningen binnen de geluidzone van een weg worden gerealiseerd. De woningen zijn niet gelegen binnen de geluidzones van wegen. De woningen zijn gelegen rond 30 km/uur wegen. Wegen met een maximaal toegestane snelheid van 30 km/uur hebben geen wettelijke zone, maar dienen wel beoordeeld te worden ten aanzien van een goede ruimtelijke ordening. Het gaat om de Ossendrechtseweg en de Monseigneur Poelsstraat.

Toetsing
Door Geluid Plus Adviseurs is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting op de gevels van de toekomstige woningen, zie bijlage 4.

Uit het onderzoek blijkt dat de hoogste gecumuleerde geluidbelasting 55 dB (excl. aftrek) bedraagt ter plaatse van één kavel. Afhankelijk van de wijze van ventileren, is een onderzoek naar de gevelwering aan de orde.
Conform opgave van de initiatiefnemer worden kavel 2 t/m 24 voorzien van een mechanisch gebalanceerd ventilatiesysteem (WTW). Op basis van ervaring blijkt dat tot en met een geluidbelasting van 56 dB (excl. aftrek), zonder aanvullende voorzieningen, wordt voldaan aan een maximaal toelaatbaar binnenniveau van 33 dB. Indien bij kavel 1 en 25 roosters worden toegepast, dan dient rekening te worden gehouden met geluidgedempte susroosters.
Met het toepassen van WTW is zodoende sprake va een acceptabel woon- en leefklimaat.

Conclusie
Het aspect wegverkeerslawaai staat de ontwikkeling niet in de weg.

4.8 Externe veiligheid

Toetsingskader
Bij ruimtelijke plannen wordt ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten gekeken, namelijk:
- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het GR geldt een oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Vervoer van gevaarlijke stoffen
Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en het Basisnet in werking getreden. Het BEVT vormt de wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of over het water. De concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water.

Het BEVT en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10^{-5} per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10^{-6} per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10^{-6} waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10^{-6} contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute.

Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden (PAG) benoemd voor transportroutes. Hiermee wordt geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhangen met deze plasbrandaandachtsgebieden. Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

Toetsing en conclusie
De beoogde woning en bestaande woning zijn in het Besluit externe veiligheid inrichtingen aangemerkt als kwetsbare objecten. Uit de professionele risicokaart blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen relevante risicovolle inrichtingen aanwezig zijn, zie figuur 4.6. Op circa 120 meter van het plangebied, aan de Ossendrechtseweg 64 is een gasdrukregel- en meetstation van Enexis gelegen. De installatie heeft een veiligheidsafstand van 15 meter.

Figuur 4.6 Uitsnede risicokaart (bron: risicokaart.nl)

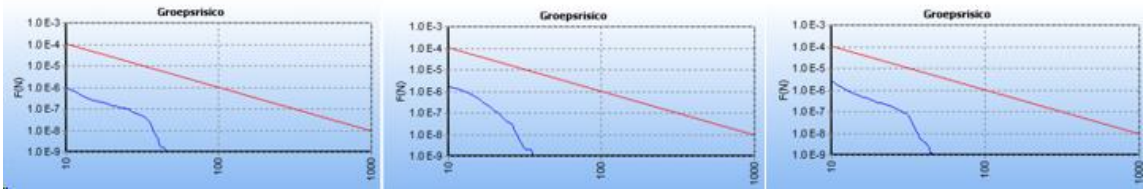
Vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Het plangebied ligt op circa 175 meter van de gasleiding bij het gasdrukregel- en meetstation. Ten zuiden van Hoogerheide lopen drie leidingen op circa 275 meter van het plangebied. Het plangebied valt ook buiten de plaatsgebonden risicocontouren van deze leidingen.

Het plangebied valt (deels) binnen de groepsrisicocontouren van deze leidingen. In 2012 is een Kwantitatieve risico analyse (QRA) buisleidingen door RMD opgesteld om de hoogte van het groepsrisico voor de gehele gemeente te bepalen. Dit onderzoek is opgenomen in het geldende bestemmingsplan van Hoogerheide. In de QRA zijn 3 buisleidingen aanwezig die geheel of gedeeltelijk van invloed zijn op het plangebied van onderhavig bestemmingsplan.

De resultaten van het groepsrisico zijn per leiding weergegeven, zie ook figuur 4.7:

- Leiding A-657 (deels over plangebied); De hoogte van het groepsrisico bedraagt < 0,01 * de oriënterende waarde;
- Leiding A-614 (geheel over plangebied); De hoogte van het groepsrisico bedraagt 0.017* de oriënterende waarde;
- Leiding A-530 (deels over plangebied); De hoogte van het groepsrisico bedraagt 0.025 * de oriënterende waarde.



Figuur 4.7 FN curves behorende bij leidingen A-657, A-614 en A-530 (bron: QRA, RMD, 2012)

Het huidige groepsrisico bevindt zich, volgens de QRA uit 2012, ter plaatse ruim onder de oriëntatiewaarde. Binnen de groepsrisicocontouren van deze leidingen hebben in de jaren vanaf het

onderzoek tot nu geen grootschalige ontwikkelingen plaats gevonden waardoor het groepsrisico dermate is verhoogd, dat sprake kan zijn van een overschrijding van de oriëntatiewaarde. Met de toevoeging van 25 woningen, is geen sprake van een dermate grote toename dat de oriëntatiewaarde alsnog wordt overschreden.

Er kan worden volstaan met een beknopte verantwoording van het groepsrisico. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de Standaard Verantwoording Groepsrisico van de gemeente Woensdrecht en het bijbehorende standaardadvies van de Veiligheidsregio.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg
Op circa 2,4 kilometer ten noorden van het plangebied bevindt zich de A4 waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het invloedsgebied wordt bepaald door stofcategorie GT4 en bedraagt 4 kilometer. Het plangebied bevindt zich in het invloedsgebied. Omdat de afstand groter is dan 200 meter tot de weg, hoeft volgens het Bevt geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Er kan worden volstaan met de standaardverantwoording en het standaardadvies.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor
Het spoortraject Roosendaal - Vlissingen bevindt zich op circa 3,1 kilometer ten noorden van het plangebied. Over het spoor vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het invloedsgebied van de spoorlijn wordt bepaald stofcategorie D4 en bedraagt 4 kilometer. Het plangebied bevindt zich in het invloedsgebied. Omdat ook hier de afstand groter is dan 200 meter tot het plangebied kan er worden volstaan met een standaardverantwoording.

Beknopte verantwoording
De beknopte verantwoording is opgesteld aan de hand van de Standaard Verantwoording Groepsrisico van de gemeente Woensdrecht (bijlage 12) en het bijbehorende standaardadvies van de Veiligheidsregio (bijlage 13).

Bestrijdbaarheid en bereikbaarheid
Voor zowel de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van 'dagelijkse incidenten', zoals brand of wateroverlast, als voor calamiteiten op het gebied van externe veiligheid, is het van belang dat de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen voldoende geborgd zijn. De bestrijdbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet in staat zijn om hun taken goed uit te kunnen voeren om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen. Het plangebied wordt ontsloten via de Ossendrechtseweg. Deze weg sluit aan op het verdere wegennetwerk van Hoogerheide. Het wegennetwerk biedt vluchtmogelijkheden in verschillende richtingen, waardoor altijd van de bron af kan worden gevlucht. Het gedegen netwerk komt de bestrijdbaarheid ten goede.

