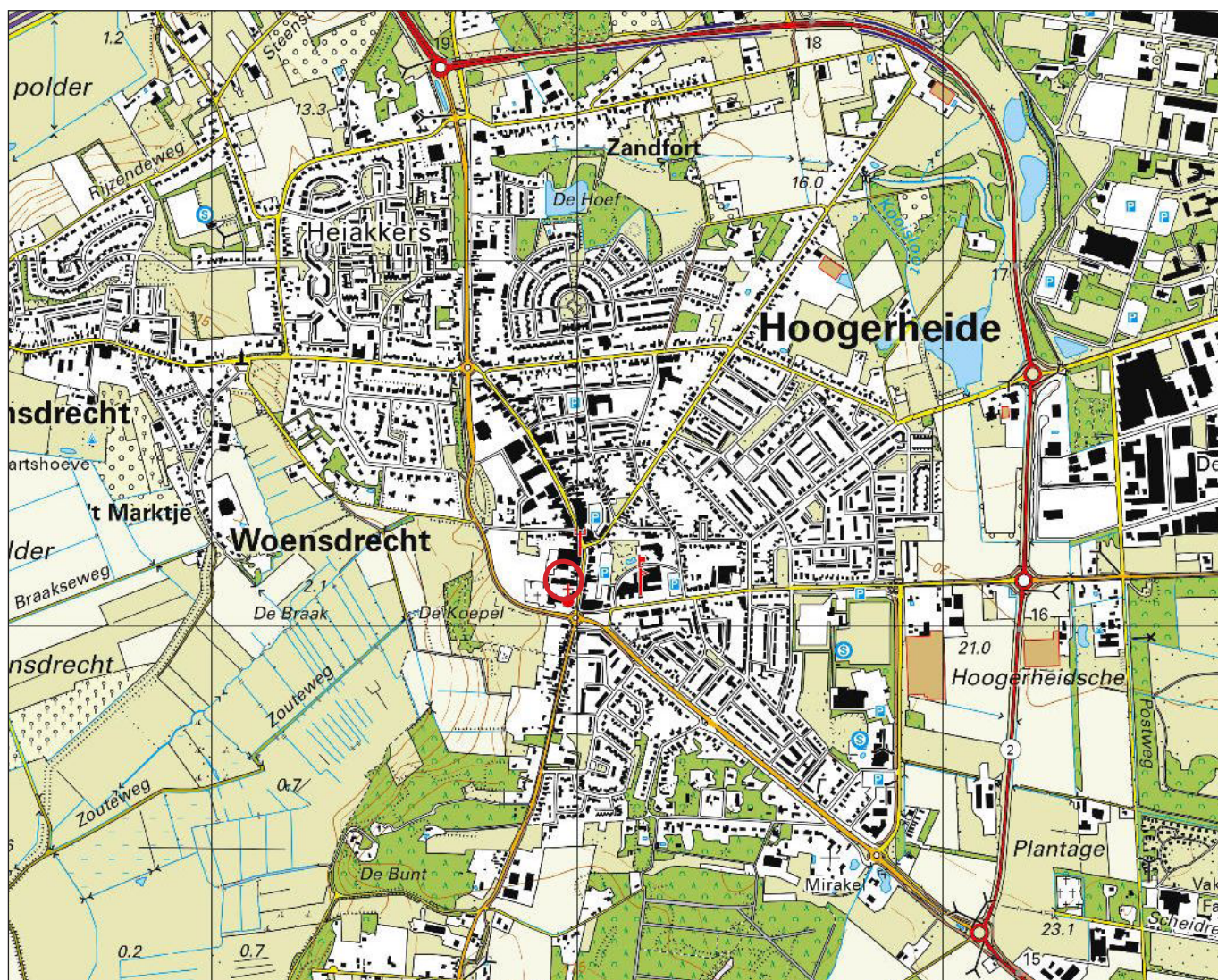


Gemeente Woensdrecht

## Bestemmingsplan “Raadhuisstraat 126 - 130, te Hoogerheide” Vastgesteld



Gorinchem, 4 juli 2024

NL.IMRO.0873.HOWOxBP217xHERZx44-VG01

**WELMERS BURG** STEDENBOUW |

Spijksedijk 8  
4207 GN Gorinchem  
t 0183- 821 497  
w [welmersburgstedenbouw.nl](http://welmersburgstedenbouw.nl)  
e [info@welmersburg.nl](mailto:info@welmersburg.nl)



Gemeente Woensdrecht

## **Bestemmingsplan “Raadhuisstraat 126 - 130, te Hoogerheide”**

Vastgesteld

Toelichting

Gorinchem, 4 juli 2024

NL.IMRO.0873.HOWOxBP217xHERZx44-VG01



# Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>9</b>
1.1	Aanleiding en doelstelling	9
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	9
1.3	Vigerend bestemmingsplan	10
1.4	Bij het plan behorende stukken	10
1.5	Leeswijzer	10
<b>2</b>	<b>Beleidsaspecten</b>	<b>11</b>
2.1	Rijksbeleid	11
2.1.1	Nationale Omgevingsvisie	11
2.1.2	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)	12
2.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	12
2.1.3	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	13
2.1.4	Kernwaarden voor een Gezonde Leefomgeving	13
2.2	Provinciaal beleid	14
2.2.1	Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant	14
2.2.2	Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant, Visie op de leefomgeving'	15
2.2.3	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	16
2.3	Regionaal beleid	17
2.3.1	Ruimtelijke visie West-Brabant 2030 (2011)	17
2.4	Gemeentelijk beleid	18
2.4.1	Structuurvisie Centrum Hoogerheide, 2016	18
2.4.2	Woonvisie 2015	19
2.4.3	Woningbouwplanning	19
2.4.4	Toekomstvisie 2035	19
<b>3</b>	<b>Analyse van de bestaande situatie</b>	<b>20</b>
3.1	Historische ontwikkeling	20
3.2	Ruimtelijke en functionele structuur	21
<b>4</b>	<b>Planontwikkeling</b>	<b>22</b>
4.1	Planontwikkeling	22
4.2	Verkeer, parkeren en ontsluiting	23
<b>5</b>	<b>Onderzoek en verantwoording</b>	<b>25</b>
5.1	Cultuurhistorie en Archeologie	25
5.1.1	Cultuurhistorie	25
5.1.2	Archeologie	26
5.2	Bodem	28
5.3	Milieu	30
5.3.1	Flora en Fauna	30
5.3.2	Nader onderzoek vleermuizen en gierzwaluwen	35
5.3.3	Stikstofdepositie	35
5.3.4	Waterparagraaf	36
5.3.5	Wegverkeerslawaaï	38
5.3.6	Bedrijven en Milieuzonering	39
5.3.7	Luchtkwaliteit	41
5.4	Externe Veiligheid	41

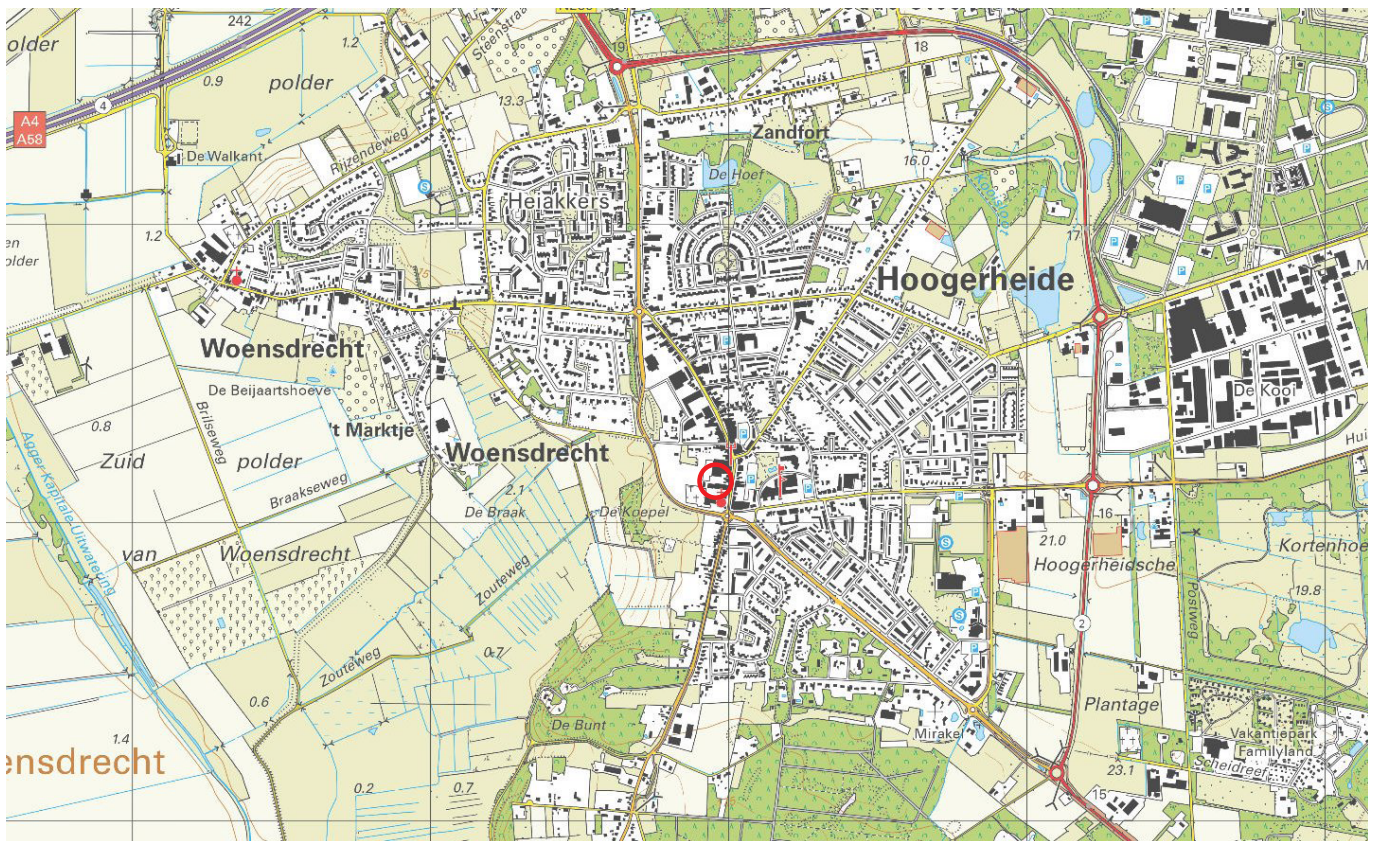


5.5	Kabels en leidingen	42
5.6	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	42
<b>6</b>	<b>Juridische aspecten</b>	<b>44</b>
6.1	Het juridisch plan	44
6.2	Beschrijving van de bestemmingen	44
6.2.1	Inleidende bepalingen	44
6.2.2	Bestemmingen	44
6.2.3	Slotbepalingen	44
<b>7</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>45</b>
7.1	Economische uitvoerbaarheid	45
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45

## Overzicht van losse bijlagen

### Bijlagen bij de toelichting:

1. Vooroverlegreactie Waterschap Brabantse Delta, 9 september 2022
2. Verkennend bodemonderzoek "Raadhuisstraat 126-130" Hoogerheide, Wematech, Projectnummer VBB-50210330, versie definitief, 16 juni 2021
3. Archeologisch bureauonderzoek (BO) en inventariserend veldonderzoek (IVO), Hoogerheide, Raadhuisstraat 126 e.o., gemeente Woensdrecht, projectnummer 20050011, versie 1.2, 8 juli 2021
4. Ecologische quickscan, Raadhuisstraat 126 te Hoogerheide, Maasarend, projectnr. 2021-071-1, 1 april 2021
5. Vleermuis- en Gierzwaluwinventarisaties, Raadhuisstraat 126 te Hoogerheide, Maasarend, projectnr. 2021-081-1, 27 oktober 2022
6. Berekening stikstofdepositie, GJM Bouwadviseurs, projectnr. 24443-R-S1, 30 januari 2023
7. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Raadhuisstraat 126-130 te Hoogerheide, Wematech, documentnr. AWW-60200376, versie 0, 9 november 2020
8. Standaard verantwoording groepsrisico, gemeente Woensdrecht, juli 2019
9. Standaardadvies Veiligheidsregio
10. Beknopte vormvrije m.e.r.-beoordeling plan 'Raadhuisstraat 126-130 te Hoogerheide', Welmers Burg Stedenbouw, 10 mei 2022
11. Omgevingsdialoog initiatief herstructurering Raadhuisweg 126 – 130 te Hoogerheide



Figuur 1.1: Ligging plangebied, locatie rood omcirkeld



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doelstelling

Voorliggend bestemmingsplan betreft het perceel aan de Raadhuisstraat 126 te Hoogerheide. De Raadhuisstraat is gelegen in het centrum van de kern van het Brabantse dorp Hoogerheide, één van de vijf kernen in de gemeente Woensdrecht.

De aanleiding voor het opstellen van het bestemmingsplan “Raadhuisstraat 126- 130, te Hoogerheide” is de voorgenomen ontwikkeling van de initiatiefnemer om hier een woonontwikkeling met maximaal 28 appartementen te realiseren.

Op dit moment is de locatie bebouwd met verouderde winkelpanden die grotendeels leeg staan.

Het vigerend bestemmingsplan betreft 'Bebouwde kom Hoogerheide- Woensdrecht', vastgesteld op 26 juni 2013. Voor de locatie gelden de bestemmingen 'Centrum- 1' en 'Verkeer-Verblijfsgebied'. Daarnaast gelden de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerszone- 2' en 'vrijwaringszone- radar 2'.

De realisatie van woningen is niet mogelijk binnen het vigerend bestemmingsplan. Voor de beoogde ontwikkeling is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Doel van dit bestemmingsplan is het bieden van een juridisch kader voor het mogelijk maken van een woonontwikkeling met maximaal 28 appartementen.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De locatie aan de Raadhuisstraat is gelegen in het centrum, aan de westzijde van de kern Hoogerheide. Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 5.900m<sup>2</sup>.

Rondom de locatie liggen verschillende percelen met de bestemming ‘Centrum-1’. Ten noorden van de locatie is een winkelcentrum gelegen met op de begane grond detailhandel en daarboven appartementen. De Raadhuisstraat begrenst de locatie aan de westzijde. Aan de overzijde van de Raadhuisstraat zijn overwegend woningen gelegen, afgewisseld met detailhandel. Aan de zuidzijde wordt de locatie begrensd door een restaurant en de rooms-katholieke kerk met de begraafplaats. Ten westen van de locatie ligt een braakliggend terrein dat momenteel als grasland in gebruik is. Op figuur 1.1 en 1.2 is de locatie weergegeven.



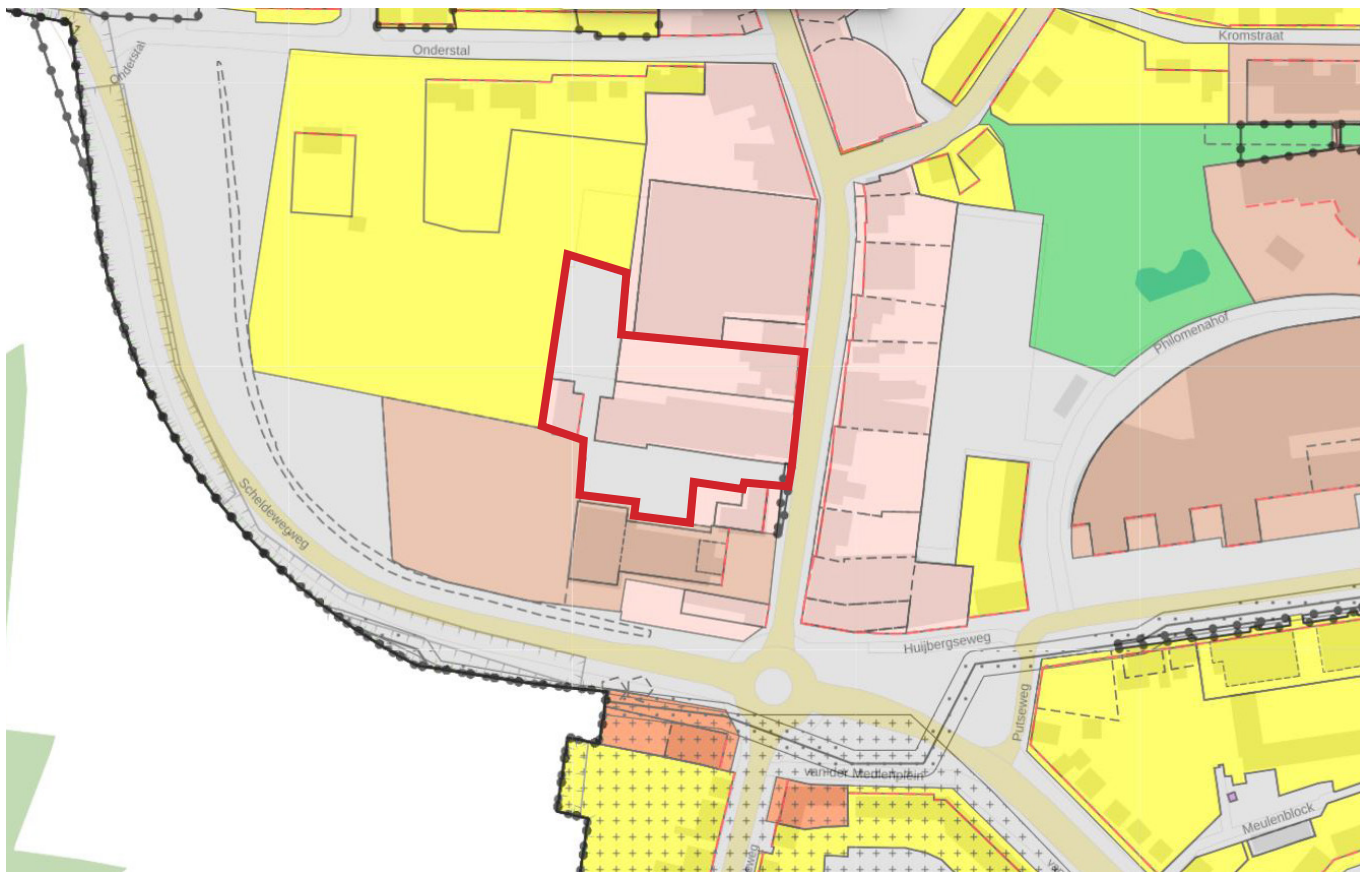
Figuur 1.2: Ligging plangebied, locatie wit omlijnd

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan betreft 'Bebouwde kom Hoogerheide- Woensdrecht', vastgesteld op 26 juni 2013. Voor de locatie gelden de bestemmingen 'Centrum- 1' en 'Verkeer-Verblijfsgebied'.

Naast de vigerende centrum bestemming zijn ter plaatse eveneens de gebiedsaanduiding 'Luchtvaartverkeerszone- 2' en 'Vrijwaringszone- radar 2' van toepassing, ten behoeve van de luchtvaartverkeerszone rondom de IHCS, de ILS.

Binnen de centrubestemming mag worden gewoond, maar is de vermeerdering van het aantal woningen niet toegestaan. Op dit moment is er sprake van drie woningen in het gebied. De ontwikkeling van een woonontwikkeling met 28 appartementen is daarmee niet mogelijk binnen het vigerend bestemmingsplan. Om de beoogde ontwikkeling juridisch mogelijk te maken is een herziening van het vigerend bestemmingsplan noodzakelijk.



Figuur 1.3: Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan 'Bebouwde kom Hoogerheide - Woensdrecht', locatie in rood omlijnd

### 1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een verbeelding waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden onder andere de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. Hierin staat ook beschreven wat het vigerende beleid inhoudt en met welke (milieu) planologische aspecten rekening is gehouden.

### 1.5 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit een zevental hoofdstukken en enkele bijlagen. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het relevante nationale, provinciale en gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van de historische en huidige ruimtelijke structuur en functionele structuur van het plangebied. In hoofdstuk 4 wordt de planontwikkeling toegelicht. In hoofdstuk 5 worden de milieuhygiënische en planologische randvoorwaarden uiteengezet. De juridische opzet van het plan wordt toegelicht in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 komt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

## 2 Beleidsaspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het ruimtelijk beleid. Het betreft onder andere rijksbeleid, dat dient door te werken in dit bestemmingsplan. Achtereenvolgens wordt een beschrijving van de belangrijkste beleidsdocumenten op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau voor zover relevant voor het plangebied gegeven. Als relevante ruimtelijke bovenlokale plannen moeten worden gezien:

- Nationale Omgevingsvisie (11 september 2020)
- Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (13 maart 2012)
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (30 december 2011)
- Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (2014)
- Omgevingsvisie Noord-Brabant (14 december 2018)
- Omgevingsverordening Noord-Brabant (23 maart 2021)

### 2.1 Rijksbeleid

#### 2.1.2 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) komt voort uit de Omgevingswet, die naar verwachting in 2022 in werking treedt. De NOVI is vastgesteld op 11 september 2020. De Nationale Omgevingsvisie biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee kan ingespeeld worden op de grote uitdagingen die er zijn. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op onze leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgave. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want de ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers.

De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI wordt een proces in gang gezet waarmee de keuzes voor de leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden om te bouwen aan een mooier en sterker Nederland.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Duurzaam economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI zoeken we naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Een uitgangspunt uit de NOVI is het bouwen van sterke, aantrekkelijke en gezonde steden en het verder ontwikkelen van het Stedelijk Netwerk Nederland. De grote actuele woningbehoefte vraagt tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. Ontwikkelingen vinden plaats in lijn met de ambities van de integrale verstedelijkingsstrategie, zo veel mogelijk in bestaand stedelijk gebied, klimaatbestendig en natuurinclusief.

Grote open ruimten tussen de steden houden hun groene karakter. Het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad worden versterkt en de aansluiting op het groene gebied buiten de stad wordt verbeterd.

#### Doorwerking in het bestemmingsplan

De onderhavige ruimtelijke herontwikkeling betreft een ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied. Het woningaanbod zal in de nieuwe situatie toenemen en worden verduurzaamd. Daarmee wordt voorzien in een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte op de planlocatie en wordt ingespeeld op de woningbehoefte.

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling past binnen de kaders van de NOVI.

#### **2.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)**

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Een van de centrale uitgangspunten is de scheiding tussen beleid en normstelling. Het beleid wordt in eerste aanzet vormgegeven in een structuurvisie en is juridisch alleen nog bindend voor de rijksoverheid. Naast integraal planologisch beleid, kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur regels worden gesteld omtrent onder andere bestemmingsplannen. De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Dit betekent dat respectievelijk provinciale inpassingplannen en gemeentelijke bestemmingsplannen daarop moeten worden afgestemd.

De kaders van het nieuwe rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) die op 13 maart 2012 door de Minister van I&M is vastgesteld. In een brief van 9 juli 2012 heeft de minister van Infrastructuur en Milieu bij de Eerste Kamercommissie aangegeven uitvoering aan de SVIR te willen geven. De SVIR vervangt de Nota Ruimte en heeft als streven "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig" te maken. In de SVIR zijn 13 nationale belangen gedefinieerd, waaronder het versterken van de mainportfuncties en het verbeteren van de rijksinfrastructuur, het behoud van erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde en ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora en fauna.

#### Doorwerking in dit bestemmingsplan

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

#### **2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking**

In de SVIR is tevens de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Deze ladder is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten, waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. De ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 verankerd in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Per 1 juli 2017 is de nieuwe ladder in werking getreden, waar in de tekst van artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro wordt terug gebracht naar de essentie: *'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.'*

De Laddertoets dient te worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Toetsend aan deze ladder dient allereerst te worden bepaald of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, wordt in het Bro en de daarop berustende bepalingen onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Het begrip 'woningbouwlocatie', is niet nader gedefinieerd in het Bro. Onder verwijzing naar de uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) van 28 juni 2017 de hoofdlijnen van haar jurisprudentie uiteengezet. De Afdeling werkt gestructureerd een aantal thema's uit en doet dat aan de hand van jurisprudentie. Zo benadrukt de Afdeling dat een voorziene ontwikkeling voldoende substantieel moet zijn om aangemerkt te kunnen worden als een stedelijke ontwikkeling. Als het plan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie kunnen worden aangemerkt, is die ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling aan te merken.

Met onderhavig bestemmingsplan worden 25 nieuwe woningen mogelijk gemaakt in bestaand stedelijk gebied. Gelet hierop voorziet het onderhavige plan in een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de genoemde bepaling, en is artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro van toepassing.

Het plan voor de Raadhuisstraat 126 betreft een ontwikkeling aan het centrale dorpslint van Hoogerheide, in het bestaand stedelijk gebied. Op de locatie zijn in de bestaande situatie een verouderd, 1-laags winkelcomplex en drie woningen gelegen. Het geheel geeft een versleten indruk en heeft weinig samenhang. In het plan wordt op een zorgvuldige en compacte wijze het woonprogramma gerealiseerd op één woningbouwlocatie in het centrum van Hoogerheide.

De realisatie van 28 appartementen voorziet in een actuele woningbehoefte die tevens wordt benoemd in de Woonvisie Woensdrecht (d.d. 17 december 2020). In de Woonvisie is de woonbehoefte per kern en doelgroep in beeld gebracht. Voor de komende vijftien jaar wordt verwacht dat het aandeel alleenstaande huishoudens groeit ten koste van het aandeel meerpersoonshuishoudens. Voor Hoogerheide wordt verwacht dat de behoefte aan grondgebonden woningen en appartementen (of nultredenwoningen) op de lange termijn tot 2035 gelijk toeneemt. De extra behoefte is geraamd op ongeveer 130 woningen. De Woonvisie wordt verder toegelicht in paragraaf 2.4.2.

#### Doorwerking in het bestemmingsplan

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ruimtelijke ontwikkeling met maximaal 28 appartementen is aan te merken als een 'stedelijke ontwikkeling' in bestaand stedelijk gebied. Deze stedelijke ontwikkeling is nodig om aan de woningbouwbehoefte voor de komende jaren in de kern Hoogerheide te kunnen voldoen. Het plan voor de Raadhuisstraat 126 voorziet in behoefte aan levensloopbestendige woningen, zowel kwantitatief als kwalitatief. Er kan voor de ontsluiting van de appartementen direct worden aangetakt op bestaande infrastructuur. Samenvattend kan gesteld worden dat het initiatief past binnen de kaders van de ladder voor duurzame verstedelijking.

#### **2.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens Algemene Maatregel van Bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies, zoals natuur in het Natuurnetwerk Brabant (NNB, de voormalige Ecologische Hoofdstructuur, EHS), of met het vrijwaren van functies. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met onderdelen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

#### Doorwerking in het bestemmingsplan

Het Barro spreekt zich niet nadrukkelijk uit over de ruimtelijke invulling van de locatie. In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

#### **2.1.4 Kernwaarden voor een Gezonde Leefomgeving**

De Omgevingswet treedt in 2021 in werking en veel gemeenten en provincies bereiden zich voor op dit nieuwe proces van integrale belangenafweging. Het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit is een van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet. In dit kader heeft de Raad van Directeuren Publieke Gezondheid en de directie van GGD GHOR Nederland het document 'Kernwaarden voor een Gezonde Leefomgeving' vastgesteld. Naast het kernwaardendocument zijn ook aparte documenten opgesteld (Woonomgeving, Mobiliteit, Gebouwen) met daarin de context en verantwoording, uitwerkingen van principes en maatregelen die bijdragen aan het realiseren van de kernwaarden en dienen als inspiratiebron. Het kernwaardendocument en de bijbehorende uitwerkingen bieden handvatten aan iedereen die betrokken is bij de inrichting van de leefomgeving en publieke gezondheid een warm hart toedraagt. De stukken zijn tevens bruikbaar bij het uitwerken van ander beleid met betrekking tot de leefomgeving en/of gezondheid.

Aspecten die in de kernwaarden documenten worden besproken gaan onder ander in op:

1. Woonomgeving:
  - Kinderen groeien op in een rookvrije omgeving;
  - Voor iedereen zijn er- dichtbij en toegankelijk- aantrekkelijke plekken;
  - De leefomgeving draagt bij aan een gezond gewicht;
  - Wonen en druk verkeer zijn gescheiden;
  - Functies (wonen, werken, voorzieningen) zijn goed gemengd, overlast gevende bedrijven staan op afstand.
2. Mobiliteit
  - Actief vervoer (lopen en fietsen is in beleid, ontwerp en gebruik de standaard);
  - Tussen kernen zijn goed (e-)fiets- en OV-verbindingen.
3. Gebouwen
  - Het binnenklimaat is prettig en gezond;
  - Minimaal één zijde (gevel) van een woning is aangenaam;
  - Er zijn voldoende betaalbare levensloopgeschikte woningen.

De Kernwaarden voor een Gezonde Leefomgeving zijn niet compleet, allesomvattend of vaststaand, en zijn zo ook niet bedoeld. De meest effectieve advisering wordt namelijk behaald door mee te denken, samen te werken met andere disciplines en organisaties en bovenal maatwerk te leveren. Dit kan ook betekenen dat de kernwaarden worden aangepast in een specifieke situatie, bijvoorbeeld in landelijk of stedelijk gebied. De verschillende kernwaarden hebben daarnaast onderlinge verwantschap, het wordt aangeraden deze verwantschap ook bij de uitwerking in concrete maatregelen te onderkennen. Verder kunnen maatregelen in de fysieke ruimte en meer sociale initiatieven (organisatie van activiteiten, educatie, etc.) elkaar vaak versterken.

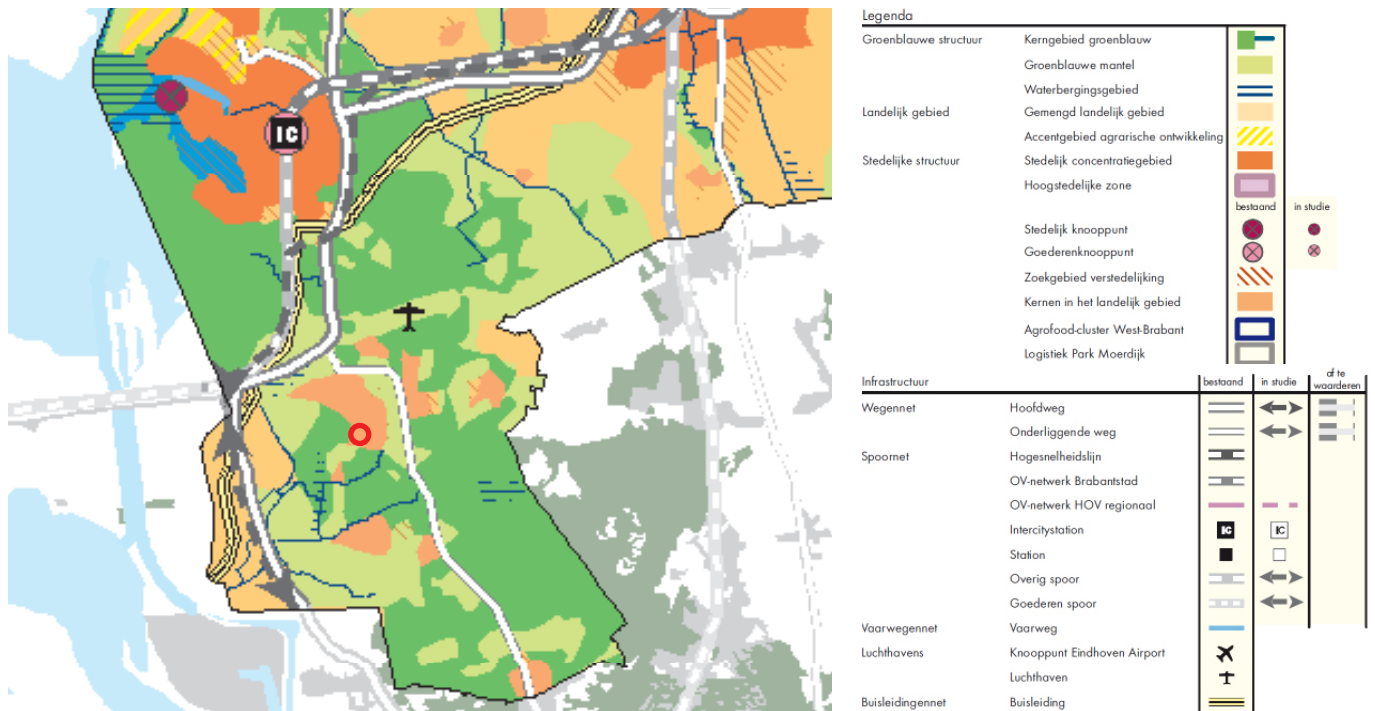
#### Doorwerking in het bestemmingsplan

Geconcludeerd kan worden dat in algemene zin wordt voldaan aan de gestelde kernwaarden. Doordat het een ontwikkeling op een relatief beperkte ruimte in het dorpscentrum betreft, is er een gevarieerde mix aan functies aanwezig die goed te bereiken zijn via actief vervoer. De opzet van het plan bevordert de ontwikkeling van de planlocatie als gezonde leefomgeving. Belangrijke elementen voor een gezonde leefomgeving zijn uitnodigen tot bewegen (wandelen, fietsen, spelen), elkaar ontmoeten, ontspannen, een goede milieukwaliteit (lucht, geluid), klimaatbestendigheid (zoals meer groen voor tegengaan hitte- en wateroverlast) en een goede toegang tot voorzieningen.

## **2.2 Provinciaal beleid**

### **2.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant**

De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (SVRO), waarin het beleid van de Interimstructuurvisie is doorvertaald, is vastgesteld op 1 oktober 2010 en op 1 januari 2011 in werking getreden. In 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant herzien en vervolgens in maart 2014 vastgesteld. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Één van deze instrumenten is de Provinciale verordening. In de Omgevingsverordening zijn de kader stellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennis innovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de Structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten. De provincie wil haar woningbouwopgave zoveel mogelijk binnen het bestaand stedelijk gebied opvangen.



Figuur 2.1: Uitsnede structuurvisie Noord-Brabant. Locatie in rood aangeduid

### Doorwerking in het bestemmingsplan

De Structuurvisie ruimtelijke ordening spreekt zich niet specifiek uit over de locatie. De locatie is gelegen in de kern van Hoogerheide en voorziet in algemene zin in zorgvuldig ruimtegebruik en in een intensivering van het bestaand stedelijk gebied. Hiermee sluit de ontwikkeling aan op het beleid van de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant.

### 2.2.2 Omgevingsvisie ‘De kwaliteit van Brabant, Visie op de leefomgeving’

De Omgevingswet, die naar verwachting in 2022 in werking treedt, bundelt de regels voor de fysieke leefomgeving. Vooruitlopend hierop heeft de provincie Noord-Brabant alvast een provinciale Omgevingsvisie opgesteld. De Omgevingsvisie ‘De kwaliteit van Brabant’ is vastgesteld op 14 december 2018. De visie spreekt over een ‘diepe’ manier van kijken, een ‘ronde’ manier van kijken en een ‘brede’ manier van kijken, om zodoende aan de voorkant alle belangen te betrekken om uiteindelijk meer snelheid en kwaliteit te leveren. Dit houdt in dat men kijkt naar wat het initiatief voor ‘people’ in de gemeenschap betekent, wat het voor de ‘planet’ ofwel leefomgeving betekent en wat het oplevert in economisch opzicht of wel ‘profit’. Bij afwegingen die moeten worden gemaakt over het behoud van levenskwaliteit in het hier en nu, in sociaal, economisch en ecologisch opzicht, moet rekening worden gehouden dat dit niet ten koste mag gaan van de levenskwaliteit elders en later.

De visie geeft ook expliciet aan dat de verantwoordelijkheid voor het fysieke domein veel meer verschuift naar de gemeenten. De provincie stuurt alleen nog op hoofdlijnen, stimuleert beweging en maakt (wenselijke) ontwikkelingen mogelijk. Er is één basisopgave (werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit) met als één van de vier hoofdopgaven voor 2050: “Brabant heeft een goede leefomgevingskwaliteit doordat wij op alle aspecten beter presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. Brabant staat met zijn TOP-landschap van oude en nieuwe landschappen in de top 5 van Europa. De biodiversiteit binnen en buiten natuurgebieden is op orde, de lucht- en waterkwaliteit voldoet en de bodem is vitaal”. Ook wil de provincie in 2050 energieneutraal zijn, en klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.

De provincie wil tevens dat het stedelijk netwerk van Brabant in 2050 functioneert als één samenhangend duurzaam en concurrerend netwerk van steden en dorpen als onderdeel van de Noord-West Europese metropool. Tot slot is één van de vier hoofdopgaven dat Brabant in 2050 top kennis- en innovatieregio in Europa is.

#### Visie op duurzame energie

De provincie koppelt haar beleid aan het Rijksbeleid en nationale doelen. Nederland heeft voor 2030 een tussendoel gesteld van 49% CO2-reductie. In Noord-Brabant is deze ambitie voor 2030 overgenomen als nieuwe, minimaal te realiseren ambitie van 50%. Dit uitgangspunt is vertaald naar een eigen ambitie voor duurzame energieopwekking, besparing en beperking van CO2-uitstoot. Het doel voor 2060 is om 100% duurzame energie te gebruiken, grotendeels afkomstig uit Noord-Brabant.

De doelstelling is een grote uitdaging die vraagt om een actief en gericht tweesporenbeleid van de provincie:

- Verminderen van energieverbruik in de gebouwde omgeving, industrie en mobiliteit en;
- Verduurzaming van energie, door grootschalig gebruik van energie via wind, zon, water en duurzame warmte.

Een duurzame energieproductie biedt kansen voor de economische motor, sociale samenhang en het maatschappelijk rendement. Nieuwe digitale toepassingen helpen om energieopwekking en-gebruik zo efficiënt mogelijk te doen. De provincie sluit aan op de vijf nationale transitiepaden: elektriciteit, industrie, gebouwde omgeving, mobiliteit, landbouw en landgebruik.