Zelfredzaamheid
In de toekomstige situatie zullen woningen gerealiseerd worden. De aanwezige kinderen en ouderen worden gezien als verminderd zelfredzame personen. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchten. Als gevolg van een incident met toxische stoffen over de weg en het spoor of bij een buisleiding zijn de volgende scenario's van toepassing.

<u>Toxisch scenario</u>
Dit scenario is van toepassing bij een plangebied dat ligt binnen een giftig (toxisch) invloedsgebied: Er komt een wolk met giftige stoffen vrij die zich verspreidt in de omgeving. Deze kan ontstaan als gevolg van:

- een brand bij een inrichting met gevaarlijke stoffen (giftige verbrandingsproducten, rookwolk).
- Een lek in een ammoniakkoelinstallatie (door uitdamping verspreiding in de omgeving). - het lek

raken van een container/tankwagen/etc. met gevaarlijke stoffen (door uitdamping verspreiding in de omgeving).

Aanwezigen in het plangebied die worden blootgesteld aan de toxische wolk kunnen ernstige gezondheidsschade oplopen en kwetsbare groepen (longpatiënten) kunnen in het 'worstcase scenario' overlijden. Overige gevolgen zijn irritatie van de luchtwegen en branderige ogen.

Fakkelbrand
Toxisch scenario Dit scenario is van toepassing bij een plangebied dat ligt binnen een giftig (toxisch) invloedsgebied: Er komt een wolk met giftige stoffen vrij die zich verspreidt in de omgeving. Deze kan ontstaan als gevolg van: - een brand bij een inrichting met gevaarlijke stoffen (giftige verbrandingsproducten, rookwolk). - Een lek in een ammoniakkoelinstallatie (door uitdamping verspreiding in de omgeving). - het lek raken van een container/tankwagen/etc. met gevaarlijke stoffen (door uitdamping verspreiding in de omgeving). Aanwezigen in het plangebied die worden blootgesteld aan de toxische wolk kunnen ernstige gezondheidsschade oplopen en kwetsbare groepen (longpatiënten) kunnen in het 'worstcase scenario' overlijden. Overige gevolgen zijn irritatie van de luchtwegen en branderige ogen.

Afsluitbare mechanische ventilatie bij toxische scenario
Zelfredzaamheid in deze scenario's is alleen mogelijk als er tijdig alarmering plaatsvindt en gebouwen geschikt zijn om enkele uren te schuilen. Denk hierbij aan het sluiten van ramen en deuren en met name het uitschakelen van (mechanische) ventilatiesystemen. Daarnaast wordt aandacht gevraagd voor de detaillering van gevels, ramen en kozijnen, zodat deze goed luchtdicht zijn uitgevoerd. De detaillering van gevels, ramen en kozijnen volgt uit het Bouwbesluit 2012. Hiermee worden de aanwezigen beschermd tegen de blootstelling aan toxische gassen bij een toxisch scenario.

Risicocommunicatie
Daarnaast dienen, in het kader van effectieve zelfredzaamheid, de gebruikers van de objecten door risicocommunicatie te worden geïnstrueerd over de risico's en de mogelijke maatregelen die zij kunnen nemen. Ook het personeel dient geïnformeerd te worden over de verschillende risico's bij een incident. De alarmering van de aanwezigen wordt momenteel nog gerealiseerd middels het waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS). Dit systeem wordt de komende jaren uitgefaseerd. Het waarschuwingssysteem wordt vervangen door een totaal pakket aan alarmeringsmiddelen, waaronder de calamiteitenzenders, de sirenes, crisis.nl, NL-Alert en het gebruik van sociale media.

Conclusie
Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van buisleidingen, de A4 en het spoortraject Roosendaal - Vlissingen. Door de afstand en grote invloedsgebied zal de beoogde ontwikkeling niet leiden tot een significant effect op het groepsrisico. In de beknopte verantwoording is op de zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en bereikbaarheid van het plangebied ingegaan. De veiligheidssituatie zal met de beoogde ontwikkeling niet significant verslechten en wordt als aanvaardbaar gezien. Verder zijn in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle bronnen aanwezig. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 Ecologie

Toetsingskader
Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming
Bescherming van natuurgebieden wordt gewaarborgd door de Wet natuurbescherming (Wnb) en de Wet Ruimtelijke Ordening (Wro). Natura 2000-gebieden worden beschermd door de Wnb en het Natuurnetwerk Nederland (NNN) wordt beschermd door de Wro.

Natura-2000 gebieden
De Minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn).
Een bestemmingsplan dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, kan uitsluitend vastgesteld worden indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan, onderscheidenlijk het project de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:
- alternatieve oplossingen zijn niet voor handen;
- het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en
- de nodige compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)
Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de provinciale verordening. Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

Soortenbescherming
In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:
- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn;
- overige soorten.

De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Gedeputeerde Staten (hierna: GS) kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten (hierna: PS) vrijstelling verlenen van dit verbod. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Vogelrichtlijn. Verder is het verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. GS kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen PS vrijstelling verlenen van dit verbod. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Habitatrichtlijn.

Ten slotte is een verbodsbepaling opgenomen voor overige soorten. Deze soorten zijn opgenomen in de bijlage onder de onderdelen A en B bij de Wnb. De provincie kan ontheffing verlenen van deze verboden. Verder kan bij provinciale verordening vrijstelling worden verleend van de verboden. De noodzaak tot ontheffing of vrijstelling kan hierbij ook verband houden met handelingen in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden.

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan moet worden onderzocht of de Wet natuurbescherming de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Dit is het geval wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning of ontheffing ingevolge de wet zal kunnen worden verkregen.

Figuur 4.8 Ligging plangebied (rood) ten opzichte van Natura 2000-gebieden (geel).

Toetsing

Gebiedsbescherming

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura-2000. Het plangebied maakt ook geen deel uit van het Nederlands Natuurnetwerk (NNN). In de directe omgeving van het plangebied zijn beschermde natuurgebieden aanwezig. Op circa 330 meter is natuurgebied de 'Brabantse Wal' aanwezig. Op circa 65 meter, achter de woningen gelegen aan de overzijde van de Ossendrechtseweg, ligt het Natuur Netwerk Brabant (NNB).

De toename van het verkeer en de realisatie van 25 woningen kan leiden tot extra stikstofemissies en daaropvolgend depositie op stikstofgevoelige natuurgebieden. In dat kader is een AERIUS berekening uitgevoerd. In bijlage 6 zijn de AERIUS berekeningen voor zowel de gebruiksfase als voor de aanlegfase opgenomen inclusief de toegepaste uitgangspunten. Uit de AERIUS berekening blijkt dat er natuurgebieden zijn met rekenresultaten die hoger dan de drempelwaarde zijn. Dit betekent dat een vergunning vereist is in het kader van de Wet natuurbescherming. Deze vergunning is op 1 juli 2020 ingediend en op 29 september 2021 verleend, zie bijlage 8. Als uitgangspunt voor de verkeersgeneratie is het op dat moment geldende 'Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan (GVVP) 2013-2020', gemeente Woensdrecht, gehanteerd. Dit leidde tot een verkeersgeneratie van 186 mvt/etmaal, zie bijlage 6. Het GVVP is op 21 april 2021, na indiening van de Wnb vergunning, geactualiseerd, zie paragraaf 4.1, dat leidde tot een aangepaste verkeersgeneratie.
Op basis van de voortoets, zie bijlage 7, blijkt verder dat gelet op de aard en omvang van de werkzaamheden en de afstand tot natuurgebieden, overige effecten als verstoring en dergelijke uit te sluiten zijn.

Significant negatieve effecten kunnen worden uitgesloten. De Wet natuurbescherming en het beleid van de provincie staan de uitvoering van het project dan ook niet in de weg.