#### *Gebouwde omgeving*

De provincie zet zich in voor een energieneutrale gebouwde omgeving. De provincie zet zich in voor de transitie van onze woningvoorraad en andere gebouwen naar energie-neutraal, te beginnen met energiebesparing.

#### Doorwerking in het bestemmingsplan

Onderhavige ontwikkeling is aan verschillende omgevingsaspecten getoetst. De conclusie is dat de planontwikkeling aanvaardbaar is vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening met respect voor de stedenbouwkundige en landschappelijke structuur.

Door verouderde panden te slopen en nieuwbouw, zo veel mogelijk, energie-neutraal te realiseren wordt ingespeeld op de doelstellingen uit de provinciale omgevingsvisie.

### **2.2.3 Omgevingsverordening Noord-Brabant**

Naast een omgevingsvisie moet de provincie vanuit de Omgevingswet ook één omgevingsverordening vaststellen voor haar grondgebied. In de omgevingsvisie staat wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken. Soms vraagt dat om een nadere uitwerking van beleid en maatregelen in een (beleids)programma, soms zijn er regels nodig om de ambities te realiseren. Denk bijvoorbeeld aan het beschermen van belangrijke waarden als het drinkwater of de natuurgebieden.

Net zoals de Omgevingswet een groot aantal wetten vervangt, zo vervangt de Brabantse omgevingsverordening diverse provinciale verordeningen. De omgevingsverordening vervangt de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen.

De provincie Noord-Brabant heeft op 23 maart 2021 een ontwerp omgevingsverordening opgesteld waarin de bestaande regels zijn samengevoegd. De omgevingsverordening 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.

Voordat de Omgevingswet in werking treedt, wordt de definitieve omgevingsverordening vastgesteld.

Deze definitieve verordening wordt tegelijk met de Omgevingswet van kracht. In de definitieve verordening worden, in tegenstelling tot de Interim verordening, ook beleidswijzigingen verwerkt. Uitgaande van de huidige planning van de Omgevingswet wordt de definitieve omgevingsverordening in november 2020 vastgesteld en treedt deze samen met de Omgevingswet in juli 2022 in.

Noord-Brabant heeft de ambitie tot de top van Europese kennis- en innovatie regio's te blijven behoren. Een aantrekkelijk leef-, woon- en vestigingsklimaat is hiervoor een essentiële voorwaarde. Dit zorgt ervoor dat bedrijven de weg naar Brabant weten te vinden, werknemers hier prettig wonen en innovaties sneller plaatsvinden. Daarom wordt gestreefd naar duurzame verstedelijking.

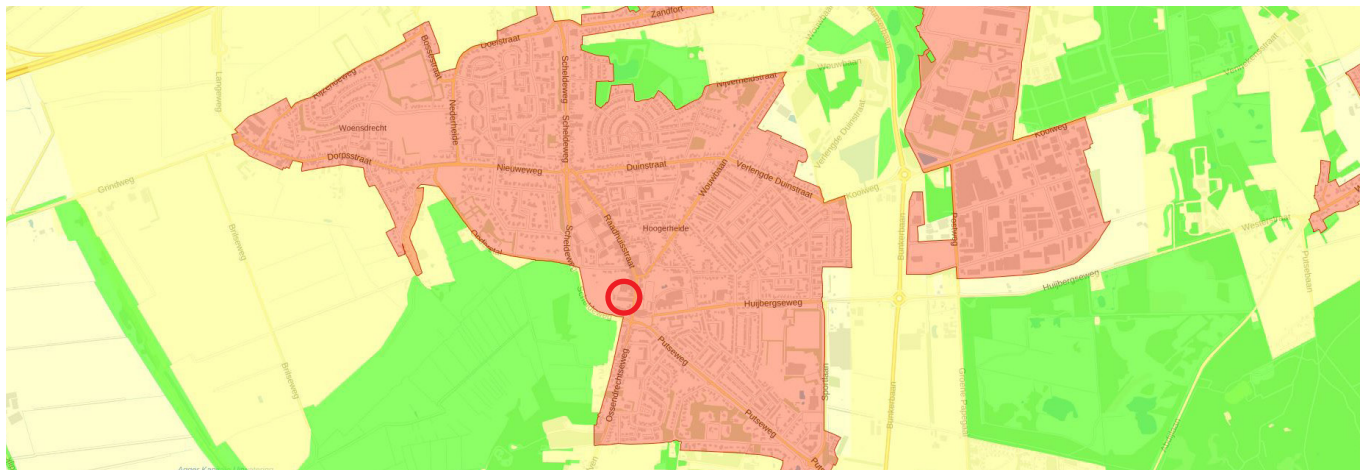
Gebaseerd op de Brabantse omgevingsvisie wordt aandacht gevraagd voor de opgaven vanuit een veilige, gezonde leefomgeving, energietransitie, klimaatadaptatie en een concurrerende, duurzame economie.

In de Omgevingsverordening is de kern Hoogerheide en de planlocatie aangegeven als 'Stedelijk gebied'.

Het provinciale beleid is al jaren gericht op het bundelen van een duurzame verstedelijking.

Uitgangspunt daarbij is dat eerst de mogelijkheden in Stedelijk gebied worden benut of de mogelijkheden in leegkomend of leegstaand erfgoed elders in de gemeente. Als daarbinnen vanuit kwalitatieve- of kwantitatieve overwegingen geen ruimte beschikbaar is of de transformatie van cultuurhistorisch waardevol/ geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort, kan een afweging worden gemaakt voor nieuw ruimtebeslag in het gebied dat is aangewezen als 'Verstedelijking afweegbaar'.





Figuur 2.2: Uitsnede Omgevingsverordening, ligging in stedelijk gebied, locatie rood omcirkeld

### Doorwerking in dit bestemmingsplan

Het plangebied bevindt zich binnen de kern Hoogerheide, in het bestaand stedelijk gebied. Verouderd leegstaand vastgoed maakt plaats voor een nieuwe, duurzame woonontwikkeling.

Met deze ontwikkeling wordt aangesloten op het beleid uit de Omgevingsverordening Noord-Brabant, dat gericht is op het bundelen van nieuwe ontwikkelingen binnen stedelijke concentratiegebieden.

## 2.3 Regionaal beleid

### 2.3.1 Ruimtelijke visie West-Brabant 2030 (2011)

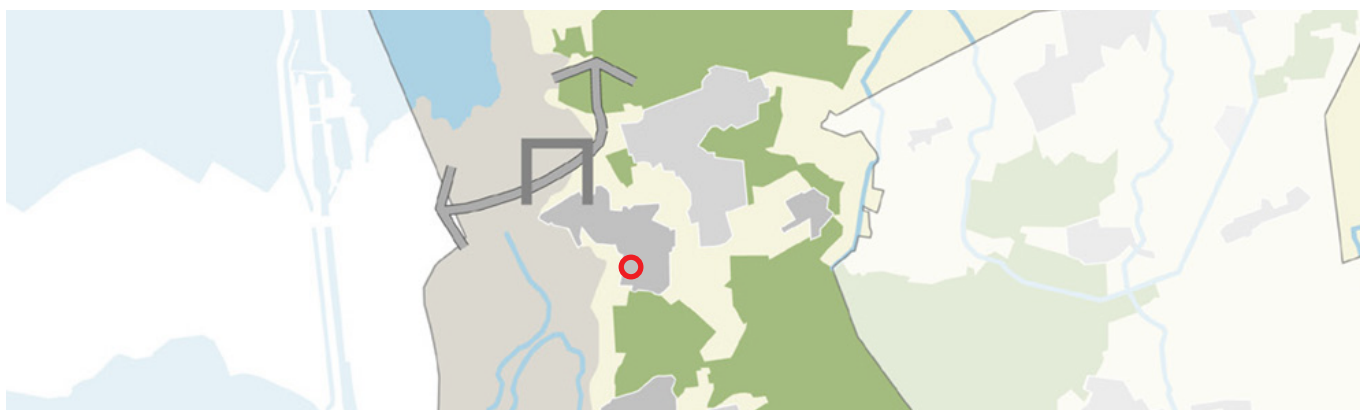
De Ruimtelijke Visie West-Brabant 2030 beschrijft – met een doorkijk naar 2040- de koers van de regio in een ruimtelijk casco. Uitgangspunt van het gemeenschappelijk optrekken binnen deze koers is, dat autonomie van de deelnemende samenwerkingspartners gerespecteerd wordt. Alleen als opgaven daarom vragen, wordt al dan niet in wisselende allianties samengewerkt om de gestelde doelen te bereiken.

De volgende doelen zijn daarbij van belang:

- Centraal wat moet, decentraal wat kan.
- West-Brabant als zelfbewuste regio in een veranderend krachtenveld.
- Versterken van de regionale identiteit met gebiedsgerichte ontwikkelingsstrategieën.
- Ruimtelijke ontwikkeling volgt vanuit een visie op duurzaamheid.
- Water, natuur en landschapsambities zijn de basis voor een goed gefundeerde toekomst.
- Nieuwe verbindingen en het oplossen van knelpunten voor personen- en goederenvervoer.
- De economische structuur van West-Brabant wordt versterkt door regionale specialisaties.
- Een aantrekkelijke woonregio door het profiel als tuin van de delta.
- Spreiding van voorzieningen, betere bereikbaarheid en de leefbaarheid op peil.
- Toeristisch recreatieve identiteit en meerwaarde van routes en nieuwe ontwikkelingen.

### Doorwerking in het bestemmingsplan

De doelen uit de ruimtelijke visie West-Brabant zijn globaal van karakter en hebben geen directe invloed op de planontwikkeling.



Figuur 2.3: Ruimtelijke visie West-Brabant 2030, locatie in rood omcirkeld

## 2.4 Gemeentelijk beleid

### 2.4.1 Structuurvisie Centrum Hoogerheide, 2016

Op 9 november 2016 is de structuurvisie “Centrum Hoogerheide, kansen voor wonen, winkelen en landschap” vastgesteld, voortkomend uit de ambitie om het centrum verder te versterken. Met de realisatie van de randweg in 2009 veranderde de positie van de Scheldeweg. In 2009 heeft de Raad daarom een besluit genomen het viaduct achter de Raadhuisstraat af te breken en de Brabantse Wal te herstellen. Onderscheid is gemaakt in vijf verschillende deelgebieden. Op de onderstaande afbeelding zijn de verschillende deelgebieden aangeduid. De hoofdkeuze voor de herontwikkeling van dit deel van het centrum kan vervat worden in 8 hoofdlijnen:

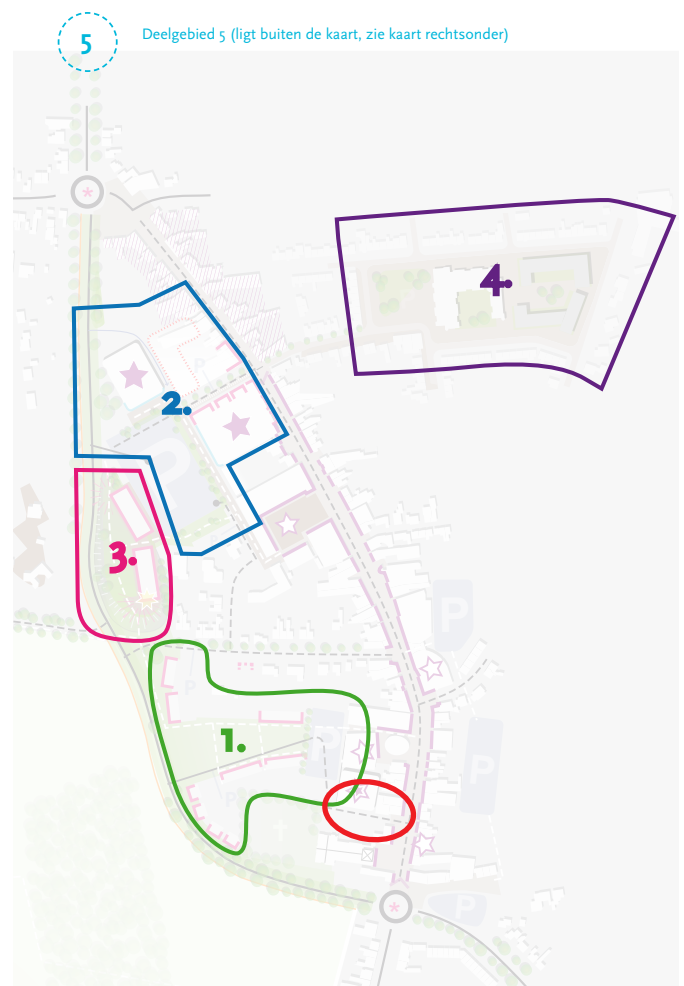
- De Brabantse Wal beleefbaar maken;
- Contact tussen omliggende natte natuur van de (Noord)Polder en dorp herstellen;
- De Scheldeweg voor bestemmingsverkeer van en naar het centrum van Hoogerheide;
- Een dorpsrand met heldere beelden;
- Het winkelcentrum verder centreren en clusteren;
- Centrumparkeren / bevoorrading van de buitenzijde en drie nieuwe doorsteken;
- Het centrum als aantrekkelijk gebied om te wonen;
- Het centrum als start voor toeristisch/recreatieve activiteiten.

#### Deelgebied Raadhuisstraat

- Winkelgebied compacter en aantrekkelijker;
- Entrees naar de Raadhuisstraat;
- Trekkers verdeeld over de Raadhuisstraat;
- Waardevolle bebouwing, maat en schaal.



Figuur 2.4: Uitsnede kaart Structuurvisie Centrum Hoogerheide, deelgebied 1 t/m 4, locatie rood omcirkeld



Figuur 2.5: Ligging deelgebieden 1 t/m 4 Structuurvisie Centrum Hoogerheide, locatie rood omcirkeld

### Doorwerking in het bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen het deelgebied 'De groene Brabantse wal'. Deze locatie heeft de potentie om in te spelen op het verbeteren van de relatie tussen het dorpscentrum/Raadhuisstraat en het buitengebied/Brabantse wal. Het planvoornemen past binnen de uitgangspunten van de structuurvisie en draagt bij aan het verwezenlijken van de daarin gestelde doelen voor dit deelgebied.

#### **2.4.2 Woonvisie 2021-2025**

Op 17 december 2020 is de Woonvisie 2021-2025 van de gemeente Woensdrecht door de raad vastgesteld. In deze woonvisie worden ontwikkelingen en trends op het gebied van wonen in beeld gebracht en worden de opgaven voor de toekomst benoemd. De woonvisie helpt de gemeente om regie te voeren over de woningbouwontwikkeling en de ontwikkelingen in de bestaande woningvoorraad. Drie uitgangspunten bepalen de visie:

- een goede afstemming van vraag en aanbod;
- kwaliteit staat centraal;
- uitgaan van de kracht van onze inwoners.

Vanuit deze drie uitgangspunten gaat de gemeente in samenwerking met alle betrokken partijen de opgaven vormgeven. In de provinciale prognose van 2020 is het aantal huishoudens in de gemeente Woensdrecht geprognoseerd op 590 woningen. Dit houdt in dat Woensdrecht een extra opgave heeft van circa 300 woningen. In Hoogerheide is nog ruimte voor het toevoegen van nieuwe woningen. Nieuwbouw zou zich daarbij met name moeten richten op grondgebonden nultredenwoningen of appartementen met lift. Dit is ter voorbereiding op de vraag van de sterkst groeiende groep huishoudens van alleenstaande 65+'ers. Daarbij is er zowel vraag naar kleine als grote woningen. Er is een tekort aan vrijstaande woningen. In de koopsector gaat het hier om het toevoegen van woningen aan de woningvoorraad in het middeldure en dure segment, vanaf circa € 200.000,-.

### Doorwerking in het bestemmingsplan

Voorliggend initiatief past binnen de kaders van de gemeentelijke woonvisie. Met de realisatie van 28 woningen wordt invulling gegeven aan de behoefte aan levensloopbestendige woningen. Door de ligging nabij de centrum- en winkelvoorzieningen is deze locatie zeer geschikt voor de doelgroep 65+.

#### **2.4.3 Woningbouwplanning**

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 woningbouwplanning is opgesteld voor de periode 2017- 2027, waarbij in deze periode maximaal 590 woningen mogen worden toegevoegd. In dit aantal zijn zowel harde als zachte plannen opgenomen.

### Doorwerking in het bestemmingsplan

De 28 appartementen die door middel van het planvoornemen mogelijk worden gemaakt zijn passend binnen de gemeentelijke woningbouwprogrammering.

#### **2.4.4 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 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. In de kern Hoogerheide neemt het aantal huishoudens tot 2026 toe.

### Doorwerking in het bestemmingsplan

Het toevoegen van 28 appartementen past binnen de doelstellingen van de toekomstvisie. De appartementen worden zonder gasaansluiting gerealiseerd, hetgeen aansluit bij het energiezuinig bouwen.

## **2.5 Conclusie**

De beoogde ontwikkeling past binnen de relevante beleidskaders van zowel het Rijk, als de provincie Noord-Brabant, Regio West-Brabant en de gemeente Woensdrecht.

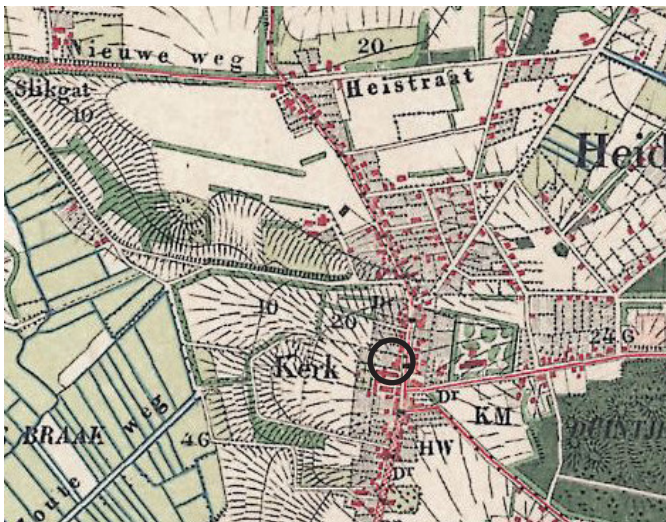
### 3 Analyse van de bestaande situatie

#### 3.1 Historische ontwikkeling

De kern Hoogerheide is in de 14e eeuw ontstaan op de Brabantse Wal, als leengoed nabij de reeds bestaande kern Woensdrecht. Ten gevolge van de ligging van Hoogerheide aan de weg van Antwerpen naar Bergen op Zoom groeide het dorp in de loop der tijd groter dan het eerder gestichte Woensdrecht. De nog steeds herkenbare lintbebouwing getuigt hiervan. Ook tegenwoordig is Hoogerheide nog altijd veruit de grootste kern binnen de gemeente Woensdrecht.

Opvallend aan het centrumgebied van Hoogerheide is dat dit lange tijd direct aan het buitengebied is blijven grenzen als gevolg van de ligging op de rand van de Brabantse Wal. De vanaf de tweede helft van de vorige eeuw gebouwde uitbreidingswijken zijn allemaal in noordelijke, oostelijke en zuidelijke richting tot stand gebracht. Hierdoor bleef het contact met de veel lager gelegen polder in het westen bestaan. De aanleg van de Scheldeweg, en met de name het viaduct over de Onderstal, heeft ervoor gezorgd dat het directe contact tussen het centrum en de polder minder is geworden. Sinds de reconstructie van de Scheldeweg, waarbij het viaduct is verdwenen, is de barrière tussen het centrum en de polder grotendeels opgeheven.

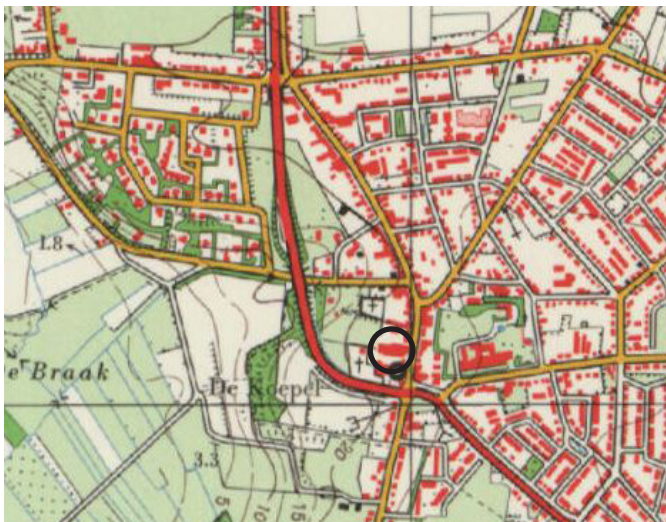
De planlocatie zelf is gelegen aan de Raadhuisstraat, het historische lint, en tevens het centrum van Hoogerheide. De locatie is al een lange tijd bebouwd geweest. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de Onze-Lieve-Vrouw-Hemelvaartkerk en de voormalige pastorie. De Onze-Lieve-Vrouw-Hemelvaartkerk van Hoogerheide stamt uit 1888 en is gebouwd op de plek waar eerst een oudere kerk uit 1769 stond. De tuin van de voormalige pastorie is momenteel in gebruik als parkeerplaats. De pastorie zelf is inmiddels verbouwd tot een restaurant.



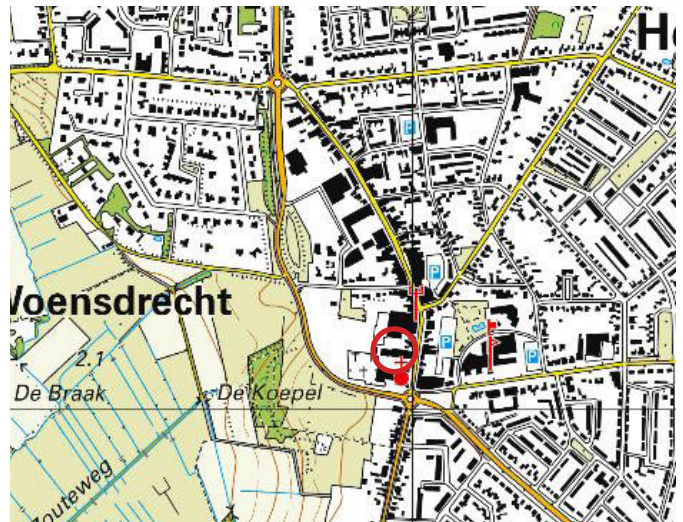
Figuur 3.1: Historische kaart omstreeks 1900



Figuur 3.2: Historische kaart omstreeks 1950



Figuur 3.3: Historische kaart omstreeks 1980



Figuur 3.4: Topografische kaart 2021

### 3.2 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied ligt aan het historische lint van de Raadhuisstraat. De bebouwingsstructuur wordt bepaald door historische en nieuwe lintbebouwing. Het gebied heeft een sfeer en uitstraling van een dorps centrumgebied, met overwegend lintbebouwing van één tot twee lagen met kap. Op de locatie is nu een verouderd, 1-laags winkelcomplex gelegen. Aan de Raadhuisstraat zijn 2 hoger opgaande panden aanwezig. Het geheel geeft een wat versleten indruk. Een woonontwikkeling met maximaal 28 appartementen verdeeld over 3 bouwlagen past goed qua maat en uitstraling in het straatbeeld.



Figuur 3.5: Raadhuisstraat 126 t/m 130, vooraanzicht



Figuur 3.6: Naastgelegen bebouwing aan de noordzijde



Figuur 3.7: Achterzijde met parkeerterrein en aangrenzende nieuwbouw met detailhandel in de plint (Action).



Figuur 3.8: Begraafplaats en Scheldeweg gezien vanaf de westzijde van het plangebied



Figuur 3.9: Raadhuisstraat gezien vanaf achterterrein

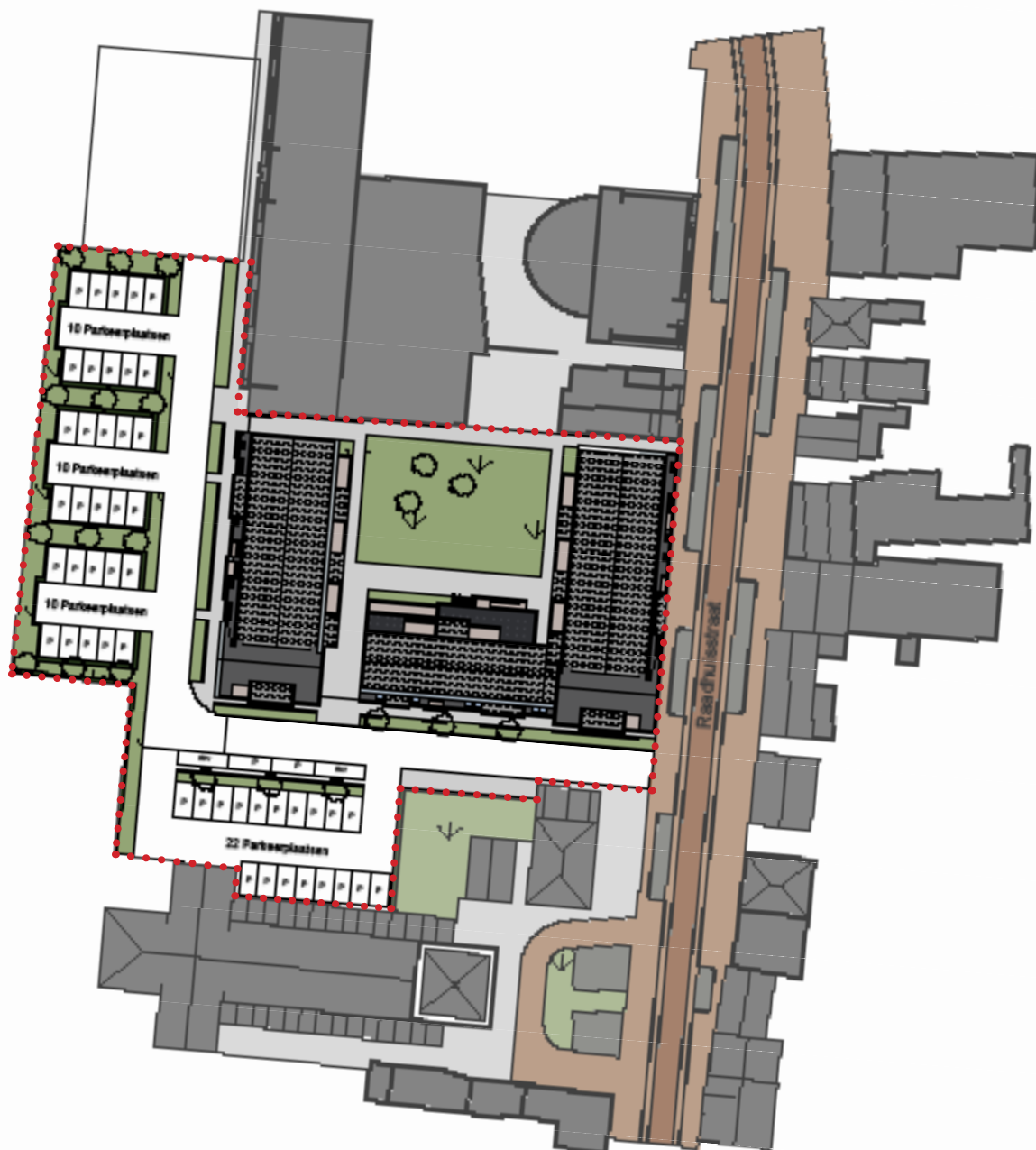


Figuur 3.10: Parkeerterrein naast de OL Vrouw Hemelvaartkerk

## 4 Planontwikkeling

### 4.1 Planontwikkeling

Het plan voorziet in een woonontwikkeling van drie gebouwdelen met in totaal 28 appartementen, gericht op senioren. In figuur 4.1 is de opzet van het beoogde plan weergegeven. Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 5.925m<sup>2</sup>. Het bouwplan voorziet een appartementencomplex bestaande uit drie afzonderlijke gebouwen die in uitstraling één geheel vormen rondom een binnentuin. De gebouwen hebben verschillende bouwhoogten en er is een afwisseling in kapvorm en platte afdekking van de verschillende delen. Het tussengebouw wordt voorzien van een fietsenkelder. De oriëntatie van de gebouwen is gericht op de context. Hierdoor worden bestaande achterkanten omgezet naar voorkanten. Daarnaast ontstaat er door het introduceren van een groenstructuur aan de zuidzijde van de appartementen een meer volwaardige doorgang naar het parkeerterrein en het westelijke deel van het plan, maar ook kansen voor een betere verbinding met de toekomstige woonontwikkeling aan de Brabantse Wal en de Scheldeweg.



Figuur 4.1: Voorlopig ontwerp, schaal 1:1000, locatie rood omstippeld



Aanzicht vanaf het zuiden



Aanzicht vanaf het oosten



Aanzicht vanaf het westen

Figuur 4.2: Indicatieve gevelindeling appartementengebouw

## 4.2 Verkeer, parkeren en ontsluiting

In 2016 is het 'Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan' van de gemeente Woensdrecht vastgesteld. In het beleidsplan is vastgesteld dat voor de berekening van de verkeersgeneratie en de aantallen parkeerplaatsen uitgegaan wordt van de kengetallen zoals opgenomen in de CROW publicatie (ASVV, publicatie 381). Daarbij is voor deze locatie in het centrum van Hoogerheide het uitgangspunt 'niet stedelijk' en 'rest bebouwde kom'.

De appartementen hebben een bruto vloeroppervlak van ca. 90 tot ca. 150m<sup>2</sup> en zullen met name worden ingezet voor senioren. Voor deze doelgroep is de minimale norm voor verkeersgeneratie aangehouden zoals opgenomen in de CROW publicatie (ASVV, publicatie 381). Deze norm bedraagt 5,6 verkeersbewegingen per appartement per etmaal.

### Verkeer

Met de voorgenomen ontwikkeling van 28 appartementen neemt de verkeersgeneratie toe. In onderstaande tabel is het aantal verkeersbewegingen in de huidige situatie alsmede het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de nieuwe woonontwikkeling berekend.

Huidige situatie	Verkeersgeneratie per woning/100 m <sup>2</sup>	aantal woningen/ aantal m <sup>2</sup>	Verkeersgeneratie totaal
Twee-onder-een-kapwoningen (koop)	7,4	3	22,2
Detailhandel	113,9	ca. 1.280 m <sup>2</sup>	1.457,9
<b>Totaal aantal verkeersbewegingen bestaande situatie</b>			<b>1.480,1 (=1.480)</b>

\*(per 100m<sup>2</sup> bvo), gebaseerd op functie 'Fullservice-supermarkt'.

Toekomstige situatie	Verkeersgeneratie per woning	aantal woningen	Verkeersgeneratie totaal
Appartementen (huur, duur)	5,6	28	156,8
<b>Totaal aantal verkeersbewegingen als gevolg van de ontwikkeling van 28 appartementen</b>		<b>28</b>	<b>156,8 (=157)</b>

Als gevolg van het plan neemt het aantal verkeersbewegingen dus met circa 1.323 af. Het aantal van ca. 157 verkeersbewegingen kan via de bestaande straten goed worden afgewikkeld.

### Parkeren

In onderstaande tabel is weergegeven wat de parkeerbehoefte zal zijn als gevolg van de ontwikkeling van 28 appartementen. Vervolgens wordt er beschreven hoeveel parkeerplaatsen er zijn opgenomen in het plan.

De appartementen hebben een bruto vloeroppervlak van ca. 90 tot ca. 150m<sup>2</sup> en zullen met name worden ingezet voor senioren. Voor deze doelgroep is de minimale parkeernorm aangehouden zoals opgenomen in de CROW publicatie (ASVV, publicatie 381). Deze parkeernorm bedraagt 1,8 parkeerplaats per appartement.

#### Parkeerbehoefte

Bij het berekenen van de aantallen parkeerplaatsen wordt uitgegaan van de minimum kengetallen zoals opgenomen in de CROW publicatie (ASVV, publicatie 381). Daarbij is voor deze locatie in het centrum van Hoogerheide het uitgangspunt 'niet stedelijk' en 'rest bebouwde kom'.

	Parkeernorm incl. 0,3 pp bezoekers	Aantal woningen	Parkeerplaatsen benodigd
Appartementen (ca. 90-150m <sup>2</sup> bvo) (huur, duur)	1,8	28	50,4
<b>Totaal aantal benodigde parkeerplaatsen</b>			<b>50,4 (=51)</b>

Voor huurappartementen in het dure segment geldt een parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per appartement. In de nieuwe situatie worden 28 appartementen gerealiseerd. In totaal zijn 51 parkeerplaatsen benodigd.

#### Parkeeroplossingen in het plan

In totaal worden er in het plan 52 parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen zijn gesitueerd in de openbare ruimte op locaties die momenteel ook functioneren als parkeerterreinen. Het betreft het parkeerterrein aan de westzijde van het plangebied en het parkeerterrein dat aan de noordzijde van de kerk gesitueerd is. Deze huidige parkeerterreinen zullen opnieuw worden ingericht waarbij er naar gestreefd wordt deze terreinen te vergroenen en het ruimtegebruik te optimaliseren. Voor fietsenbergingen wordt een half ondergrondse kelder gerealiseerd onder een deel van het appartementengebouw.

De 28 appartementen worden ontsloten vanaf de Raadhuisstraat.



## 5 Onderzoek en verantwoording

Ten behoeve van de ontwikkeling van het plan Raadhuisstraat 126 te Hoogerheide is onderzoek verricht naar diverse ruimtelijk relevante aspecten. De onderzoeken zijn verwoord in een aantal deelrapporten die als losse bijlagen bij dit bestemmingsplan zijn gevoegd. In dit hoofdstuk worden de betreffende rapporten beknopt samengevat en hun relevantie met deze herziening weerlegd.

### 5.1 Cultuurhistorie en Archeologie

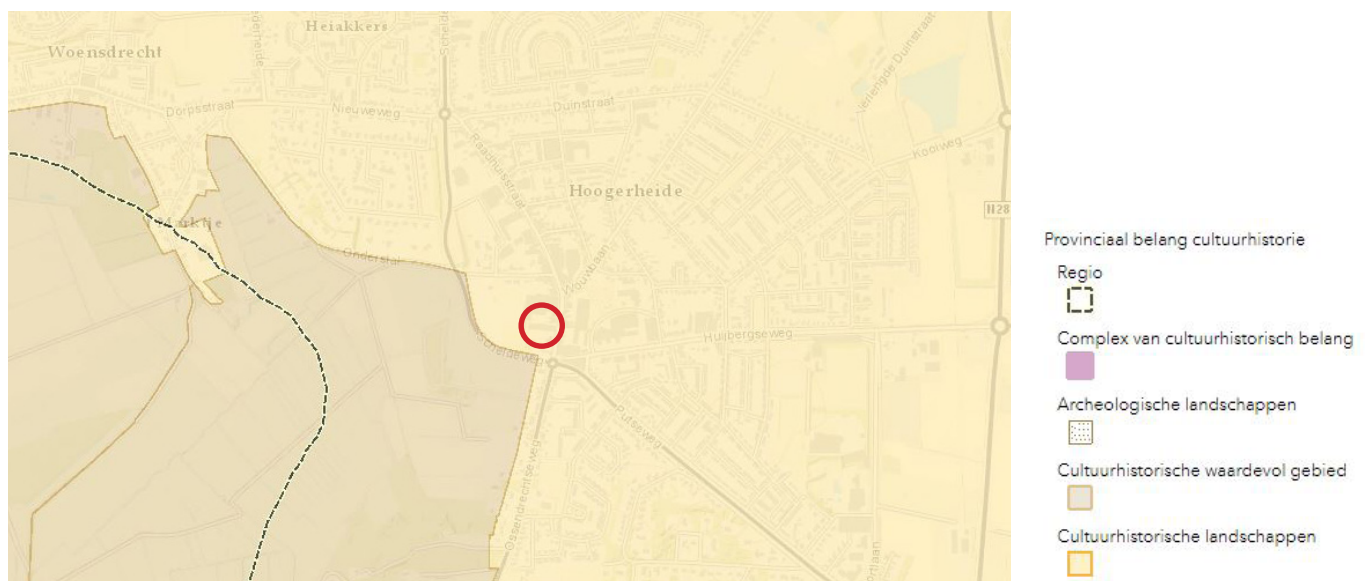
#### 5.1.1 Cultuurhistorie

##### **Landelijk beleid**

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken en om de aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren te halen. Men is hiermee verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. De Erfgoedwet, van kracht sinds 1 juli 2016, bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland in één nieuwe wet. Een groot deel van de bestaande wet- en regelgeving (Monumentenwet, Wet ruimtelijke ordening) is overgenomen in de Erfgoedwet, bijvoorbeeld de aanwijzing van rijksmonumenten, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Voor het eerst is er nu één integrale wet die betrekking heeft op onze museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Voorheen was het behoud en beheer van ons erfgoed geregeld in zes verschillende wetten met elk hun eigen procedures en beschermingsmaatregelen. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd. Daarnaast worden aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Samen met de Omgevingswet die naar verwachting in 2022 wordt ingevoerd, wordt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

##### **Beleid provincie Noord-Brabant**

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



Figuur 5.1: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 Noord-Brabant

## Conclusie

Conform de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant bevinden er in het plangebied geen specifieke cultuurhistorisch waardevolle elementen. Wel ligt de Raadhuisstraat in de Brabantse Wal, een bijzondere aardkundige structuur bestaande uit een steilrand, een reeks paraboolduinen en tussenliggend duingebied, welke zich uitstrekt vanaf de Belgische grens bij Putte tot aan Halsteren. Tevens is de Raadhuisstraat aangewezen als historische lijn met een redelijk hoge cultuurhistorische waarde. Het planvoornemen voorziet niet in een wijziging van de structuur van deze weg.

De Brabantse wal is geomorfologisch zeer bijzonder vanwege het macro reliëf; de steilrand is in het zuiden 20 meter hoog en wordt noordwaarts lager, 10 meter in Bergen op Zoom, 5 meter bij Halsteren. Vanwege het oude agrarische landschap, met akkercomplexen, graslanden en heidevelden, landgoederen en buitenplaatsen is de Brabantse Wal een gebied met grote cultuurhistorische en landschappelijke waarde. Doel is om de cultuurhistorische waarden van de Brabantse Wal in hun samenhang verder te ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief te ontsluiten.