Soortenbescherming
De locatie is gelegen binnen stedelijk gebied. Op deze locatie is bebouwing aanwezig. Nader onderzoek naar de aanwezigheid van beschermde soorten wordt dan ook noodzakelijk geacht. In mei 2019 is een quickscan flora en fauna uitgevoerd door Van der Goes en Groot.

Uit het onderzoek blijkt het volgende:
- Het onderzoeksgebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten amfibieën, vogels, grondgebonden zoogdieren en vleermuizen.
- Gezien de uitgevoerde toetsing, kunnen van de amfibieën alleen 'vrijgestelde' soorten aanwezig zijn. Voor deze aangetroffen of verwachte 'vrijgestelde' soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd als werkzaamheden worden verricht in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, zoals het besproken plan.
- In het plangebied kunnen broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van half maart tot half juli.
- In het plangebied kunnen jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vogels voorkomen, namelijk die van Huismus en Kerkuil. Omdat negatieve effecten door de werkzaamheden niet uitgesloten zijn, is nader onderzoek naar voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van deze vogelsoort(en) noodzakelijk. Worden tijdens vervolgonderzoek volgens geldende richtlijnen dergelijke verblijfplaatsen gevonden, dan dient een ontheffingsaanvraag te worden ingediend, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven.
- In het onderzoeksgebied kunnen beschermde grondgebonden zoogdieren voorkomen die zijn beschermd onder de Habitatrichtlijn of als 'andere soort'. Omdat negatieve effecten door de werkzaamheden niet uitgesloten zijn, is onderzoek naar voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van deze soorten noodzakelijk. Worden tijdens de veldinventarisatie volgens landelijk geldende richtlijnen, protocollen, soortstandaarden en/of kennisdocumenten één of meer van deze soorten aangetroffen, dan dient een ontheffingsaanvraag te worden ingediend, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven.
- In het plangebied komen verblijvende vleermuizen voor. Omdat negatieve effecten door de werkzaamheden niet uitgesloten zijn, is nader vervolgonderzoek naar precieze locaties van voortplantingsplaatsen en rustplaatsen van vleermuizen en betrokken aantallen, noodzakelijk. Worden tijdens de veldinventarisatie volgens landelijk geldende richtlijnen, protocollen, soortstandaarden en/of Kennisdocumenten één of meer soorten vleermuizen met verblijfplaatsen aangetroffen, dan dient een ontheffingsaanvraag te worden ingediend, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven.
- Voor het mogelijk incidentele terreingebruik van het plangebied door vogels met jaarrond beschermde nesten, wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter leefgebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vogels kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.
- Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.

Noodzaak vervolgonderzoeken
- Nader onderzoek naar voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de huismus en kerkuil is noodzakelijk;
- nader onderzoek naar voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van beschermde grondgebonden zoogdieren is noodzakelijk;
- nader vervolgonderzoek naar de precieze locaties van voortplantingsplaatsen en rustplaatsen van

vleermuizen en betrokken aantallen is noodzakelijk.

Begin 2020 is door Vos Natuurbeheer een aanvullende notitie opgesteld ten behoeve van de sloop van de stal, zie bijlage 10. Uit het onderzoek blijkt dat geen beschermde soorten zijn aangetroffen. De kans dat grote groepen vleermuizen gebruik maken van het gebouw is dan ook onwaarschijnlijk. Ook is de kans op het aantreffen van een individuele gewone dwergvleermuis tijdens aanvullend onderzoek nihil. De ter compensatie opgehangen vleermuiskasten bieden ruim voldoende vervangende verblijfsruimte. Geadviseerd wordt om onder begeleiding van een ecoloog vleermuisvriendelijk te slopen, waarmee voldaan wordt aan de zorgplicht.

Het onderzoek van van der Goes en Groot is vervolgens aangevuld op de nadere vervolgonderzoeken naar de huismus en kerkuil en beschermde grondgebonden zoogdieren, zie bijlage 9. Hieruit blijkt dat:

- Geen waarnemingen van huismussen zijn gedaan.
- Geen kerkuilen (meer) verblijven in het plangebied.
- De boomkruiper is aangetroffen, maar is een algemene soort. Er zijn geen ecologisch belangrijke overwegingen om de aangetroffen verblijfplaats te zien als jaarrond te beschermen, de dieren kunnen gemakkelijk uitwijken.
- Geen waarnemingen van kleine marterachtigen zijn gedaan.
- Geen verblijfplaatsen van eekhoorns zijn waargenomen. Wel is één foeragerende eekhoorn vastgelegd tijdens het onderzoek. Het leefgebied wordt niet zodanig aangetast dat essentieel leefgebied verdwijnt.

Door het ontbreken van waarneming van deze beschermde soorten kunnen er daarom geen negatieve gevolgen zijn door de plannen voor deze beschermde soorten.

- In het plangebied zijn alleen langsvliegende, in vlucht baltsende en foeragerende vleermuizen waargenomen.
- De aanwezige verblijfsplaatsen van vleermuizen zijn enkel in de te slopen stal waargenomen. In 2019 zijn al enkele vleermuiskasten opgehangen om de tot dan toe aangetroffen verblijvende vleermuizen te compenseren.

Conclusie

Het planvoornemen heeft geen negatieve effecten op natuurgebieden. Voor het aspect stikstofdepositie is een Wnb vergunning verleend. Het planvoornemen heeft verder geen negatieve gevolgen voor beschermende soorten. De sloop van de stal wordt uitgevoerd onder begeleiding van een ecoloog. Voor de sloop is ontheffing van de provincie noodzakelijk. Teneinde de zorgplicht na te leven worden voor en tijdens de uitvoering van de werkzaamheden de praktische richtlijnen gevolgd.

4.10 Kabels en leidingen

Toetsingskader

Rond planologisch relevante leidingen dient rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden (belemmeringenzones).

Toetsing en conclusie

Binnen het plangebied en in de directe omgeving zijn geen planologisch relevante buisleidingen, hoogspanningsverbindingen of straalpaden aanwezig. Het aspect kabels en leidingen staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

4.11 Mer-beoordeling

Beleid en Normstelling

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het omgevingsvergunning planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Onderzoek en conclusie

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject mer-beoordelingsplichtig is indien (Besluit milieueffectrapportage, Bijlage onderdeel D11.2);

- de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer.

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van 25 woningen en blijft daarmee ruim onder de drempelwaarde.

Dit betekent dat een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' noodzakelijk is. Alhoewel de beoogde ontwikkeling onder de drempelwaarde blijft is middels een aanmeldingsnotitie (bijlage 11) onderzocht of sprake is van belangrijke nadelige milieueffecten. Uit deze notitie blijkt dat hiervan geen sprake is. Op basis van de aanmeldingsnotitie heeft het bevoegd gezag op 13 september 2022 besloten dat het opstellen van een MER niet noodzakelijk is.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP)

Het juridische kader voor dit bestemmingsplan vormt de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Sinds 1 januari 2010 moeten conform de Wro alle nieuwe ruimtelijke plannen digitaal, uitwisselbaar en vergelijkbaar worden gemaakt. Het gaat dan onder andere om bestemmingsplannen, provinciale verordeningen en structuurvisies. Deze plannen worden digitaal beschikbaar gesteld voor burgers, bedrijven en andere overheidsinstanties.