Het voorgestane initiatief is dermate klein van omvang dat de cultuurhistorische waarden ter plaatse niet worden aangetast. Het plan kent een zodanige opzet dat toekomstige (landschappelijke) ontwikkelingen rondom de Brabantse wal een betere aansluiting hebben met de Raadhuisstraat en het centrumgebied van Hoogerheide. Hiermee vormt het planvoornemen geen belemmering voor het uitvoeren van deze ambitie, maar ontstaan er kansen die aansluiten op deze ambitie.

### 5.1.2 Archeologie

#### Landelijk beleid

In het landelijk beleid betreffende archeologie is het bewaren van archeologische waarden in situ (in de bodem) het uitgangspunt. Nederland heeft namelijk in 1992 het Verdrag van Valletta/Malta getekend waarin behoud van archeologische waarden in situ voorop staat. Met de Wijzigingswet (Wamz 2007) op o.a. de Monumentenwet 1988 is dit in Nederland van kracht geworden. Dit is niet veranderd met de inwerkingtreding van de Erfgoedwet (1-7-2016). Sindsdien is het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed geregeld door één integrale Erfgoedwet. De omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zal in de nieuwe Omgevingswet worden geregeld, die naar verwachting in 2021 in werking zal treden. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd.



Figuur 5.2: Uitsnede Archeologische waardenkaart gemeente Woensdrecht, locatie zwart omcirkeld

## **Beleid gemeente Woensdrecht**

De gemeente Woensdrecht heeft een eigen archeologische waarden- en verwachtingenkaart opgesteld. Op deze kaart is te zien dat aan het gehele plangebied een hoge archeologische verwachting is toegekend. Voor gebieden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde geldt dat op basis van geologische en bodemkundige opbouw, historische informatie, en archeologische gegevens, een hoge kans bestaat op het aantreffen van archeologische vondsten of sporen. Om het archeologisch bodemarchief van deze gebieden gedegen te beheren is vanaf een bodemverstoring met een minimum oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> én een diepte van 50 cm een archeologisch onderzoek vereist. Een uitzondering hierop vormt het oude stroomdal van de Schelde. In dit gebied bestaat weliswaar een hoge archeologische trefkans, maar de archeologische resten bevinden zich op grotere diepte en zijn meer verspreid. Om het archeologisch bodemarchief van dit gebied gedegen te beheren is vanaf een bodemverstoring met een minimum oppervlakte van 100 m<sup>2</sup> én een diepte van 150 cm een archeologisch onderzoek vereist.

## **Onderzoek**

Door Transect Advies b.v. is een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. De resultaten zijn vervat in het rapport 'Archeologisch bureauonderzoek (BO) en inventariserend veldonderzoek (IVO), Hoogerheide, Raadhuisstraat 126 e.o. Gemeente Woensdrecht (NB), projectnummer 20100046, versie 1.2, 8 juli 2020'. Aanleiding voor het onderzoek vormt de voorgenomen bestemmingsplanwijziging in het gebied die de realisatie van drie appartementengebouwen, met in totaal 28 appartementen, in het plangebied mogelijk moeten maken. Bij de voorgenomen werkzaamheden zal grondverzet plaatsvinden, waardoor de oorspronkelijke bodem en daarmee eventueel aanwezige archeologische resten in het gebied kunnen worden verstoord. Volgens de archeologische verwachtingskaart en archeologienota van de gemeente Woensdrecht geldt voor het plangebied een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten. Dit betekent dat voor ingrepen in de ondergrond groter dan 100 m<sup>2</sup> en die dieper reiken dan 30 cm onder maaiveld een archeologische onderzoeksplicht geldt.

Aangezien de voorgenomen bodemingrepen in het plangebied de planregels overschrijden, is in het kader van de aanvraag van een omgevingsvergunning een archeologisch onderzoek nodig.

## **Conclusie**

In het bureauonderzoek is een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten vastgesteld, gebaseerd op de ligging van het plangebied op een terrasafzettingenwieling. Op de terrasafzettingen is waarschijnlijk een dunne laag dekzand aanwezig. Op basis hiervan heeft het plangebied vermoedelijk gunstige omstandigheden voor bewoning geboden vanaf het Laat- Paleolithicum B. Vanaf de 14e eeuw na Chr. is het gebied actief in ontginning gebracht vanuit de huidige Raadhuisstraat, waaraan het plangebied ligt. Hierdoor is waarschijnlijk een oud bouwlanddek ontstaan in het plangebied (bovenop het dekzand). Uit alle periodes worden sporen van landgebruik en sporen van terreininrichting verwacht, uit de periodes Laat-Paleolithicum B tot en met de Late-Middeleeuwen kunnen ook nederzettingsterreinen of erven voorkomen. Op basis van historische kaarten worden uit de Nieuwe tijd sporen van bebouwing verwacht in het plangebied. Mogelijk heeft deze bebouwing ook voorgangers gehad in de Late-Middeleeuwen.

Tijdens het veldonderzoek is aangetoond dat het plangebied op een terrasafzettingenwieling ligt. Dekzand van deze heuvel is aangetroffen tussen de 130 en 160 cm-Mv (19,65 – 19,4 m +NAP). Slechts in één boring is een restant van bodemvorming waargenomen in de vorm van een Cg-horizont op 135 cm-Mv (19,45 m +NAP). Om deze reden is het waarschijnlijk dat een eventueel aanwezige podzolbodem in het bouwlanddek is opgenomen. Aangezien de Cg-horizont op een vergelijkbare hoogte ten opzichte van de NAP is aangetroffen als de rest van het dekzand, is het nog wel mogelijk dat diepere sporen uit de periode Neolithicum – Vroege Middeleeuwen bewaard gebleven zijn in het plangebied. Om deze reden geldt hier een middelhoge archeologische verwachting. Aangezien er geen intacte top van een podzolbodem in het plangebied is aangetroffen, is er een lage archeologische verwachting voor de periode Laat-Paleolithicum – Mesolithicum. In dit bouwlanddek zijn in het noorden van het plangebied tussen 70 en 100 cm -Mv (20 – 20,3 m +NAP) archeologische indicatoren uit de Nieuwe Tijd tot 1850 na Chr. aangetroffen die verband houden historische bewoning aan de Raadhuisstraat.

## **Advies**

In het plangebied bestaat het voornemen om het bestaande winkelpand en de woningen te slopen, om vervolgens een nieuw appartementengebouw en een kelder te realiseren over een oppervlakte van circa 1600 m<sup>2</sup>, waarvoor

de ondergrond ter plekke van de kelder (circa 400 m<sup>2</sup>) tot een diepte van circa 2 tot 2.5-Mv geroerd zal worden. Voor de overige delen van het gebouw (circa 1200 m<sup>2</sup>) zal de bodem tot maximaal 75 cm worden ontgraven. Bij deze ingrepen zal het archeologisch relevante niveau verstoord raken. Daarom adviseren wij tot het uitvoeren van aanvullend onderzoek voorafgaand aan de realisatie de bebouwing. Een dergelijk onderzoek kan het beste worden uitgevoerd in de vorm van een Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven (IVO-P). De kaders en regelgeving waarbinnen een dergelijk onderzoek moet worden uitgevoerd, evenals de omgang met eventuele archeologische waarden, dienen vooraf te worden vastgelegd in een Programma van Eisen (PvE) dat moet zijn goedgekeurd door de bevoegde overheid (de Gemeente Woensdrecht). Het bovenstaande is een advies. Op basis van de resultaten van het onderzoek neemt de bevoegde overheid (de gemeente Woensdrecht) een besluit over de eventuele omgang met archeologische waarden binnen het plangebied.

De uitkomsten van het archeologisch vervolgonderzoek zullen te zijne tijd hier worden vermeld. Voorlopig zal de archeologische dubbelbestemming worden gehandhaafd op de verbeelding van het bestemmingsplan.

## 5.2 Bodem

Door Wematech Bodem Adviseurs B.V. is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn vervat in het rapport 'Verkennend bodemonderzoek "Raadhuisstraat 126-130" Hoogerheide, Projectnummer VBB-50210330, versie definitief, 16 juni 2021'. Doel van het onderzoek is het verkrijgen van inzicht in de actuele bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie en op basis hiervan na te gaan of de bodemkwaliteit een belemmering kan opleveren voor de voorgenomen bouwplannen ter plaatse.

### Onderzoek

De gegevens uit het vooronderzoek geven geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van (voormalige) bodembedreigende activiteiten op het onderzoeksterrein. De onderzoekslocatie wordt aangemerkt als een, voor bodemverontreiniging, onverdachte locatie.

#### *Zintuiglijke waarnemingen*

Ter plaatse van boringen 01, 07, 09, 10, 11, 12, 13, 14 en 15 is een tegel- of klinkerverharding aanwezig. Boringen 03, 04 en 08 zijn in pandig uitgevoerd onder een betonvloer. Ter plaatse van de boringen 02, 05 en 06 is een tuin aanwezig. Ter plaatse van boringen 14 en 15 is onder de klinkerverharding een sterk grindhoudende, matig baksteenhoudende en sterk puinhoudende bijmenging (puinverharding) aanwezig. Uit vooronderzoek is gebleken dat deze aangetroffen puinverharding tijdens de ontwikkeling van het parkeerterrein op het noordwestelijk deel van het terrein in 2017/2018 is aangebracht. De puinverharding wordt derhalve niet aangemerkt als zijnde asbestverdacht. Bij de uitgevoerde grondboringen zijn op basis van zintuiglijke beoordeling, verspreid over de locatie, op een diepte variërend van 0 tot maximaal 170 cm-mv sporen tot matig baksteenhoudende bijmengingen aangetroffen. Ter plaatse van boring 07 en boring 09 is op een diepte van 50 tot 70 cm-mv en respectievelijk 70 tot 80 cm-mv een uiterst baksteenhoudende bijmenging aangetroffen. Boring 01 en boring 07 zijn op een diepte van 65 cm-mv en respectievelijk 70 cm-mv gestaakt op vermoedelijk baksteen. Ter plaatse van boring 05 is op een diepte van 0 tot 30 cm-mv een zwak baksteenhoudende, zwak puinhoudende en zwak grindhoudende bijmenging aangetroffen. In verband met de aangetroffen afwijkende bijmenging ter plaatse van boring 05 is besloten het ter plaatse samengestelde monster (0-30 cm-mv) individueel te laten analyseren in het laboratorium. De aangetroffen bijmengingen met baksteen en grind worden zoals gesteld onder Bijlage A. van de NEN5725:2017, en Bijlage E 2.6. van de NEN5707:2015, niet aangemerkt als zijnde asbestverdacht. Voor het overige zijn geen relevante bijzonderheden en/of afwijkingen aangetroffen.

#### *Grond*

In de bovengrond van mengmonster MM02 en het individueel geanalyseerde monster 05 is een licht verhoogd gehalte lood aangetroffen ten opzichte van de achtergrondwaarde. Na uitsplitsing van mengmonster MM01 is ter plaatse van boring 09 (10 tot 60 cm-mv) een matig verhoogd gehalte koper aangetroffen ten opzichte van de achtergrondwaarde. In de overige individueel geanalyseerde monsters werden geen verhoogde gehalten koper aangetroffen ten opzichte van de achtergrondwaarde. Er is geen bron van verontreiniging aan te wijzen voor de aangetroffen verhoogde gehalten met koper en lood in de bovengrond. In de ondergrond is een licht verhoogd gehalte lood aangetroffen ten opzichte van de achtergrondwaarde. Er is geen bron van verontreiniging aan te wijzen voor het aangetroffen verhoogde gehalte lood in de ondergrond.

Het bevoegd stelt wel om een voorwaarde voor aanvullende werkzaamheden op te nemen in de omgevingsvergunning om voor start van de (bouw)werkzaamheden, maar na de sloop, aan te tonen dat er geen vermenging heeft plaatsgevonden van sloopresten met de (boven)grond.

Dat kan middels:

- het uitvoeren van bodemonderzoek conform NEN 5740 / NEN 5707 naar de bovengrond (tot 1,0 m-mv);
- of door het aantonen dat de sloop plaatsvindt door een gecertificeerd bedrijf en het nemen van foto's van het maaiveld tijdens en na de sloop.

Wanneer na sloop blijkt dat de bodem onder het gebouw verdacht is op bodemverontreiniging moet alsnog een bodemonderzoek worden uitgevoerd. De verdachtmaking kan bijvoorbeeld zijn het aantreffen van ongedefinieerd puin of andere zintuiglijke afwijkingen zoals kooldeeltjes, brandstofplekken e.d.

#### *Grondwater*

In het grondwatermonster van peilbuis 06 is een licht verhoogd gehalte naftaleen aangetroffen ten opzichte van de streefwaarde. Aangenomen mag worden dat het aangetroffen licht verhoogde gehalte naftaleen in het grondwater geen risico oplevert voor de volksgezondheid en/of het milieu. Er is geen bron van verontreiniging aan te wijzen voor dit verhoogde gehalte.

### **Conclusie**

#### *Wet bodembescherming*

Geconcludeerd kan worden dat het mengmonster van de bovengrond MM02 en de bovengrond ter plaatse van 'worst-case' boring 05 licht verontreinigd is met lood. Ter plaatse van boring 09 is de bovengrond matig verontreinigd met koper. De ondergrond is licht verontreinigd met lood.

Het grondwater is licht verontreinigd met naftaleen.

#### *Besluit bodemkwaliteit*

Geconcludeerd kan worden dat de bovengrond ter plaatse van boring 05 en MM01, met uitzondering van de ter plaatse van boring 09 aangetroffen matige verontreiniging met lood en met acceptatie dat voor het overige geen verhoogde gehalten zijn aangetroffen, voldoet aan de eisen voor achtergrondwaarde grond. De bovengrond ter plaatse van MM02 voldoet aan klasse wonen. De ondergrond voldoet aan klasse industrie.

Wel geldt op basis van de gemeten PFAS gehalten een beperking ten aanzien van het toepassen van de grond in grondwaterbeschermingsgebieden (gebiedstoets). De eventueel tijdens de bouwactiviteiten vrijkomende bovengrond is geschikt voor hergebruik ter plaatse. Voor een formeel oordeel van de toepassingsmogelijkheden van de vrijkomende grond (hergebruik) dient voldaan te worden aan hetgeen wat beschreven staat in de Regeling en het Besluit bodemkwaliteit (aanwezigheid bodemfunctiekaart en/of APO4 onderzoek inclusief PFAS). Vooralnog dienen voor de overtollige grond, afkomstig van de onderzoekslocatie, de eisen van het binnen de gemeente van toepassing zijnde beleid in acht genomen te worden.

#### *Toetsing hypothese*

Gezien de verkregen resultaten van het onderzoek dient de gestelde hypothese "niet verdachte locatie" verworpen te worden. De onderzoekslocatie is verdacht op het voorkomen van lood en/of koper in de grond.

#### *Algemeen*

Op basis van het historisch onderzoek, de zintuiglijke beoordeling van de grond- en grondwatermonsters en de resultaten van het chemisch-analytisch onderzoek kan gesteld worden dat binnen de huidige functieklassen geen gebruiksbepalingen hoeven te worden gesteld aan de onderzoekslocatie. De verkregen resultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

### **Advies**

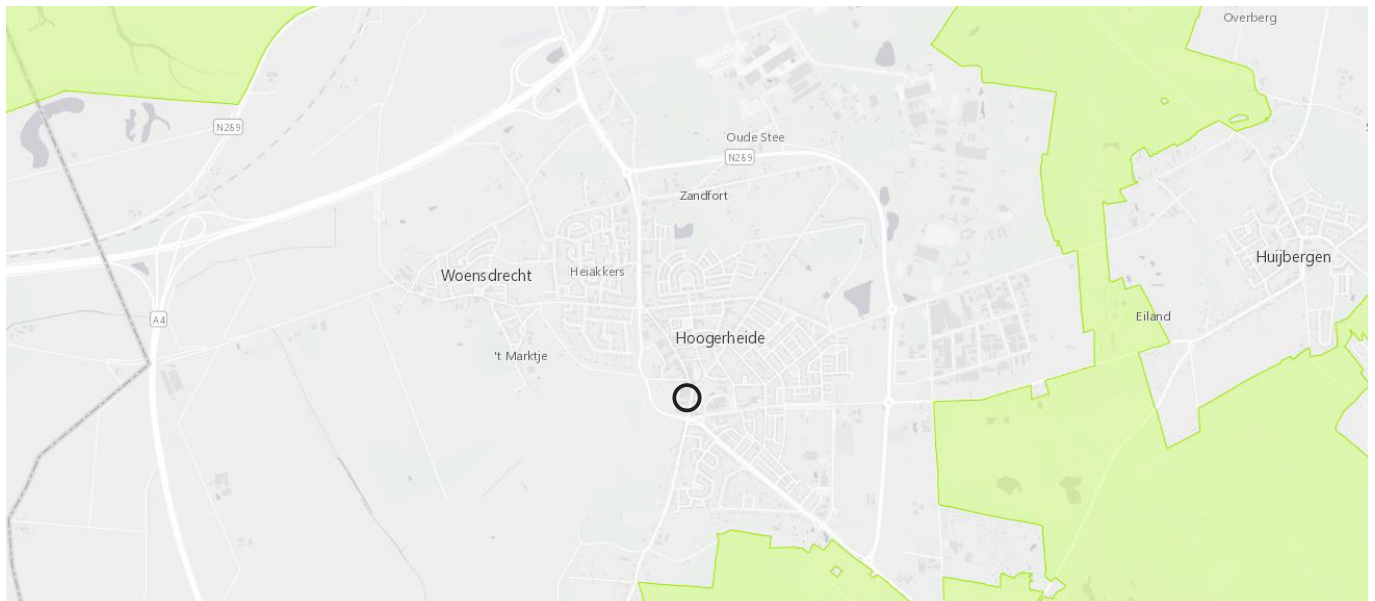
De resultaten van het onderzoek vormen geen belemmering de voorgenomen bouwplannen ter plaatse te realiseren. Wel dient na de sloop aangetoond te worden dat er geen vermenging heeft plaatsgevonden van sloopresten met de (boven)grond.

## 5.3 Milieu

### 5.3.1 Flora en Fauna

In het kader van de natuurwetgeving dient, voordat ergens ruimtelijke ingrepen plaatsvinden, te worden onderzocht of er belangrijke natuurwaarden voorkomen op een te bebouwen locatie. Het plangebied ligt buiten de invloedssfeer van beschermde (natuur)gebieden zoals het NNB (Natuur Netwerk Noord-Brabant, de voormalige Ecologische Hoofdstructuur) of een Natura-2000 gebied.

Maasarend Advies b.v. heeft voor het terrein een ecologische quickscan uitgevoerd. De resultaten zijn vervat in het rapport 'Ecologische quickscan Raadhuisstraat 126 te Hoogerheide', Maasarend Advies, documentnr. 2021-071-1, 1 april 2022'. Het doel van een ecologische quickscan is om inzicht te krijgen in de aanwezigheid van beschermde gebieden, beschermde soorten flora en fauna en beschermde houtopstanden. Tevens dient dit onderzoek om te toetsen of er bij een ruimtelijke ontwikkeling kans is op overtreding van de Wet Natuurbescherming (Rijksoverheid, 2017).



Figuur 5.3: Uitsnede kaart Natura 2000-gebieden (locatie zwart omcirkeld)

### Onderzoek

#### **Beschermde gebieden**

Het projectgebied ligt niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Brabant (NNB) of een Natura 2000 gebied. De dichtstbijzijnde Natura 2000 gebieden betreft het gebied Brabantse Wal op 800 meter afstand.

Binnen Natura 2000 gebied Brabantse Wal komen de volgende stikstofgevoelige habitattypen voor:

- H2310 Stui fzandheiden met struikhei;
- H2330 Zandverstuivingen;
- H3110 en H3130 (Zeer) Zwakgebufferde vennen;
- H3160 Zure vennen;
- H4010A Vochtige heiden;
- H4030 Droge heide.

Op enkele meters, aan de overzijde van de Scheldeweg, liggen gronden die tot het NNB behoren. Dit betreffen nog naar natuur om te vormen landbouwgebieden (beheertype N00.01 Nog om te vormen landbouwgrond naar natuur), enkele stroken N12.02 Kruiden- en faunarijk grasland en enkele stroken N15.02 Dennen-, eiken- en beukenbos. Met de in 2019 nieuw gelanceerde rekentool van Aerius is te berekenen of een project zorgt voor stikstofdepositie (Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu, 2019). Indien de depositie van stikstof op een stikstofgevoelig habitatype binnen een nabijgelegen natuurgebied boven 0,00 mol/ha/jaar is dan is het project vergunningsplichtig.

Door de nabijheid van het projectgebied ten opzichte van beschermde natuurgebieden, valt op voorhand niet uit te sluiten dat er negatieve effecten ontstaan door de geplande werkzaamheden op stikstofgevoelige habitattypen. Nader onderzoek naar de stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen, door middel van een Aerius berekening, moet hier meer inzicht in verschaffen.

Gebieden die behoren tot het NNB of de groenblauwe mantel zijn beschermd via provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als er geen sprake is van negatieve effecten op de wezenlijke waarden van het gebied. Doordat het projectgebied gelegen is buiten de NNB of groenblauwe mantel is geen sprake van effecten op de wezenlijke kenmerken of waarden hiervan. Het aspect stikstof wordt verder toegelicht in de volgende paragraaf.

### **Soorten**

Er wordt in het kader van de Wnb nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de beoogde ingreep opzettelijk worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dat dieren opzettelijk worden verontrust, verjaagd of gedood. Verder is er gekeken of er invloeden zijn die leiden tot een verminderde geschiktheid als foerageergebied waarbij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook vaste rust- en verblijfplaatsen niet langer kunnen functioneren.

#### *Vaatplanten*

Binnen ca. 1,5 kilometer van het projectgebied is de afgelopen 10 jaar de beschermde soort Kleine wolfsmelk aangetroffen (NDFV Verspreidingsatlas, z.d.). Deze soort is voor het laatst waargenomen in 2011 op 1,5 kilometer ten zuidwesten van het projectgebied.

Tijdens het veldbezoek op 23 april 2021 zijn enkel algemeen voorkomende, ruderaal soorten aangetroffen, waaronder: Duizendblad, Bijvoet, Kleine veldkers, Stinkende gouwe, Winterpostelein, Vroegeling, Heermoes, Zachte ooievaarsbek, Smalle weegbree, Straatgras, Boerenwormkruid, Paardenbloem, Taxus, Rode klaver en Grote brandnetel. Er is geen geschikt habitat voor beschermde vaatplanten aangetroffen tijdens het veldbezoek. Negatieve effecten van de voorgenomen ontwikkeling op beschermde vaatplanten kunnen hiermee worden uitgesloten.

#### *Vleermuizen*

Vanuit de bureaustudie is het aannemelijk dat de volgende soorten gebruik maken van het projectgebied of de directe omgeving:

- Baardvleermuis;
- Franjestaart;
- Gewone dwergvleermuis;
- Gewone/Grijze grootoorvleermuis;
- Laatvlieger;
- Rosse vleermuis;
- Ruige dwergvleermuis;
- Watervleermuis.

In de afgelopen 10 jaar zijn deze soorten vastgesteld binnen 1,5 kilometer van het projectgebied. De dichtstbijzijnde waarneming betreft een waarneming van keutels van Gewone of Grijze grootoorvleermuis tijdens een monitoring van vleermuizen op zolders. Dit betreft waarschijnlijk een waarneming op de kerkzolders van de O.L.V. Hemelvaartkerk. Het merendeel van de waarnemingen concentreert zich langs de bosranden ten zuiden van het projectgebied.

Tijdens het veldbezoek is vastgesteld dat er in de laagbouw met winkels geen open stootvoegen aanwezig zijn die toegang geven tot een spouw. Onder de boeiboorden is beperkt ruimte aanwezig voor een zomer- of paarverblijfplaats van één of enkele individuen van Gewone of Ruige dwergvleermuis. De aanwezigheid van zomer- of paarverblijfplaatsen is hiermee niet volledig uit te sluiten. Massawinterverblijven of kraamkolonies zijn wel uit te sluiten in de laagbouw.

Er zijn geen open stootvoegen aanwezig in de twee woningen met huisnummers 126 en 128. De dakpannen sluiten nauw aan op de houtconstructie van het dak op de kopgevels. Dit maakt de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen in de beide woonhuizen niet waarschijnlijk, maar niet volledig uit te sluiten.

De laagbouw en de twee woonhuizen zijn te beperkt van omvang of hoogte om een belangrijke functie te vervullen als vliegroute. De verwilderde tuin is te beperkt van omvang om de functie van essentieel foerageergebied te kunnen vervullen. Er zijn in de directe omgeving van het projectgebied, met name ten zuiden, foerageergebieden aanwezig van een hoge kwaliteit.

Negatieve effecten op vliegroutes en foerageergebieden van vleermuizen zijn uit te sluiten.

Negatieve effecten op boom bewonende vleermuizen zijn uit te sluiten, omdat er geen geschikte bomen binnen het projectgebied of de directe omgeving aanwezig zijn.

Negatieve effecten op gebouwbewonende vleermuizen zijn niet volledig uit te sluiten.

#### *Overige zoogdieren*

Op basis van de bureaustudie is de aanwezigheid van enkele vrijgestelde soorten te verwachten binnen het plangebied, die de afgelopen 10 jaar binnen 1,5 kilometer van het projectgebied zijn vastgesteld: Aardmuis, Bosmuis, Egel, Gewone bosspitsmuis, Haas, Huismuis, Huisspitsmuis, Konijn, Mol, Ree, Rosse woelmuis, Veldmuis, Vos en Woelrat.

In het veld is voor de vastgestelde, niet vrijgestelde soorten, het ecologisch belang van het projectgebied verder bepaald. Dit betreft de soorten Boommarter, Bunzing en Eekhoorn.

Er is binnen het projectgebied geen geschikt habitat aanwezig voor deze beschermde soorten. Hoge, dikke bomen ontbreken binnen het projectgebied. De verwilderde tuin ligt geïsoleerd en heeft geen verbinding met potentieel geschikt habitat in de directe omgeving.

Negatieve effecten op beschermde overige zoogdieren kunnen op voorhand worden uitgesloten.

#### *Vogels*

Op basis van de bureaustudie is de aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten mogelijk. Dit betreft nesten van de soorten Buizerd, Gierzwaluw, Grote gele kwikstaart, Havik, Huismus, Sperwer, Wespendif.

Voor de roofvogels betreft het allemaal waarnemingen in bossen ten zuid(west)en van het projectgebied. In alle gevallen gaat het om jagende individuen of individuen ter plaatse. Nestlocaties zijn niet vastgesteld in de directe omgeving van het projectgebied de afgelopen 10 jaar. Binnen het projectgebied zijn geen hoge bomen aanwezig voor nestlocaties van deze soorten.

Voor Grote gele kwikstaart gaat het eveneens om waarnemingen die niet duiden op een nestlocatie in de omgeving. Huismus en Gierzwaluw, twee beschermde gebouw bewonende soorten, zijn de afgelopen 10 jaar op diverse locaties rondom het projectgebied waargenomen.

Tijdens het veldbezoek zijn de volgende soorten waargenomen binnen het projectgebied en de directe omgeving: Heggenmus, Huismus, Kauw, Merel, Pimpelmees, Tjiftjaf, Vink en Zwarte roodstaart.

Binnen het projectgebied zijn geen beschermde soorten of soorten met jaarrond beschermde nesten waargenomen tijdens het veldbezoek op 23 april 2021. De laagbouw met winkelpanden is niet geschikt voor beschermde gebouw bewonende soorten. Voor de twee woonhuizen aan de Raadhuisstraat geldt dat de ruimte onder de eerste rij dakpannen in potentie geschikt is voor nestlocaties van Huismus. Het ontbreekt echter aan de combinatie van elementen voor een geschikt leefgebied van Huismus. De mogelijkheden om te drinken, mogelijkheden voor nestgelegenheid, mogelijkheden om een zandbad te nemen, voldoende opgaande vegetatie voor dekking, foerageermogelijkheden en sociale interactie liggen te versnipperd en ver van elkaar verwijderd om geschikt leefgebied voor Huismus te zijn (BIJ12, 2017). Enkele van deze elementen zijn wel aanwezig binnen het projectgebied of de directe omgeving. Een continu aanbod aan open water ontbreekt echter binnen een straal van 200 meter van het projectgebied. Al deze elementen zijn benodigd in de directe omgeving van een nestlocatie. Als één van deze elementen ontbreekt, is de betreffende locatie niet geschikt voor broedende Huismussen. De dichtstbijzijnde populatie van Huismus is tijdens het veldbezoek aangetroffen langs de Putseweg, ten zuidoosten van het projectgebied. Dit komt overeen met de resultaten van de bureaustudie.

Gierzwaluw is niet waargenomen tijdens het veldbezoek, maar het veldbezoek is uitgevoerd in de periode dat de meeste Gierzwaluwen nog terug moeten komen uit hun overwinteringsgebieden. De kopgevels van de woningen aan de Raadhuisstraat 126 en 128 zijn in potentie geschikt voor nestgelegenheid van Gierzwaluw. De kopgevel van huisnummer 126 staat echter te dicht tegen de bebouwing van Raadhuisstraat 124, waardoor niet voldoende vrije onbelemmerde uitvliegruimte beschikbaar is. De dakpannen sluiten netjes en nauw aan op de dakconstructie, maar de nokpannen bieden wel voldoende ruimte voor een potentiële nestlocatie.

Negatieve effecten op beschermde vogels of jaarrond beschermde nesten kunnen hiermee niet op voorhand worden uitgesloten. Nader onderzoek naar Gierzwaluw dient inzicht te verschaffen in de aanwezigheid van nestlocaties van deze soort.



### Reptielen en Amfibieën

Uit de bureaustudie komt naar voren dat de volgende beschermde soorten reptielen en amfibieën in de afgelopen 10 jaar zijn vastgesteld binnen 1,5 kilometer van het projectgebied: Poelkikker, Rugstreeppad, Alpenwatersalamander en Levendbarende hagedis. Al deze waarnemingen zijn gedaan op enige afstand van het projectgebied. Er is binnen het projectgebied geen geschikt habitat aangetroffen voor deze soorten. Er zijn geen voortplantingswateren of geschikt landhabitat aanwezig. Het projectgebied heeft een te versnipperde ligging ten opzichte van de gebieden waar deze soorten zijn waargenomen.

Ook voor algemene, vrijgestelde soorten ontbreekt geschikt habitat.

Negatieve effecten op beschermde soorten reptielen en amfibieën kunnen hiermee worden uitgesloten.

### Insecten

De afgelopen 10 jaar zijn de volgende beschermde insecten vastgesteld binnen 1,5 kilometer van het projectgebied: Teunisbloempijlstaart, Grote vos. Beide soorten zijn waargenomen langs bosranden ten zuiden van het projectgebied.

Zowel Teunisbloempijlstaart als Grote vos zijn afhankelijk van een combinatie van hoge opgaande bomen of struwelen en open plekken. Beide soorten voelen zich thuis in vochtige bossen, langs bosranden en open plekken in bossen. (De Vlinderstichting, z.d.) Er is door het ontbreken van een diverse, opgaande begroeiing geen geschikt habitat aanwezig voor deze soorten binnen het projectgebied of de directe omgeving.

Negatieve effecten op beschermde soorten insecten kunnen hiermee worden uitgesloten.

### Vissen

Sinds 2010 zijn geen beschermde vissen binnen het projectgebied of de directe omgeving vastgesteld.

Er is geen geschikt habitat aanwezig in het projectgebied of de directe omgeving, door het ontbreken van waterlopen of-partijen.

Negatieve effecten op beschermde soorten vissen kunnen worden uitgesloten.

### Houtopstanden

Er is geen sprake van beschermde houtopstanden, omdat er geen bomen aanwezig zijn binnen het projectgebied.

### Conclusie

Onderstaande tabel geeft een samenvattend overzicht of er aanvullend onderzoek noodzakelijk is voor de eerder genoemde soortgroepen. Vanuit deze ecologische quickscan komt naar voren dat aanvullend onderzoek naar verblijfplaatsen van vleermuizen noodzakelijk is. Vanuit de resultaten van dit aanvullend onderzoek kan het nodig zijn om compenserende en/of mitigerende maatregelen te treffen en een ontheffing op de Wet Natuurbescherming aan te vragen.

Soort	Aanvullend onderzoek	Periode/Frequentie
<b>Gebieden</b>	Onderzoek naar de stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen door middel van Aerius berekening	Voorafgaand aan start werkzaamheden
<b>Vaatplanten</b>	Geen	N.v.t.
<b>Vleermuizen</b>	Onderzoek naar verblijfplaatsen gedurende kraamperiode en paarperiode van vleermuizen	Jaarrond onderzoek conform het Vleermuisprotocol 2021 tussen 15 mei en 1 oktober.
<b>Overige zoogdieren</b>	Geen	N.v.t.
<b>Vogels</b>	Onderzoek naar Gierzwaluw	3 bezoeken tussen 1 juni en 15 juli
<b>Reptielen en amfibieën</b>	Geen	N.v.t.
<b>Insecten</b>	Geen	N.v.t.
<b>Vissen</b>	Geen	N.v.t.
<b>Houtopstanden</b>	Geen	N.v.t.

Figuur 5.4: Benodigd aanvullend onderzoek

## **Zorgplicht**

Onderstaande maatregelen tijdens de werkzaamheden zijn altijd geldend:

- Vanuit de Zorgplicht is het een eis om voorzichtig te handelen met alle voorkomende flora en fauna;
- Indien, ondanks zorgvuldig handelen, er schade lijkt te ontstaan aan beschermde flora en fauna, wordt er direct contact opgenomen met een ter zake deskundige ecooloog;
- Om bodem bewonende dieren de mogelijkheid te geven een nieuw leefgebied te vinden, wordt er gefaseerd gewerkt bij de verwijdering van vegetatie, stobben en bodemmateriaal. Indien er verstoring plaatsvindt, dient er een passende vluchtroute beschikbaar te zijn. Dit geldt in het bijzonder voor grondgebonden zoogdieren (zoals muizen en egels), maar ook voor vogels, om verkeersslachtoffers te voorkomen. Werk vanaf één zijde en bij voorkeur van een drukke naar een rustige locatie toe, zoals een open veld of ruigte. Werk ook op een aangepast tempo, zodat dieren kunnen vluchten;
- Dieren krijgen de rust en kans om zich te verplaatsen, indien zij worden aangetroffen tijdens werkzaamheden;
- Werkzaamheden worden uitgevoerd tussen zonsopkomst en zonsondergang. Verlichting dient vleermuisvriendelijk te zijn om verstoring te voorkomen zoals: UV-vrije verlichting, beperkte hoogte lichtmasten, convergerende en naar beneden gerichte verlichting en geen sterk bundellicht. Voorkom ook het direct schijnen op groenelementen, zoals bosschages en ruigtes;
- Vestiging van Rugstreepblad voorkomen door puinhopen te verwijderen, rijsporen en plasvorming te voorkomen. Daarnaast is het mogelijk een scherm in te graven rondom het plangebied. Deze dient 10 cm te worden ingegraven en verder bovengronds een hoogte van 50 cm te hebben;
- Er wordt rekening gehouden met broedvogels en het broedseizoen van 15 maart tot en met 15 juli. Werkzaamheden worden gestart voor of na het broedseizoen. Ook buiten deze datumgrenzen dient men alert te zijn op de aanwezigheid van broedende vogels. Indien het niet mogelijk is om buiten het broedseizoen te werken, dienen geschikte broedlocaties voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt te worden gemaakt en gehouden te worden totdat de werkzaamheden zijn afgerond. Indien werkzaamheden starten binnen het broedseizoen, dient door een deskundig ecooloog onderzocht te worden of broedende vogels ter plaatse aanwezig zijn.

## **Checklist natuurvriendelijke maatregelen**

Bij het ontwerp van de nieuwe woningen wordt geadviseerd gebruik te maken van de checklist natuurvriendelijke maatregelen aan gebouwen van de Vogelbescherming.

## **Erfbeplanting**

Indien er nieuwe erfbeplanting is gepland, wordt geadviseerd deze met inheemse en streekeigen soorten bomen en struiken te realiseren.

### **5.3.2 Aanvullend onderzoek vleermuizen en gierzwaluwen**

Door Maasarend is een nader onderzoek naar de inventarisatie van vleermuizen en gierzwaluwen uitgevoerd (Vleermuis- en Gierzwaluwinventarisaties, Raadhuisstraat 126 te Hoogerheide, Maasarend, projectnr. 2021-081-1, 27 oktober 2022).

Om vast te kunnen stellen of vleermuizen voorkomen in het projectgebied, is nader soortspecifiek onderzoek uitgevoerd. Aan de hand van dat onderzoek kan er bepaald worden of er mitigerende of compenserende maatregelen nodig zijn. Daarmee zijn de volgende onderzoeksvragen beantwoord:

#### Maken vleermuizen en Gierzwaluw gebruik van het projectgebied?

Vleermuizen maken geen gebruik van het projectgebied. Er is in 2021 één zomerverblijfplaats en één paarverblijfplaats van Gewone dwergvleermuis vastgesteld buiten het projectgebied. In 2022 zijn deze verblijfplaatsen niet bevestigd. Binnen het projectgebied zijn in beide jaren geen verblijfplaatsen van vleermuizen vastgesteld. Er zijn geen vliegroutes vastgesteld binnen het projectgebied of de directe omgeving. Er wordt beperkt gefoerageerd binnen het projectgebied zelf door één Gewone dwergvleermuis.

#### Heeft de uitvoering van de gewenste ruimtelijke ingreep een negatief effect op de gunstige staat van instandhouding van vleermuizen en Gierzwaluw?