Dit bestemmingsplan is opgebouwd volgens de bindende afspraken uit de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP2012), zoals die zijn verankerd in het Bro. Daarnaast voldoet dit bestemmingsplan aan de eisen die het Bro stelt aan de regels van het bestemmingsplan. Het gaat dan bijvoorbeeld om een aantal standaardbegrippen, de wijze van meten, regels ten aanzien van overgangsrecht en de anti-dubbeltelbepaling.

5.2 Opzet van het nieuwe bestemmingsplan

Ten aanzien van de opzet van het bestemmingsplan (plankaart en regels) is het volgende van belang.

Opzet plankaart

Algemeen

Het bestemmingsplan moet voldoen aan de eis van rechtszekerheid. Dit betekent dat een bestemmingsregeling duidelijk en voor één uitleg vatbaar is. In aansluiting hierop en in relatie tot digitale ontwikkelingen verdient het de voorkeur de bestemmingsregeling zo veel mogelijk op de plankaart te visualiseren en de planregels zo transparant mogelijk te houden. Uitgangspunt is dat zoveel mogelijk informatie op de plankaart wordt aangegeven en dat de plankaart digitaal wordt opgebouwd.
Daarbij is gebruik gemaakt van een combinatie van de BGT (Basisregistratie Grootschalige Topografie) en de digitale kadastrale ondergrond.

Bestemmingen

Op de plankaart wordt aangegeven welke bestemming geldt en waar bebouwing is toegestaan. Door middel van hoofdletters wordt de bestemming aangeduid, bijvoorbeeld W voor Wonen en V voor Verkeer.
Op het renvooi wordt de betekenis aangegeven van de bestemmingen en de aanduidingen. Tevens wordt in een onderhoek op de plankaart de naam van het uitwerkingsplan aangegeven, de datum van terinzagelegging, vaststelling en (eventueel) van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ook is het identificatienummer van het bestemmingsplan en het kaartblad aangegeven. De kaart bestaat uit 1 kaartblad en renvooi, op een schaal van 1:1.000.

Aanduidingen
Op de kaart zijn maatvoeringsaanduidingen op de kaart aangegeven zoals de maximaal toegestane hoogtemaat (goothoogte en bouwhoogte). Daarnaast wordt de positie waar de bouw van nieuwe woningen is toegestaan aangeduid. Bij het toekennen van de aanduidingen is zo veel mogelijk gebruik gemaakt van de standaard (en verplichte) aanduidingen uit SVBP2012.

Opzet planregels
Volgens SVBP2012 hebben de planregels een vaste hoofdstukindeling, in een vaste volgorde.
- In hoofdstuk 1 (inleidende regels) worden in de regels gehanteerde begrippen, voor zover nodig, gedefinieerd, en wordt de wijze van meten bepaald.
- In hoofdstuk 2 (bestemmingsregels) worden alfabetisch de regels gegeven waarmee de bestemmingen die op de plankaart voorkomen nader worden omschreven.
- Hoofdstuk 3 (algemene regels) bevat een aantal regels die voor alle bestemmingen gelden, zoals een anti-dubbeltelbepaling, dan wel regels die voor de nodige flexibiliteit kunnen zorgen, zoals algemene ontheffings- of wijzigingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels) ten slotte geeft overgangsrecht voor bestaand gebruik en bestaande bebouwing en de titel van het plan.

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2, Bestemmingsregels) wordt als volgt opgebouwd:
- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels (onderverdeeld in toelaatbaarheid van bouwwerken en bouwhoogte, oppervlakte en inhoud);
- nadere eisen
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- aanlegvergunningen;
- wijzigingsbevoegdheden.

Een bestemmingsartikel hoeft niet alle elementen te bevatten. Dit is afhankelijk van de aard van de bestemming. Alle bestemmingen bevatten wel een bestemmingsomschrijving en bouwregels.

5.3 Gehanteerde bestemmingen

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied
Binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' zijn de gronden bestemd voor wegen en straten. Deze gronden voorzien in de verkeersontsluiting van de woningen. Daarnaast zijn de gronden binnen deze bestemming bedoeld voor parkeren en groen- en watervoorzieningen.

Artikel 5 Wonen - 3
De gezamenlijke gronden met de bestemming 'Wonen - 3' zijn bedoeld voor de realisatie van maximaal 25 grondgebonden woningen en het behoud van de bestaande vrijstaande woning. De nieuwe woningen zijn zowel vrijstaande-, twee-onder-één kapwoningen en aaneengebouwde woningen. Beroep aan huis en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn onder voorwaarden direct toegestaan.
Binnen de bestemming 'Wonen - 3' mogen hoofdgebouwen en bijgebouwen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. De exacte positie, breedte en woningtype kan variëren binnen de ruimte die het bouwvlak en de positie van de gevellijnen bieden. De woningen hebben een maximale diepte van 15 meter vanaf de voorgevellijn. De maximale goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt respectievelijk 6 en 11 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte voor de levensloopbestendige woningen maximaal 9 meter bedraagt.
De bebouwing die op de bouwpercelen is toegestaan wordt vermeld in de bij de regels behorende 'Tabel toegestane bebouwing'. Daarnaast zijn er eisen gesteld aan de maximale hoogte van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Artikel 6 Waarde - Archeologie
Op de gronden die zijn aangewezen als archeologisch gebied met een hoge trefkans is de bestemming 'Waarde - Archeologie' gelegd. Deze gronden zijn primair bestemd voor het behoud van het ter plaatse aanwezige archeologisch waardevol gebied en van de ter plaatse aanwezige vindplaatsen, niet zijnde beschermd van rijkswege. Tevens is opgenomen onder welke voorwaarden een omgevingsvergunning noodzakelijk is indien er werkzaamheden op onderhavige gronden verricht worden.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels
Daarnaast zijn algemene aanduidingsregels opgenomen ten behoeve van de luchtvaartverkeerzone rondom de IHCS en de ILS en het radarverstoringsgebied.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie opgenomen. Centrale doelstelling van de wet is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 Bro is vastgelegd wat onder een bouwplan wordt verstaan. De bouw van een of meerdere hoofdgebouwen is in het betreffende artikel van het Bro opgenomen.

Een exploitatieplan dient tegelijkertijd met een bestemmingsplan te worden vastgesteld. In de Wro is tevens opgenomen, dat kan worden afgeweken van de verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is. Dit is onder meer het geval indien de gemeente en de initiatiefnemer en/of de ontwikkelende partij een privaatrechtelijke overeenkomst hebben gesloten over de verdeling van kosten bij de grondexploitatie. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente is een anterieure overeenkomst gesloten.

Conform artikel 3.1.6, sub f van het Bro heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkeling wordt uit eigen middelen betaald. Er is gebleken dat het plan economisch uitvoerbaar is.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Omgevingsdialoog

Binnen de gemeente Woensdrecht wordt de omgevingsdialoog steeds belangrijker. In dat kader heeft op 9 november 2021 een bijeenkomst voor omwonenden plaats gevonden. Tijdens deze inloopavond kregen bewoners de mogelijkheid te reageren op het planvoornemen. Het verslag van deze inloopbijeenkomst is opgenomen als bijlage 14 bij deze toelichting. De uitkomst van deze inloopbijeenkomst is nog niet verwerkt in onderhavig voorontwerpbestemmingsplan.

Een volgende informatiebijeenkomst wordt voorzien ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan.

6.2.2 Vooroverleg

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg gepleegd te worden met de wettelijk verplichte organisaties. Het plan is daarom toegestuurd aan de volgende instanties:

- Provincie Noord-Brabant;

- Waterschap Brabant Delta;
- Veiligheidsregio.