Door de zeer beperkte aanwezigheid van vleermuizen binnen het projectgebied is een negatief effect op de gunstige staat van instandhouding van vleermuizen uit te sluiten. Er zijn geen verblijfplaatsen of vliegroutes aanwezig en er wordt slechts beperkt gefoerageerd door één individu.

### Is de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling mogelijk vanuit de Wet natuurbescherming (2017)?

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling kan onverminderd plaatsvinden, zonder kans op overtreding van bepalingen uit de Wet natuurbescherming (Rijksoverheid, 2017).

#### **Conclusie**

Het is niet noodzakelijk om mitigerende en/of compenserende maatregelen te treffen ten aanzien van vleermuizen en Gierzwaluw. Om deze soorten in de toekomst een plaats te bieden kunnen bijvoorbeeld inbouwkasten in de nieuwbouw worden opgenomen.

#### **5.3.3 Stikstofdepositie**

Het plangebied ligt niet in een Natura 2000 gebied. Het meest nabij gelegen Natura 2000 gebied is de Brabantse Wal op een afstand van ca. 800 meter. Ten aanzien van Natura 2000 gebieden dient zekerheid geboden te worden omtrent het niet optreden van een verslechtering van de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten, dan wel de verstoring van soorten.

Vanaf 1 juli 2021 zijn alle tijdelijke bouw- en sloopactiviteiten, voor wat betreft stikstofdepositie, vrijgesteld van de vergunningplicht in het kader van de Wet natuurbescherming op grond van artikel 2.7, tweede lid Wnb. Voor deze activiteiten hoeft dan ook geen onderzoek naar stikstofdepositie meer te worden uitgevoerd. Dit betekent dat de realisatiefase niet meer hoeft te worden meegenomen in de AERIUS stikstofberekening naar de depositiebijdrage van een project. De gebruiksfase van je project is niet vrijgesteld en blijft dus wél onderwerp van onderzoek. Ook andere mogelijke verstoringsfactoren zoals licht, geluid, trillingen etc. moeten in het kader van de Wet natuurbescherming getoetst blijven.

Voorgaande is een resultaat van de wetswijziging Wet natuurbescherming en het Besluit natuurbescherming. Artikel 2.9a Wnb en 2.5 Bnb worden toegevoegd/gewijzigd om voorgaande te regelen.

#### **Beoordeling planvoornemen**

In de nabije omgeving van het plangebied zijn Natura 2000-gebieden aanwezig. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is de Brabantse Wal op ca. 800 meter ten zuiden van het plangebied.

GJM Bouwadvies b.v. heeft voor het terrein een berekening stikstofdepositie uitgevoerd. De resultaten zijn vervat in het rapport 'Berekening stikstofdepositie, GJM Bouwadvies b.v., projectnr. 24443-R-S1, 30 januari 2023'.

#### **Conclusie stikstofdepositie**

Uit de rekenresultaten blijkt dat er (na intern salderen) geen toename is van stikstofdepositie ten opzichte van de huidige situatie, waardoor significante effecten bij voorbaat kunnen worden uitgesloten.

#### **5.3.4 Waterparagraaf**

##### **Nationaal waterbeleid**

In de afgelopen decennia heeft Nederland meerdere keren te kampen gehad met wateroverlast. Dit heeft geresulteerd in een omslag in het waterbeleid en het denken over water. Het kabinet heeft in december 2000 voor het Waterbeleid 21e eeuw drie uitgangspunten opgesteld, te weten anticiperen in plaats van reageren, niet afwentelen van waterproblemen op het volgende stroomgebied, maar handelen volgens de drietrapsstrategie van vasthouden-bergen-afvoeren en meer ruimtelijke maatregelen naast technische ingrepen. Belangrijk onderdeel in het waterbeleid is de watertoets. Nieuwe plannen en projecten moeten worden getoetst aan de effecten op veiligheid, wateroverlast en verdroging. Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast mag niet sluipenderwijs verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe projecten voor infrastructuur, woningbouw, landbouw of bedrijventerreinen.

Het Waterbeleid 21e eeuw richt zich primair op het voorkomen van wateroverlast door overstroming vanwege veel neerslag in een korte tijd. Hieruit volgen richtlijnen voor de ruimtelijke inrichting van het gebied om wateroverlast tegen te gaan en de mogelijke technische maatregelen die kunnen worden ingezet. De maatregelen kunnen worden ingedeeld in de voorkeursvolgorde van vasthouden, bergen en afvoeren. De doelstelling van deze maatregelen is een afvoer te realiseren die niet groter is dan de landbouwkundige afvoer.

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Een belangrijke verandering na het in werking treden van de Waterwet is de onderverdeling in het bevoegde gezag met betrekking tot directe en indirecte lozingen. Alle indirecte lozingen vallen onder het Wabo bevoegde gezag (gemeente en provincie). Alle directe lozingen vallen onder het bevoegde gezag voor de Waterwet (waterschappen voor de regionale wateren en Rijkswaterstaat voor de Rijkswateren). De directe lozingen vallen onder de Waterwet (Wtw). De indirecte lozingen zijn opgegaan in de Wet milieubeheer (Wm) en vallen inmiddels onder de omgevingsvergunning (Wabo).

## **Beleid Waterschap Brabantse Delta**

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen. Het watersysteembeheer-waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit.

Het beleid van het Waterschap Brabantse Delta is voor de komende jaren vastgelegd in het waterbeheerprogramma 2022 – 2027 ‘Klimaatbestendig en veerkrachtig waterlandschap’. In het waterbeheerprogramma staat hoe het waterschap haar taken in die periode uitvoert. Het waterschap bepaalt hiermee de koers voor de komende zes jaar. In het waterbeheerprogramma neemt het waterschap de kerntaken als uitgangspunt. Die taken zijn: bescherming tegen overstromingen en zorgen voor schoon en gezond water dat voldoende voorhanden is. Het waterschap kijkt bij het plannen en uitvoeren van die kerntaken zo integraal mogelijk naar alle wateropgaven. In het waterbeheerprogramma worden de volgende doelstellingen gehanteerd:

### *1. Klimaatadaptatie*

Het beperken van en het aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. Het waterschap werkt samen met alle partners aan een andere inrichting van de openbare ruimte om hier invulling aan te geven. Hierbij komen alle kerntaken samen. Ook stimuleren we burgers en bedrijven om maatregelen te nemen.

### *2. Waterveiligheid*

Het waterschap werkt aan dijkonderhoud, en-versterking. Maar ook de ruimtelijke inrichting en crisisbeheersing zijn belangrijk voor het beperken van overstromingsrisico's.

### *3. Gezond water*

Samen met partners werken aan het verbeteren van de waterkwaliteit. Gezond water met veel natuur in en om het water en aantrekkelijk voor iedereen.

### *4. Voldoende water*

Het tegengaan van verdroging en het vergroten van de beschikbaarheid van grond- en oppervlaktewater vraagt om maatwerk. Vasthouden en infiltreren van water staat bovenaan.

### *5. Vaarwegen*

We zijn verantwoordelijk voor het onderhoud van vaarwegen voor vlot en betrouwbaar scheepvaartverkeer en kijken naar het recreatieve belang van vaarwegen.

### *6. Waterketen*

Alle zuiveringen, rioolgemalen, afvalwatertransportleidingen en persstations die van belang zijn om afvalwater schoon te maken, onderhouden en vernieuwen we duurzaam en efficiënt. Er is aandacht voor innovaties, verminderen van het gebruik van grondstoffen en het opvoeren van het produceren van grondstoffen uit afvalwater.

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 plus bijbehorende beschermingszones liggen, aan welke afmetingen en vorm die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen vallen de werkzaamheden onder een Algemene regel. Dan kan er onder voorwaarden sprake zijn van vrijstelling van de

vergunningsplicht. De Keur en de Algemene regels zijn 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, Brabantse waterschappen’.

#### *Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater.*

De drie Brabantse waterschappen (Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta) hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de ‘Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen’. Bij een toename en afkoppeling van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer.

In de keur is opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

- het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m<sup>2</sup> is, of;
- de toename van verhard oppervlak maximaal 500 m<sup>2</sup> is, of;
- de toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak;
- de toename van verhard oppervlak tussen 500 m<sup>2</sup> en 10.000 m<sup>2</sup> is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel:

Daarbij dient de voorziening te voldoen aan de volgende voorschriften:

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

#### **Conclusie**

De locatie Raadhuisstraat 126 is gelegen in het centrum van de kern Hoogerheide. In het plangebied is geen open water aanwezig. Momenteel staan op het terrein 3 woningen woning met een schuur, en een verouderd winkelcomplex. De omgeving kent veel verharding vanwege de inrichting als parkeerterrein.

Het huidige bebouwd oppervlak bedraagt circa 1.780 m<sup>2</sup> (woningen en schuur en winkelcomplex) en de oppervlakte aan verharding (terras, oprit, parkeerplaatsen) is circa 2.890 m<sup>2</sup>. Het totaal verhard en bebouwd oppervlak in de huidige situatie bedraagt ca. 4.670 m<sup>2</sup>.

Met de beoogde ontwikkeling worden er nieuwe planologische mogelijkheden geregeld omtrent bebouwing en verharding. De appartementengebouwen hebben gezamenlijk een bebouwde oppervlakte van circa 1.785 m<sup>2</sup>, daarnaast zullen de parkeerterreinen opnieuw worden ingericht en vergroend waardoor het totale overige verharde oppervlak in de nieuwe situatie circa 2.700 m<sup>2</sup> zal bedragen. Het totale verhard en bebouwd oppervlak in de nieuwe situatie bedraagt circa 4.485 m<sup>2</sup>.

Type verharding	Verharding bestaande situatie (m2)	Verharding nieuwe situatie (m2)
Bebouwing	ca. 1.780 m <sup>2</sup>	ca. 1.785 m <sup>2</sup>
Overige verharding	ca. 2.890 m <sup>2</sup>	ca. 2.700 m <sup>2</sup>
<b>Totaal</b>	<b>ca. 4.670 m2</b>	<b>ca. 4.485 m2</b>

Geconcludeerd kan worden dat het aandeel verhard en bebouwd oppervlak afneemt met circa 185 m<sup>2</sup>. Bij een toename van verhard oppervlak vanaf 500 m<sup>2</sup> tot en met 10.000 m<sup>2</sup> wordt de rekenregel door het waterschap toegepast en moeten er compenserende maatregelen worden getroffen.

Door de afname aan verhard oppervlak is compensatie niet nodig.

Alleen het vuilwater (VWA) mag worden afgevoerd naar het gemengd stelsel. Het hemelwater (HWA) moet op eigen terrein worden geïnfiltreerd. Dat betekent dat voor de regenwaterafvoer van de nieuwbouw milieuvriendelijke stoffen gebruikt moeten worden en dat uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC niet mogen worden gebruikt. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

### 5.3.5 Wegverkeerslawaai

#### Beleid

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) moet voor het oprichten van geluidsgevoelige bestemmingen (woningen, scholen, ziekenhuizen, etc.), die binnen de onderzoekszone van (spoor)wegen liggen, een toets aan de geluidsnormen plaatsvinden.

In de Wet Geluidhinder (Wgh) worden eisen gesteld aan de toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van nog niet geprojecteerde woningen langs een bestaande weg of spoor in stedelijk en buitenstedelijk gebied.

Voor woningen binnen een onderzoekszone is een maximaal toelaatbare geluidsbelasting (Lden) op de gevel ten gevolge van verkeerslawaai vastgesteld op 48 dB (voorkeursgrenswaarde) en een maximaal te verlenen ontheffingswaarde van 63 dB voor het binnenstedelijk gebied.

#### Onderzoek

Wematech Milieu Adviseurs B.V. heeft voor het plan een akoestisch onderzoek gevelbelasting wegverkeer uitgevoerd. De resultaten zijn vervat in het rapport 'akoestisch onderzoek gevelbelasting wegverkeer Raadhuisstraat 126, 128 & 130 te Hoogerheide, Wematech Milieu Adviseurs B.V., projectnr. AWW-60200376, versie definitief, 9 november 2020'.

Het plan is gelegen binnen de zone van de Scheldeweg en de Putseweg, ter plaatse van deze wegen geldt een maximale snelheid van 50 km/h. Beide wegen betreffen drukke doorgaande wegen door de woonkern Hoogerheide. Daarnaast is nog een aantal wegen met een maximale snelheid van 30 km/h aanwezig nabij het plangebied, te weten de Raadhuisstraat, Huijbergseweg, Ossendrechtseweg en Philomenahof.

In de omgeving van het plan bevindt zich voornamelijk (woon) bebouwing.

De verkeersgegevens van de diverse wegen zijn aangeleverd door de gemeente Woensdrecht. Deze gegevens zijn in het onderzoek gebruikt voor het berekenen van de geluidbelasting ter plaatse van de appartementen.

#### Conclusie

##### *Wet geluidhinder*

Uit het onderzoek blijkt dat als gevolg van het wegverkeer vanwege de Scheldeweg en de Putseweg respectievelijk ten hoogste 42 dB en 38 dB wordt berekend ter plaatse van de appartementen. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt hiermee niet overschreden. Het aanvragen van hogere grenswaarden is derhalve niet aan de orde.

##### *Bouwbesluit 2012*

Op grond van artikel 3.2 van het Bouwbesluit 2012 dient een gevel van een nieuwe appartementen een geluidwering van ten minste 20 dB te hebben. Aangezien het vaststellen van hogere grenswaarden niet aan de orde is, worden op grond van het Bouwbesluit, behoudens de minimale isolatie van 20 dB, geen aanvullende eisen gesteld aan de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie.

##### *Ruimtelijke ordening*

Uit de rekenresultaten blijkt dat ter plaatse van de oostgevel van het appartementencomplex de cumulatieve geluidbelasting 62 dB (excl. aftrek) bedraagt en derhalve is te kwalificeren als een tamelijk slecht woon- en leefklimaat. Ter plaatse van de achtergevels van de appartementen varieert de geluidbelasting van 31 – 40 dB, wat te kwalificeren is als een goed woon- en leefklimaat. De buitenruimte wordt aan de achterzijde van de

appartementen gerealiseerd waardoor alle appartementen beschikken over een geluidluwe gevel en buitenruimte derhalve sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Om ook binnen in de appartementen een acceptabel woon- en leefklimaat te kunnen waarborgen dient voor de geveldelen waar sprake is van een cumulatieve geluidbelasting van >53 dB een aanvullend onderzoek naar de geluidwering van de gevels te worden uitgevoerd. Geadviseerd wordt om hierbij aansluiting te zoeken bij de normstelling uit het Bouwbesluit 2012.

De na te streven geluidsisolatie van de gevel is afhankelijk van de optredende geluidbelasting en kan hierbij oplopen tot een minimum benodigde isolatie van 29 dB (62 dB – 33 dB binnenniveau).

Hiermee kan worden gewaarborgd dat ter plaatse van de nieuwe appartementen sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

### 5.3.6 Bedrijven en milieuzonering

#### Beleid

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG.

Bedrijven zijn hierin opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk of bij afwijkende bedrijven. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. De richtafstanden gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dienen twee zaken onderzocht te worden binnen het aspect bedrijvigheid, namelijk 1. of omliggende bedrijven niet onevenredig in hun ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd worden en 2. of er sprake is van een "aanvaardbaar" woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe geurgevoelige objecten, zoals woningen.

#### *Inventarisatie omgeving Raadhuisstraat 126 - 130*

De locatie is gelegen aan de Raadhuisstraat, een historisch lint en belangrijke verbinding in het centrum van Hoogerheide. In het vigerend bestemmingsplan 'Bebouwde kom Hoogerheide- Woensdrecht' is in de directe omgeving van het plangebied voornamelijk de bestemming 'Centrum-1' opgenomen. Binnen deze bestemming bevinden zich verschillende functies waaronder detailhandel, dienstverlening, horeca en kantoren en wonen.

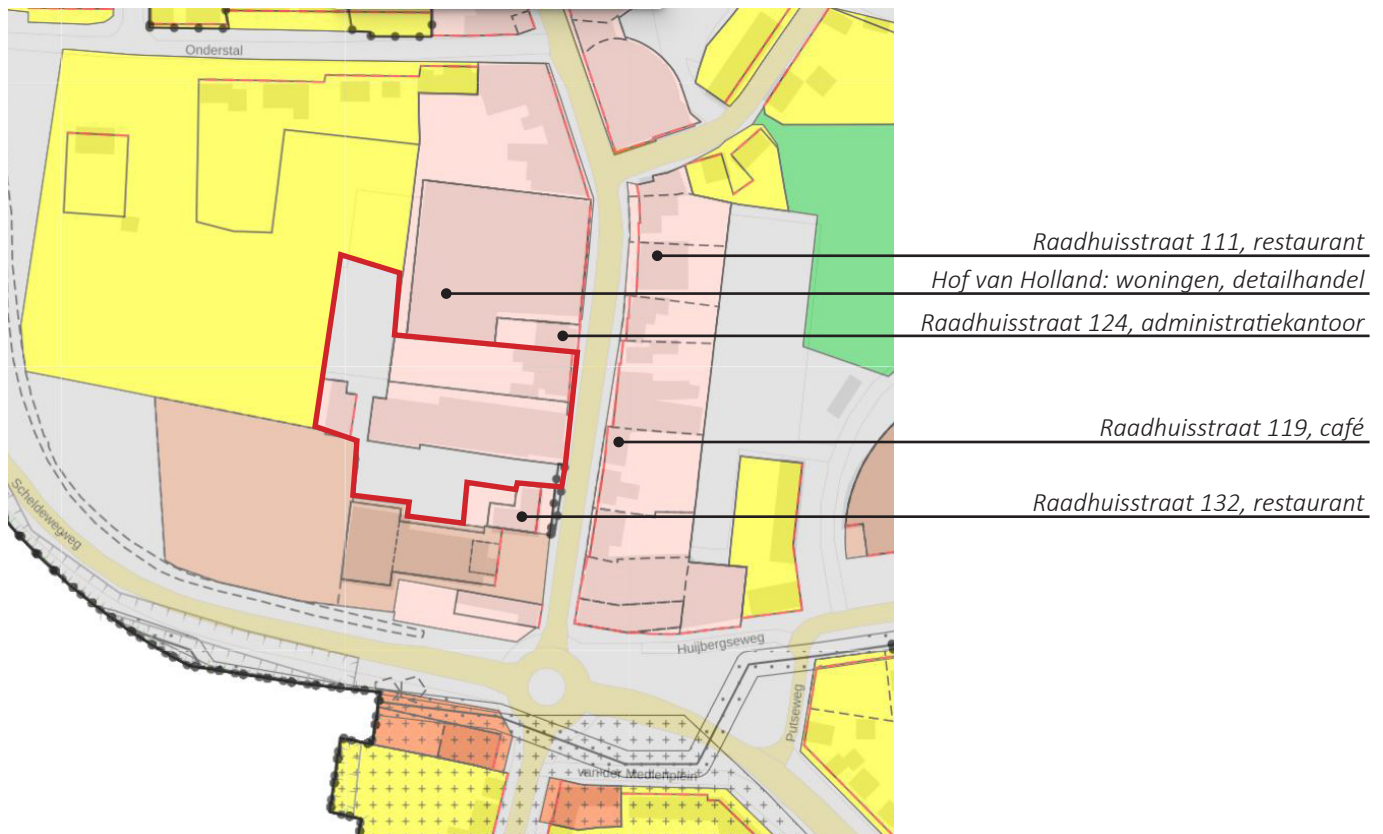
Bovendien komen er naast de bestemming 'Centrum-1' ook andere bestemmingen voor op korte afstand van het plangebied. Het betreft onder andere de bestemmingen 'Maatschappelijk', 'Wonen' en 'Horeca'.