6.2.3 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. Hierop zijn 4 inspraakreacties ontvangen. De reacties zijn samen met de reacties uit het vooroverleg samengevat en beantwoord, zie bijlage 15. Als gevolg van de inspraakreacties is het bestemmingsplan op een aantal punten gewijzigd.

6.2.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan wordt voor eenieder 6 weken ter inzage gelegd. Hierop zijn 3 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord, zie bijlage 18. Als gevolg van de zienswijzen en ambtshalve aanpassingen is het bestemmingsplan op een aantal punten gewijzigd.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Archeologisch onderzoek

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Verkennend grondonderzoek asbest

Bijlage 4 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Bijlage 5 Bomen effect analyse

Bijlage 6 AERIUS berekeningen en uitgangspunten

Bijlage 7 Voortoets Wet natuurbescherming

Bijlage 8 Besluit Wnb

Bijlage 9 Natuuronderzoek flora en fauna

Bijlage 10 Notitie flora en fauna onderzoek

Bijlage 11 Aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.

Bijlage 12 Standaard Verantwoording Groepsrisico gemeente Woensdrecht

Bijlage 13 Standaardadvies Veiligheidsregio

Bijlage 14 Inloopbijeenkomst 9 november 2021

Bijlage 15 Memo vooroverleg en inspraak

Bijlage 16 Aanvullend bodemonderzoek druppellijn

Bijlage 17 Doorlatendheidonderzoek

Bijlage 18 Zienswijzennota

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan
het bestemmingsplan 'Walhoeve Hoogerheide' met identificatienummer NL.IMRO.0873.HOWOxBP181xHERZx30-VG01, van de gemeente Woensdrecht;

1.2 Bestemmingsplan
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 Aanduiding
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 Aanduidingsgrens
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 Aaneengebouwde woning
een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van meer dan twee aaneengebouwde woningen, niet zijnde gestapelde woningen;

1.6 Aangebouwd bijgebouw
een met een overlap van minimaal 1,2 meter aan het hoofdgebouw, geheel of gedeeltelijk, verbonden gebouw; anders is sprake van een vrijstaand bijgebouw;

1.7 Afhankelijke woonruimte
een bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gewenst is;

1.8 Antennemast
een installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie;

1.9 Archeologisch verwachtingsgebied
de aan het gebied toegekende waarde gekenmerkt door voorwerpen of bewoningssporen van vroegere samenlevingen direct onder het aardoppervlak;

1.10 Bebouwd oppervlak
het totaal van de oppervlakten van bouwwerken voor zover deze een grotere hoogte hebben dan 1,2 meter, met dien verstande dat pergola's, erfafscheidingen, e.d. buiten beschouwing worden gelaten;

1.11 Bebouwing
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.12 Bebouwingspercentage
een in de planregels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.13 Beroep aan huis
een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.14 Bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak;

1.15 Bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.16 Bijgebouw
een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.17 Bouwen
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.18 Bouwgrens
de grens van een bouwvlak;

1.19 Bouwlaag
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.20 Bouwperceel
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.21 Bouwperceelgrens
de grens van een bouwperceel;

1.22 Bouwvlak
een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.23 Bouwwerk
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.24 Bouwwerk, geen gebouw zijnde
een ander bouwwerk;

1.25 Carport
een dakconstructie, hoofdzakelijk bedoeld voor de stalling van voertuigen, aan maximaal drie zijden begrensd door wanden, waarvan in ieder geval de naar feitelijke voorgevel gekeerde zijde geen wand heeft;

1.26 Dak
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.27 Dakopbouw
een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok of de dakrand van het dak, dat het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert;

1.28 Detailhandel
het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waaronder grootschalige detailhandel, volumineuze detailhandel, tuincentrum en supermarkt;

1.29 Erfafscheiding
scheidingsconstructie om een specifieke grens aan te geven;

1.30 Gebouw
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.31 Geluidzoneringsplichtige inrichting
een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld;

1.32 Gevellijn
de als zodanig op de verbeelding aangegeven lijn, die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen c.q. bouwgrenzen;

1.33 Groenplan
Een grafische weergave en beschrijving van de gewenste ruimtelijke inrichting in een gebied.

1.34 Hoge verwachtingswaarde
grote kans op archeologische vondsten of informatie;

1.35 Hoofdgebouw
een gebouw dat, in architectonisch opzicht als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.36 Huishouden
persoon of groep personen die een huishouding voert, die binnen een woning gebruik maken van dezelfde voorzieningen, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan. Kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen;

1.37 HCS (Inner Horizontal and Conical Surface)
het plangebied is gelegen binnen het zogenaamde Inner Horizontal and Conical Surface van de vliegbasis; dit gebied is vastgesteld ten behoeve van de vliegverkeersveiligheid.

In het Tweede Structuurschema Militaire Terreinen (SMT-2) is opgenomen, conform de ICAO-normen, rondom de gehele luchthaven een obstakelvrij vlak van 45 meter hoog boven het maaiveld is gelegen met een straal van 4 km rond de landingsdrempel, dat overgaat in een conisch vlak met helling van 5% tot 145 meter hoog boven het maaiveld over een afstand van 2 km;

1.38 Levensloopbestendige woning
een woning die zodanige ruimtelijke kwaliteiten heeft dat de kans groot is dat een huishouden er in verschillende levensstadia goed kan wonen;

1.39 Middelhoge verwachtingswaarde
gemiddelde kans op archeologische vondsten of informatie;

1.40 Omgevingsvergunning
vergunning als bedoeld in artikel 2.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);

1.41 Overkapping
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, omsloten door maximaal één wand en voorzien van een gesloten dak, waaronder begrepen een carport;

1.42 Passend in het straat- en bebouwingsbeeld:
a. een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
b. een goede hoogte-/breedteverhouding tussen de bebouwing onderling;
c. een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;
d. de cultuurhistorische samenhang in de omgeving;

1.43 Peil
a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
    1. de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
    1. de hoogte van het terrein ter hoogte van de naastgelegen openbare weg;
c. indien in of op het water wordt gebouwd:
    1. het Nieuw Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);

1.44 Permanente bewoning
bewoning door eenzelfde persoon of groep van personen, terwijl elders niet daadwerkelijk over een hoofdverblijf wordt beschikt;

1.45 Seksbedrijf
de activiteit, bestaande uit het bedrijfsmatig gelegenheid geven tot prostitutie of tot het verrichten van seksuele handelingen voor een ander tegen betaling of uit het bedrijfsmatig aanbieden van vertoningen van erotisch-pornografische aard tegen betaling;

1.46 Twee-aaneengebouwde woning
een woning de onderdeel uitmaakt van twee aaneengebouwde woningen;

1.47 Voorgevel
de meest gezichtsbepalende gevel van een gebouw aan de straatzijde of het openbaar gebied;

1.48 Voorkeursgrenswaarde
de maximale waarde voor de geluidbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;

1.49 Voorzieningen van algemeen nut
voorzieningen ten behoeve van op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of wegverkeer;

1.50 Vrijstaand bijgebouw
een van het hoofdgebouw losstaand bijgebouw; een bijgebouw dat een overlap van minder dan 1,2 meter met het hoofdgebouw heeft wordt aangemerkt als een vrijstaand bijgebouw;

1.51 Vrijstaande woning
een woning zonder gemeenschappelijke wand met een andere woning;

1.52 Wet / wettelijke regelingen
indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen en dergelijke, dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald;

1.53 Wonen / bewonen
het gehuisvest zijn van een huishouden in een woning / wooneenheid of ander daartoe bedoeld object.

1.54 Woning of wooneenheid
een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de permanente huisvesting van niet meer dan één huishouden. Kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen.

1.55 Woongebouw
een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

1.56 Woonhuis
een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstanden
afstanden tussen bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.3 de dakhelling
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 de goothoogte van een bouwwerk
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.5 de horizontale diepte van een bouwwerk
de lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de naar de weg gekeerde gevel;

2.6 de inhoud van een bouwwerk
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, nederwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.8 de verticale diepte van een gebouw
de diepte van een gebouw, gemeten vanaf de onderzijde van de begane grondvloer.

2.9 ondergeschikte bouwdelen
Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, zoals, balkons, erkers, gevel- en kroonlijsten, gevelversieringen, kozijnen, luifels, overstekende daken, plinten, pilasters, schoorstenen ventilatiekanalen en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

Bij de goothoogte wordt gemeten daar waar de goot het hoogst ligt. Indien zich op enige zijde van een gebouw één of meer dakopbouwen bevinden, waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dat 50% van de gevelbreedte, wordt de goot- en de bouwhoogte van de dakopbouw(en) als goothoogte respectievelijk bouwhoogte aangemerkt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de aanleg en instandhouding van groen(voorzieningen);

met daaraan ondergeschikt:

b. (digitale) informatie- en reclameborden;
c. hondentoiletten;
d. parkeren;
e. speelvoorzieningen;
f. voet- en fietspaden;
g. ontsluitingswegen en -paden;
h. voorzieningen van algemeen nut;
i. voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling;
j. waterhuishoudkundige voorzieningen;
k. waterlopen en waterpartijen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Voor het bouwen van (digitale) informatie- en reclameborden gelden de volgende regels

a. de oppervlakte mag niet groter zijn dan 6 m²;
b. de bouwhoogte mag niet groter zijn dan 6 meter.

3.2.2 voor het bouwen van de overige bouwwerken gelden de volgende regels

a. de oppervlakte van een bouwwerk mag niet groter zijn dan 20 m²;
b. de hoogte van bouwwerken mag maximaal 4 meter bedragen, zulks met uitzondering van:
    1. bewegwijzering, mededelingsborden, verkeerslichten, verlichtingsarmaturen e.d., waarvan de hoogte maximaal 12 meter mag bedragen;
    2. faunatorens en vleermuiskasten, waarvan de hoogte maximaal 10 meter mag bedragen;
    3. erfafscheidingen, waarvan de hoogte maximaal 2 meter mag bedragen.

3.3 Waarborging waterberging

Binnen de bestemming 'Groen' dient een waterberging met een capaciteit van 140 m^3 te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Verkeer - Verblijfsgebied" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. verblijfsgebied, onder andere bestaande uit wegen, straten, pleinen, terrassen, verhardingen en (fiets- en voet)paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie alsmede ter ontsluiting van de aanliggende of nabijgelegen gronden, zoals woonstraten, woonerven en paden, inclusief bermen;

met daaraan ondergeschikt:

b. (digitale) informatie- en reclameborden;
c. groen- en speelvoorzieningen;
d. hondentoiletten;
e. parkeervoorzieningen;
f. voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling;
g. voorzieningen van algemeen nut;
h. waterhuishoudkundige voorzieningen;
i. waterlopen en waterpartijen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 voor het bouwen van (digitale) informatie- en reclameborden, gelden de volgende regels

a. de oppervlakte mag niet groter zijn dan 6 m²;
b. de bouwhoogte mag niet meer zijn dan 6 meter;

4.2.2 voor het bouwen van de overige bouwwerken, gelden de volgende regels

a. de oppervlakte van een bouwwerk mag niet groter zijn dan 20 m²;
b. de hoogte van bouwwerken mag ten hoogste 4 meter bedragen, zulks met uitzondering van bewegwijzering, mededelingsborden, verkeerslichten, verlichtingsarmaturen e.d., waarvan de hoogte ten hoogste 12 meter mag bedragen, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 4.1, wordt in ieder geval gerekend:

a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
c. het opstellen van (markt)standplaatsen.

Artikel 5 Wonen - 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen in de vorm van vrijstaande woningen, twee-aaneengebouwde woningen en aaneengebouwde woningen, mits dit niet leidt tot woningvermeerdering, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – nieuwbouw toegestaan', in welk geval woningvermeerdering is toegestaan tot het in artikel 5.2.2 onder b. aangegeven maximum;

met daaraan ondergeschikt:

b. aangebouwde en/of vrijstaande bijgebouwen;
c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
d. erven en tuinen;
e. parkeervoorzieningen;
f. waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op de tot 'Wonen - 3' bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de onder 5.1 genoemde functies worden gebouwd, met in achtneming van de volgende regels:

5.2.1 Algemeen

a. de oppervlakte aan bebouwing, bestaande uit hoofdgebouw, vrijstaande bijgebouwen, aangebouwde bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals carports, overkappingen, ondergrondse bouwwerken e.d., mag per bouwperceel niet meer bedragen dan het perceelsafhankelijke maxima vermeld in kolom B van de als bijlage bij deze regels toegevoegde 'Tabel toegestane bebouwing';
b. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met uitzondering van het bepaalde in 5.2.4 sub c. en d.;
d. buiten het bouwvlak is het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet toegestaan, met dien verstande dat dit verbod niet van toepassing is voor het oprichten van erf-/perceelafscheidingen, pergola's, vlaggenmasten e.d.

5.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd, in de vorm van:
    1. vrijstaande woningen;
    2. twee-aaneengebouwde woningen;
    3. aaneengebouwde woningen;
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – nieuwbouw toegestaan' is de bouw van woningen toegestaan, waarvan:
    1. maximaal 2 vrijstaande woningen;
    2. maximaal 8 twee-aaneengebouwde woningen;
    3. maximaal 15 aaneengebouwde woningen;
c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal wooneenheden niet meer bedragen dan is aangegeven;
d. de voorgevels van hoofdgebouwen dienen geheel of gedeeltelijk gebouwd te worden gebouwd in of evenwijdig aan de ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' aangegeven gevellijn;
e. hoofdgebouwen dienen te worden gebouwd binnen een zone van 15 meter achter de gevellijn;
f. de oppervlakte aan bebouwing als hoofdgebouw mag per bouwperceel niet meer bedragen dan het perceelsafhankelijke maximum vermeld in kolom C van de als bijlage bij deze regels toegevoegde 'Tabel toegestane bebouwing';

g. de afstand tot een zijdelingse bouwperceelsgrens van een vrijstaand hoofdgebouw of een blok van twee of meer hoofdgebouwen aaneen, voor zover het de niet aangebouwde zijde(n) betreft, dient minimaal 3 meter te bedragen;
h. de goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 6 en 9 meter, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte (m)', waar de goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw niet meer mogen bedragen dan aangegeven.

5.2.3 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:
a. bijgebouwen mogen aangebouwd en vrijstaand worden gebouwd;
b. de oppervlakte aan bebouwing als vrijstaand bijgebouw mag per bouwperceel niet meer bedragen dan het perceelsafhankelijke maximum vermeld in kolom D van de als bijlage bij deze regels toegevoegde 'Tabel toegestane bebouwing';
c. de oppervlakte aan bebouwing als aangebouwd bijgebouw mag per bouwperceel niet meer bedragen dan het perceelsafhankelijke maximum vermeld in kolom E van de als bijlage bij deze regels toegevoegde 'Tabel toegestane bebouwing';
d. het is toegestaan bijgebouwen in de vorm van erkers, entreeportalen en dergelijke voor de feitelijke voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw te bouwen, met dien verstande dat:
    1. de diepte maximaal 1,5 meter bedraagt;
    2. de hier bedoelde bijgebouwen tot op de perceelsgrens mogen worden opgericht, mits binnen de breedte van het bijbehorende hoofdgebouw wordt gebleven;
    3. de afstand tot een bouwperceelsgrens, grenzend aan de openbare ruimte, minimaal 3 meter bedraagt;
    4. de breedte maximaal 75% van de gevel bedraagt;
e. de goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3,5 meter en de bouwhoogte maximaal 5,8 meter bedragen;
f. voor bijgebouwen geldt dat deze minimaal 1 meter achter de feitelijke voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw dienen te worden gesitueerd, met uitzondering van carports waarvoor geldt dat deze tot aan de feitelijke voorgevel mogen worden gesitueerd.