De functies die mogelijk zijn binnen de geldende bestemmingen, zijn over het algemeen in de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG opgenomen onder categorie 1. De richtafstanden voor dit type bedrijvigheid bedraagt 10. Enkel binnen de functie horeca, die is toegestaan binnen de bestemming 'Centrum-1', zijn bedrijven in milieucategorie 2 (discotheken, muziekcafés) niet uitgesloten.

De dichtstbijzijnde bedrijfsbestemming bevindt zich op ca. 200 meter ten noordwesten van het plangebied. Voor categorie 2 bedrijven geldt een richtafstand van 30 meter.

#### *Gemengd gebied*

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied.



Figuur 5.5: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Bebouwde kom Hoogerheide - Woensdrecht', locatie in rood omlijnd

Dit zijn functies uit de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' met onder andere categorie A en maximaal B. Voor categorie A activiteiten geldt dat die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.

Gelet op het gemengd voorkomen van deze functies in de directe omgeving van het plangebied, kan het gebied worden aangemerkt als 'gemengd gebied'. De richtafstanden als opgenomen in de VNG-publicatie kunnen hierdoor met één afstandsstap worden teruggebracht.

Dit betekent dat de richtafstand tot de mogelijke functies binnen de bestemming 'Centrum-1' (detailhandel, dienstverlening en kantoren en wonen) en horeca en verkleind kan worden naar respectievelijk 0 en 10 meter.

### Toetsing beoogde ontwikkeling

De toekomstige appartementen worden aan de noordzijde direct grenzend aan de centrumfuncties mogelijk gemaakt. Voor de functies detailhandel, dienstverlening, kantoren en wonen geldt dat de richtafstand van 0 meter tot aan de nieuwe woonontwikkeling gewaarborgd is, mits de functies bouwkundig gescheiden zijn.

Gezien de realisatie van de appartementen direct grenzend aan de bestemming 'Centrum-1' kan planologisch gezien aan de richtafstand van 10 meter voor horeca-activiteiten niet worden voldaan. Echter in de feitelijke situatie zijn direct grenzend aan de noordzijde van het plangebied de functies dienstverlening (nr. 124) en detailhandel (Hof van Holland nr. 13) gevestigd, met daarboven wonen. Aan de overzijde van de Raadhuisweg is op nr. 119, op circa 12 meter, een café gevestigd en op nr. 111 een restaurant op circa 28 meter van het plangebied.

Aan de zuidzijde van het plangebied, op nr. 132, is op circa 10 meter een restaurant gevestigd. De aanwezige horeca activiteiten zijn dus gelegen op een minimale afstand van 10 meter. Daarmee wordt ook voor de horeca-activiteiten voldaan aan de richtafstanden.

Aan de richtafstand tot het dichtsbijzijnde bedrijf, op circa 200 meter, wordt ruimschoots voldaan.

### Conclusie

Gezien het feit dat er direct grenzend aan het plangebied dienstverlening, detailhandel en wonen is gelegen en op een minimale afstand van 10 meter horeca-activiteiten, kan worden voldaan aan de gestelde richtafstanden. De toekomstige appartementen zullen bouwkundig worden gescheiden van de andere centrumfuncties. Daarmee



is er sprake van een aanvaardbaar woon-en leef klimaat. Tevens kan gesteld worden dat reeds gevestigde bedrijven niet in de bedrijfsvoering beperkt worden. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

### **5.3.7 Luchtkwaliteit**

#### **Wet milieubeheer**

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) vervallen. Omdat titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat deze ook wel bekend als de “Wet luchtkwaliteit”. Titel 5.2 van de Wet milieubeheer kent een aantal nieuwe begrippen zoals ‘niet in betekende mate’ (NIBM) en het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Voor nieuwe plannen betekent dit dat er nagegaan dient te worden of het plan past binnen het Besluit en/of de ministeriële regeling ‘niet in betekende mate’.

#### **Conclusie**

Een toetsing aan grenswaarden zoals opgenomen in bijlage 2 van de Wet Milieubeheer is in dit project niet aan de orde. De geringe omvang van het plan impliceert dat ‘in niet betekende mate wordt bijgedragen’ aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Met de realisatie van maximaal 28 woningen wordt de grens zoals gesteld in de Regeling- NIBM (gevallen zoals bedoeld in Artikel 4 lid 1 van AMvB-NIBM), de grens van 1500 woningen, niet overschreden. Een nader onderzoek wordt als niet relevant beschouwd.

#### **Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)**

##### *Toetsingskader*

Uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening dient beoordeeld te worden of het aanvaardbaar is om het project op deze locatie te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan de ter plaatse bestaande luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project zelf 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur onder andere bij een woning, school of sportterrein.

Om inzicht te geven in de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging wordt gebruik gemaakt van de, door het ministerie van Infrastructuur en Milieu, beschikbaar gestelde digitale monitoringstool ([www.nsl-monitoring.nl](http://www.nsl-monitoring.nl)). Met de jaarlijkse monitoring van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) wordt de ontwikkeling van de luchtkwaliteit gevolgd en wordt de uitvoering van de maatregelen en projecten (die zijn opgenomen in het NSL) bijgehouden.

#### **Conclusie**

Vanuit de NSL monitoring blijken er in de omgeving van Hoogerheide geen overschrijdingen te zijn van de jaargemiddelde concentraties NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>, zodat er geen aanleiding is voor een nader onderzoek. De algemene trend is dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen dalen. Overschrijdingen van de grenswaarden zijn dan ook niet te verwachten. De luchtkwaliteit ter plaatse van de nieuwe appartementen vormt geen belemmering.

### **5.4 Externe veiligheid**

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimumbeschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet in relevante situaties de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (het groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord binnen het invloedsgebied.

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het “Besluit externe veiligheid inrichtingen” (Bevi) van belang. Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden. Daarnaast is het toetsingskader voor de omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in het “Besluit externe veiligheid transportroutes” en het “Besluit externe veiligheid buisleidingen”(Bevb).

#### *Plaatsgebonden risico*

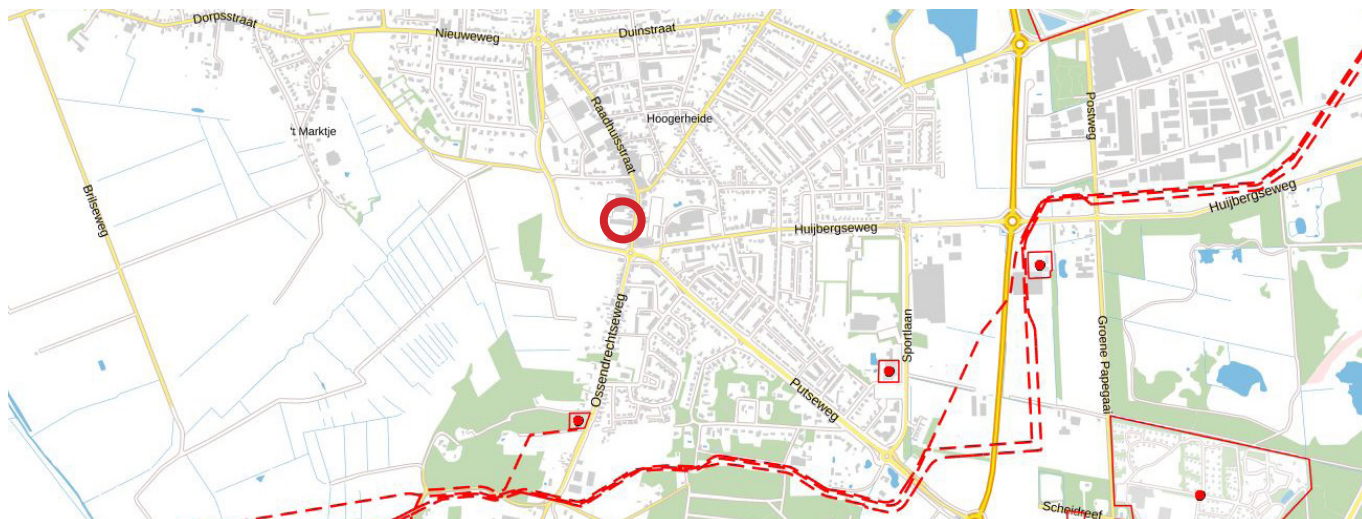
Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een onbeschermd individu overlijdt als gevolg van een ongeval

met gevaarlijke stoffen. Dit plaatsgebonden risico wordt vertaald naar een risicocontour rondom een risicobron (bijvoorbeeld een inrichting of een weg). De maatgevende grens is de 10<sup>-6</sup> contour, dit is de kans van 1 op 1 miljoen dat een onbeschermd persoon omkomt per jaar.

### Groepsrisico

Het groepsrisico is de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico is bedoeld om een inschatting te maken ten aanzien van de maatschappelijke ontwrichting in het geval van een calamiteit. Voor het groepsrisico geldt een oriëntatiewaarde in de verantwoording (dit betekent dat er gemotiveerd van mag worden afgeweken).

Elke verandering van het groepsrisico in het invloedsgebied van een risicobron moet verantwoord worden. Hierbij moet ingegaan worden op de wijze waarop deze verandering in het groepsrisico is betrokken bij de besluitvorming. Tevens moeten kwalitatieve aspecten beoordeeld worden, zoals zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. In het kader van de verantwoording van het groepsrisico moet advies gevraagd worden aan de regionale brandweer.



Figuur 5.5: Uitsnede Risicokaart, locatie rood omcirkeld

### Conclusie

Uit de risicokaart, eindrapporten over het basisnet en actuele informatie over relevante risicobronnen binnen de gemeente blijkt dat het plangebied niet ligt binnen:

- het invloedsgebied van een Bevi-inrichting;
- de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen;
- het invloedsgebied van een basisnet;
- een toekomstig plasbrandaandachtsgebied.

De locatie is gelegen binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Roosendaal - Vlissingen en de rijksweg A4, waarover gevaarlijke toxische stoffen worden vervoerd. Om die reden moet de ontwikkeling getoetst worden aan artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes. Om deze reden is de Standaard Verantwoording Groepsrisico van de gemeente Woensdrecht en het bijbehorend standaardadvies van de Veiligheidsregio toegevoegd aan dit bestemmingsplan. Hiermee wordt voldaan aan het aspect externe veiligheid.

## 5.5 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied zijn geen kabels of leidingen die vanuit planologisch opzicht van invloed kunnen zijn op de ontwikkeling.

## 5.6 Vormvrije MER beoordeling

Op 21 februari 2011 heeft de wetgever het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht gewijzigd. De belangrijkste wijziging is onder andere: het meer in overeenstemming brengen van het Besluit m.e.r. met de Europese richtlijn m.e.r. Hierbij hebben onder andere de zogenaamde drempelwaarde voor activiteiten een indicatief karakter gekregen. Met deze wijziging is bepaald dat voor activiteiten die op de bij het besluit m.e.r. behorende C- en D lijst zijn opgenomen, áltijd aandacht aan m.e.r. geschonken dient te worden. Hierbij dient te worden bepaald of een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. In algemene zin komt het erop neer dat voor activiteiten die behoren tot de C-lijst een m.e.r.-plicht volgt en voor activiteiten op die op de D-lijst zijn vermeld

volgt óf een m.e.r.-beoordelingsplicht óf een motivering dat een m.e.r.(beoordeling) niet noodzakelijk is. Hierbij is de bij de activiteit behorende drempelwaarde onder andere van belang. Om te bepalen of een activiteit m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is, conform het aangepaste Besluit m.e.r., is het type plan en het soort ontwikkeling van het plan van belang, zoals opgenomen in de Structuurvisie Ruimte (SVIR). Onderhavig bestemmingsplan betreft een ontwikkelingsplan.

De activiteiten die door dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt behoren niet tot de C-lijst, waardoor er geen directe m.e.r.-plicht is. De voorgenomen ontwikkeling, behoort echter wel tot de D-lijst, namelijk onder nummer 11.2 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van een winkelcentra of parkeerterrein'.

De drempelwaarde voor een m.e.r.-beoordeling is opgenomen in lijst D van het besluit m.e.r.. Voor projecten groter dan 75 hectare en meer dan 2000 woningen dient altijd een m.e.r.- beoordeling plaats te vinden. De omvang van de woningbouw is zodanig beperkt dat er geen sprake is van overschrijding van de drempelwaarden. Voor de voorgenomen ontwikkeling dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld te worden. De resultaten van deze uitgevoerde vormvrije m.e.r.-beoordeling zijn weergegeven in de bijlage van dit bestemmingsplan.

### **Conclusie**

Gelet op de geringe omvang van het project, de in het kader van dit bestemmingsplan uitgevoerde analyses en onderzoeken (zie ook de voorgaande paragrafen) én het verschil tussen de daadwerkelijke activiteit in relatie tot de drempelwaarden waaruit een m.e.r.-beoordelingsplicht voortvloeit (vanaf 75 ha.), kan geconcludeerd worden dat bij de vaststelling van dit bestemmingsplan geen onevenredige nadelige milieueffecten voortkomen die het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling dan wel het doorlopen van de m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is als separate bijlage bijgevoegd aan de toelichting van dit bestemmingsplan.

## 6 Juridische aspecten

### 6.1. Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen op het perceel.

Bij de opstelling van het onderhavige bestemmingsplan is de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) gehanteerd. Zo zijn de bestemmingen qua benaming en volgorde afgestemd op de SVBP 2012. Het bestemmingsplan is afgestemd op de Wro en het Bro. Daarnaast zijn de op grond van de Bro verplicht gestelde regels voor het overgangsrecht en de anti-dubbelregel conform de daarvoor gestelde standaarden in de regels opgenomen.

Ook de Wro biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot uit te werken. Het onderhavige bestemmingsplan is niet zeer gedetailleerd, maar wel gebaseerd op het stedenbouwkundig plan. Het bestemmingsplan biedt nog enige flexibiliteit. Voor het plangebied is de planopzet primair gericht op ontwikkeling. Één en ander komt tot uitdrukking in de regels en blijkt ook uit de verbeelding. Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

### 6.2. Beschrijving van de bestemmingen

#### 6.2.1 Inleidende bepalingen

Hoofdstuk 1 van de regels bevat bepalingen die, net als de in hoofdstuk 3 opgenomen “Algemene regels”, algemeen gelden voor alle bestemmingen zoals opgenomen in hoofdstuk 2. Gezien het hier een bestemmingsplan betreft gelden de bepalingen die zijn opgenomen in het vigerend bestemmingsplan 'Bebouwde kom Hoogerheide-Woensdrecht'. In Hoofdstuk 3 is de slotregel opgenomen.

#### 6.2.2 Bestemmingen

##### Groen

Binnen de bestemming ‘Groen’ zijn groenvoorzieningen toegestaan. Tevens zijn opgenomen waterhuishoudkundige voorzieningen, speelvoorzieningen en voorzieningen van algemeen nut.

##### Verkeer - Verblijfsgebied

Binnen de bestemming ‘Verkeer – Verblijfsgebied’ zijn verblijfsvoorzieningen toegestaan in de vorm van wegen, paden en parkeervoorzieningen. Tevens zijn opgenomen groen- en speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, hondentoiletten en voorzieningen van algemeen nut.

##### Wonen - 4

De gronden die bestemd zijn als ‘Wonen – 4’ zijn primair bedoeld voor wonen in gestapelde woningen. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht. De maximale bouwhoogtes staan op de verbeelding aangegeven. Ook is het maximale woningaantal vastgelegd.

##### Dubbelbestemming Waarde - Archeologie

De voor Waarde- Archeologie aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming, het behoud en het veiligstellen van de archeologische waarden van deze gronden.

#### 6.2.3 Slotbepaling

##### Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan “Raadhuisstraat 126 - 130, te Hoogerheide”.

## 7 Uitvoerbaarheid

### 7.1. Economische uitvoerbaarheid

Naast de planologische haalbaarheid van het project zoals getoetst in voorgaande paragrafen, zal ook inzicht moeten worden gegeven in de financiële uitvoerbaarheid van het project (artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)). Onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening vormt de mogelijkheid om bij de ontwikkeling van bouwlocaties een eerlijke verdeling van kosten en opbrengsten voor publieke voorzieningen af te dwingen. Dit vindt plaats door een exploitatieplan, waarin deze verdeelsleutel vast ligt. In de toelichting op elk bestemmingsplan moet aandacht worden besteed aan het exploitatieplan.

In het Bro (artikel 6.2.1) is voorgeschreven voor welk type bouwplannen een exploitatieplan moet worden opgesteld, indien het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd. Het gaat om onder andere nieuwbouwplannen, zoals thans aan de orde. Uiteraard moet sprake zijn van kosten, die verhaalbaar zijn. Van een exploitatieplan kan worden afgezien indien het verhaal van kosten op een andere wijze verzekerd is en/of het instellen van inrichtingseisen via een exploitatieplan niet nodig is. De verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan vervalt hierdoor.

In het voorliggende geval is het perceel in eigendom bij de initiatiefnemers.

De gemeente zal, om haar kosten te dekken, een anterieure overeenkomst afsluiten met de initiatiefnemers en hierin haar afspraken vastleggen.

### 7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

#### *Omgevingsdialoog*

De visualisaties van het initiatief zijn eind mei 2022 rondgestuurd aan de eigenaren en bewoners uit de omgeving van Raadhuisstraat 126-130, de woningstichting Woensdrecht en het kerkbestuur van parochie de Bron.

Op de visualisaties is één schriftelijke reactie binnengekomen. Begin juni is de initiatiefnemer, de heer Dingemans, persoonlijk bij de buurtbewoners en eigenaren langs gegaan en heeft om hun reacties, opmerkingen en eventuele bezwaren gevraagd.

Van de gesprekken is een beknopt verslag gemaakt, dat als separate bijlage bij dit ontwerp bestemmingsplan is gevoegd.

#### *Vooroverleg*

Het voorontwerp bestemmingsplan is voor overleg toegezonden naar de betreffende personen en instanties. Het Waterschap Brabantse Delta heeft een positief advies gegeven.

#### *Ontwerp*

Het ontwerp bestemmingsplan heeft, conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening, gedurende zes weken ter inzage gelegen van 21 december 2023 tot en met 2 februari 2024. Tijdens deze periode is eenieder in de gelegenheid geweest een zienswijzen in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Derhalve is het bestemmingsplan ongewijzigd vastgesteld in de raadsvergadering van 4 juli 2024.

---

**WELMERS BURG** STEDENBOUW |

Spijksedijk 8

4207 GN Gorinchem

t 0183- 821 497

w [welmersburgstedenbouw.nl](http://welmersburgstedenbouw.nl)

e [info@welmersburg.nl](mailto:info@welmersburg.nl)