5.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde erf-/perceelafscheidingen op hoeksituaties gelden de volgende regels:
a. de oppervlakte aan bebouwing als bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag per bouwperceel niet meer bedragen dan het perceelsafhankelijke maxima vermeld in kolom F van de als bijlage bij deze regels toegevoegde 'Tabel toegestane bebouwing', met dien verstande dat pergola's, erf/-perceelafscheidingen, e.d. buiten beschouwing worden gelaten;
b. op de gronden, gelegen achter de feitelijke voorgevel, mag de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, maximaal 2 meter bedragen, met uitzondering van pergola's e.d., waarvan de hoogte maximaal 2,5 meter mag bedragen, alsmede overkappingen, carports e.d., waarvan de hoogte maximaal 3 meter mag bedragen en minimaal 1 meter achter de feitelijke voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw dienen te worden gesitueerd, met uitzondering van carports waarvoor geldt dat deze tot aan de feitelijke voorgevel mogen worden gesitueerd;
c. op de gronden, gelegen vóór de feitelijke voorgevel, mag, uitgezonderd het bepaalde in sub 4.d, de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, maximaal 1 meter bedragen, met uitzondering van pergola's waarvan de hoogte maximaal 2,5 m mag bedragen;
d. het is toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de vorm van een luifel vóór de feitelijke voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw te bouwen, met dien verstande dat:
e. de diepte maximaal 1,5 meter bedraagt;
f. de hier bedoelde bouwwerken tot op de perceelsgrens mogen worden opgericht, mits binnen de breedte van het bijbehorende hoofdgebouw wordt gebleven;

g. de breedte maximaal 30% van de gevel van het bijbehorende hoofdgebouw bedraagt, maar nooit breder is dan 1,75 meter.

5.2.5 Erf-/perceelafscheidingen op hoeksituaties

Voor het bouwen van erf-/perceelafscheidingen op hoeksituaties gelden de volgende regels:

a. op de gronden, voor zover deze achter de feitelijke voorgevel zijn gelegen én sprake is van een hoeksituatie, zijn erf-/perceelafscheidingen toegestaan tot een hoogte van 2 meter;
b. op de gronden, voor zover deze vóór de feitelijke voorgevel zijn gelegen, zijn erf-/perceelafscheidingen toegestaan tot een hoogte van 1 meter, met dien verstande dat over een lengte van maximaal 30% van de feitelijk te realiseren c.q. gerealiseerde erf-/perceelafscheiding een hoogte is toegestaan van maximaal 2 meter, mits sprake is van:
    1. een functionele verhoging, zoals een poort of markering van een toegangspad c.q. inrit;
    2. een overwegend transparante uitvoering.

5.3 Nadere eisen

5.3.1 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
b. een goede woonsituatie (wooncomfort, kwaliteit woongenot van directe omgeving);
c. de verkeersveiligheid;
d. de sociale veiligheid;
e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
f. de brandveiligheid.

5.3.2 Voorwaarden

De in lid 5.3.1 bedoelde nadere eisen mogen slechts worden gesteld met het doel te voorkomen dat de belangen van derden worden geschaad of afbreuk wordt gedaan aan de doeleinden van het plan en met het oog op de bereikbaarheid van gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en gronden in verband met calamiteiten.

5.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning de bouwgrens met gevellijn verschuiven met maximaal 10 meter en vervangende nieuwbouw c.q. nieuwbouw realiseren, voor zover dit niet leidt tot woningvermeerdering, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – nieuwbouw toegestaan', in welk geval woningvermeerdering is toegestaan tot het in artikel 5.2.2 onder b. aangegeven maximum en mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. er dient sprake te zijn van een verantwoorde, samenhangende en evenwichtige stedenbouwkundige inpassing ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit, waarbij gelet wordt op de samenhang met nabij gelegen bebouwing;
b. er mag geen onevenredige schade worden toegebracht aan de verkeersveiligheid, alsmede de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
c. door middel van onderzoek naar de waterstaatkundige consequenties dient te worden aangetoond dat het waterbelang voldoende is meegewogen.

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, in strijd met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo wordt in ieder geval bedoeld:

a. het gebruik van (vrijstaande) bijgebouwen als zelfstandige woning of als afhankelijke woonruimte;
b. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een seksbedrijf, het kweken en/of telen van verdovende middelen voor zover dit het voorzien in de eigen behoefte te boven gaat;

c. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een beroep aan huis, dan wel bedrijfsmatige activiteiten, uitgezonderd het bepaalde in 5.5.2 en 5.5.3;
d. het gebruik van stikstofemissie veroorzakende installaties, zoals gasgestookte verwarmings- of kookinstallaties, open haarden en/of palletkachels;
e. het verharden van de gronden zodanig dat het verhard oppervlak meer dan 50% van de oppervlakte van het niet met het hoofdgebouw bebouwde deel van het bouwperceel bedraagt.

5.5.2 Beroep aan huis

Het is toegestaan om binnen deze bestemming gronden en of gebouwen c.q. bouwwerken te gebruiken voor de uitoefening van beroep aan huis, mits:
a. de woonfunctie op het bouwperceel primair blijft;
b. per bouwperceel het oppervlak aan bebouwing dat hiervoor wordt gebruikt niet meer is dan 100 m².

5.5.3 Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Het is toegestaan om binnen deze bestemming gronden en of gebouwen c.q. bouwwerken te gebruiken voor de uitoefening van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, passende in een woonomgeving, mits:
a. het betreft bedrijven die voorkomen onder categorie 1 en 2, zoals opgenomen in de bij deze planregels behorende 'Staat van bedrijfsactiviteiten', alsmede bedrijven die naar aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk zijn te stellen;
b. het niet betreft geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
c. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft, wat betekent dat maximaal 30% van het vloeroppervlak van de bebouwing, met een absoluut maximum van 40 m², ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten gebruikt mag worden;
d. vast staat dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
e. het geen publiekgerichte voorziening betreft;
f. het gebruik de woonfunctie ondersteunt; dit houdt in dat degene die de activiteiten uitvoert tevens bewoner is van het hoofdgebouw;
g. het niet betreft zodanige verkeersaantrekkende activiteiten, dat deze kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
h. het aan de bestemming onttrekken van (een deel) van de bij het betreffende hoofdgebouw behorende garage slechts is toegestaan, indien op het bij de woningbehorende erf vervangende parkeerruimte, bestaande uit ten minste één parkeerplaats, aanwezig is;
i. er geen sprake is van detailhandel;
j. de activiteit(en) niet leiden tot een onevenredige verstoring van de evenwichtige opbouw van de voorzieningenstructuur binnen de gemeente.

5.5.4 Woningvermeerdering

Woningvermeerdering in de vorm van woningsplitsing of anderszins is niet toegestaan, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – nieuwbouw toegestaan', in welk geval woningvermeerdering is toegestaan tot het in artikel 5.2.2 onder b. aangegeven maximum.

5.6 Voorwaardelijke verplichting

a. Het gebruik van de gronden als bedoeld onder 5.1 is uitsluitend toegestaan indien een Groenplan wordt gerealiseerd en als dusdanig in stand wordt gehouden.
b. Binnen de bestemming 'Wonen - 3' dient een waterberging met een capaciteit van 240 m³ te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden.

Artikel 6 Waarde - Archeologie

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Waarde - Archeologie” aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende middelhoge en hoge archeologische waarden.

6.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen geen gebouwen dan wel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met uitzondering van:

a. ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot;
b. de bouw van een bijgebouw, de uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw of het oprichten van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, waarvoor graafwerkzaamheden worden verricht tot een diepte van meer dan 0,60 meter onder de oppervlakte en waarvan de toename van de bebouwde oppervlakte niet meer bedraagt dan 100 m^2.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2 en toestaan dat het in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, mits de indiener bij de omgevingsvergunningaanvraag een archeologisch rapport overlegt van een ter zake deskundige, waarin de archeologische waarde van het te verstoren terrein in voldoende mate is vastgesteld en waaruit blijkt dat:

a. het behoud van de archeologische waarden in voldoende mate kan worden geborgd, of;
b. de archeologische waarden door de verstoring niet onevenredig worden geschaad, of;
c. in het geheel geen archeologische waarden aanwezig zijn.

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.4.1 Verbod voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden zonder vergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming “Waarde - Archeologie” zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het veranderen van het huidige maaiveldniveau met meer dan 0,60 meter door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren of afgraven;
b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden dieper dan 0,60 meter onder de oppervlakte, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, aanleggen van drainage en ontginnen, het aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
c. het aanbrengen van meer dan 0,60 meter diepwortelende beplantingen en/of bomen;
d. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand.

6.4.2 Uitzondering op het verbod voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden

Het verbod van lid 6.4.1 geldt niet voor werken of werkzaamheden die:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
d. het een verstoring betreft van een archeologisch verwachtingsgebied als aangegeven op de provinciale Cultuurhistorisch Waardenkaart, en waarbij die verstoring plaatsvindt:
e. in een gebied met lage archeologische verwachtingswaarde en/of een niet gekarteerd gebied, of;

f. in een gebied met een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde en het te verstoren gebied kleiner is dan 100 m².

6.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 6.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien:

a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in 6.1 genoemde belangen;
b. de indiener bij de vergunningsaanvraag een archeologisch rapport overlegt van een ter zake deskundige, waarin de archeologische waarde van het te verstoren terrein in voldoende mate is vastgesteld en waaruit blijkt dat:
c. het behoud van de archeologische waarden in voldoende mate kan worden geborgd, of;
d. de archeologische waarden door de verstoring niet onevenredig worden geschaad, of;
e. in het geheel geen archeologische waarden aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Algemene regels m.b.t. ondergronds bouwen

8.1.1 Ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen geen beperkingen.

8.1.2 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende regels:

a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen de gronden waar volgens de desbetreffende regels hoofd- dan wel bijgebouwen zijn toegestaan;
b. de oppervlakte aan ondergrondse bebouwing, voor zover niet onder bovengrondse bebouwing is gesitueerd en voor zover een grotere hoogte hebben dan 1,2 meter, mag per bouwperceel niet meer bedragen dan het perceelsafhankelijke maximum vermeld in kolom D van de als bijlage 'Tabel toegestane bebouwing', met dien verstande dat het totaal van alle bebouwing (kolom C+D+E+F) het betreffende maximum in kolom B niet overschrijdt;
c. randvoorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding zijn buiten bouwvlakken toegestaan;
d. randvoorzieningen ten behoeve van afvalinzameling zijn buiten bouwvlakken toegestaan;
e. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3,5 meter onder peil, met dien verstande dat een randvoorziening ten behoeve van de waterhuishouding (bergbassins) tot maximaal 6 meter onder peil gebouwd mag worden.

8.1.3 Afwijken voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een grotere ondergrondse bouwdiepte

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.1.2 sub d. voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil, onder de voorwaarde dat de waterhuishouding niet wordt verstoord.

8.2 Bestaande maten

a. Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden;
b. in die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden;
c. in het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in sub a en b van dit artikel uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 Luchtvaartverkeerzone - 2

Ter plaatse van de aanduiding 'Luchtvaartverkeerzone - 2' geldt een bouwverbod voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde c.q. voor een hogere bebouwing dan de maximum bouwhoogte van 56 meter boven NAP in verband met de S dat aangeeft het beschermingsgebied van de IHCS. Deze maximum hoogten mogen ook niet worden overschreden door bouwwerken zoals antennes, vlaggenmasten e.d.

9.2 Vrijwaringszone - radar 2

9.2.1 Verbod

Ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - radar 2' geldt een bouwverbod voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, c.q. voor een hogere bebouwing dan de maximum bouwhoogte van 65 meter boven NAP teneinde de verstoring van het radarbeeld te voorkomen. Deze maximum hoogte mag ook niet worden overschreden door bouwwerken zoals antennes, vlaggenmasten e.d.

9.2.2 Afwijken

het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.2.1 onder de voorwaarde dat de werking van de radar niet in onaanvaardbare mate negatief wordt beïnvloed; voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning dient schriftelijk advies te zijn ingewonnen van het Ministerie van Defensie, DGW&T, directie Brabant.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Afwijking

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, afwijken van:

a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
b. de regels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geven;
c. de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
d. de regels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 meter;
e. de regels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van communicatievoorzieningen, zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 56 meter boven N.A.P.;
f. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits de hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft;
c. de overschrijdingen als bedoeld onder a en b mogen echter niet meer dan 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
d. het aanpassen van opgenomen regels in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar regels in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

Artikel 12 Algemene procedureregels

12.1 Nadere eisen

Bij het stellen van nadere eisen gelden de volgende procedureregels:

a. het ontwerpbesluit ligt gedurende twee weken voor een ieder ter inzage;
b. Burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging tevoren bekend in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid;
c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden om gedurende de termijn van de ter inzage legging zienswijzen naar voren te brengen bij Burgemeester en wethouders tegen het ontwerpbesluit;
d. indien tegen het ontwerpbesluit zienswijzen naar voren zijn gebracht, wordt het besluit met redenen omkleed;
e. Burgemeester en wethouders delen aan hen die hun zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

Artikel 13 Overige regels

13.1 Waarborging voldoende parkeergelegenheid

Ten behoeve van het voorzien in voldoende parkeergelegenheid gelden de volgende regels:

a. bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en / of afwijken dient tenminste voldaan te worden aan een parkeernorm van ten minste 2 parkeerplaatsen per woning;
b. het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder a. indien wordt voorzien in een parkeervoorziening, die gelet op de parkeerbelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig is als bedoeld onder a, daarbij rekening houdend met de reeds bestaande bebouwing ter plaatse en de mogelijkheid van dubbelgebruik;
c. indien het gemeentelijke beleid ten aanzien van parkeernormen als bedoeld onder a. gedurende de planperiode van dit bestemmingsplan wordt gewijzigd, wordt bij de verlening van de omgevingsvergunning rekening gehouden met die wijziging;
d. parkeergelegenheid die is gerealiseerd om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid dient in stand te worden gehouden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;

b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;

c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

14.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;

b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;

c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;

d. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Walhoeve Hoogerheide'.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Tabel toegestane bebouwing

Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten