

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

telefoon

076 - 5225262

fax

076 - 5213812

email

info@c5s.nl

internet

www.c5s.nl

kvk Breda

20083802

Gemeente Steenbergen

Bestemmingsplan

'De Vossemeren'

Datum: januari 2013

Projectnr. 02888.001

Gemeente Steenbergen

Bestemmingsplan

'De Vossemeren'

Inhoud

1. Toelichting
2. Bestemmingsplanregels
3. Verbeelding

id.nr. : NL.IMRO.0851.nvBPdevossemeren-v001

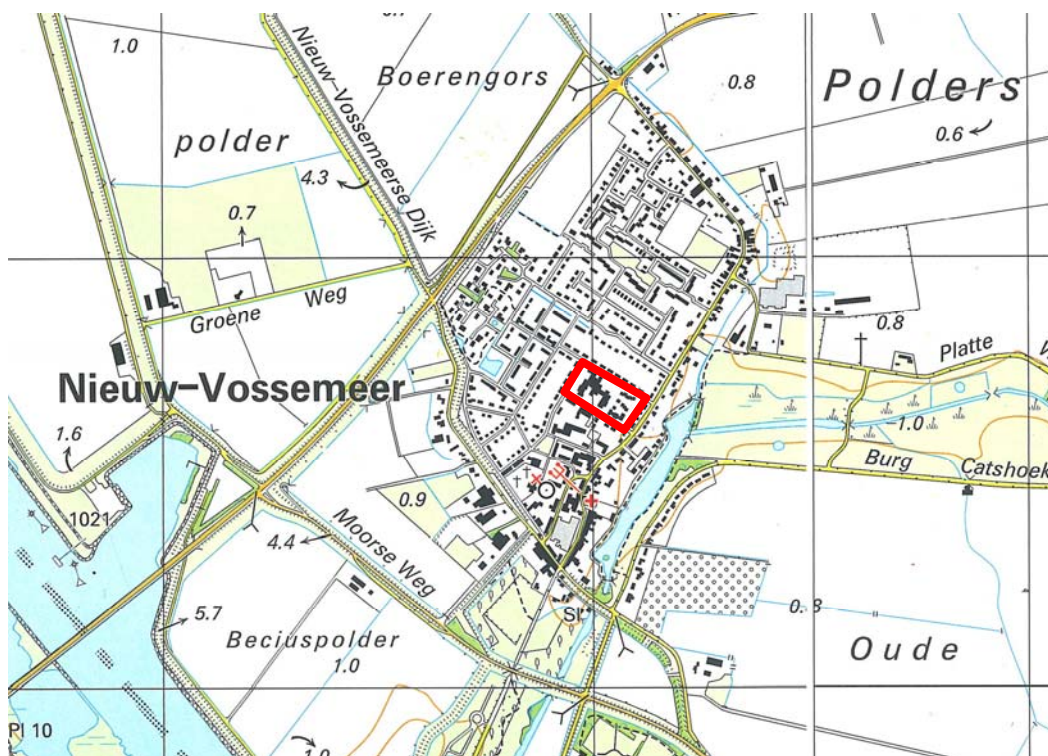
d.d. : 27-11-2012

Auteur: De heer ing. B. Nieuwenhuizen
Collegiale toets: De heer drs. M.C.M. Reijnaars
Status: vastgesteld

Toelichting

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Leeswijzer	3
2	BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED	5
2.1	Nieuw-Vossemeer	5
2.2	Het plangebied	5
2.3	De omgeving	5
3	RELEVANT BELEID	7
3.1	Rijksbeleid	7
3.2	Provinciaal beleid	9
3.3	Gemeentelijk beleid	13
4	BESCHRIJVING VAN HET PLAN	19
4.1	Algemeen	19
4.2	Beoogde beeldkwaliteit van de architectuur	19
4.3	Bouwprogramma	20
4.4	Verkeer en parkeren	20
5	UITVOERINGSASPECTEN	23
5.1	Toetsing besluit m.e.r.	23
5.2	Archeologie	24
5.3	Cultuurhistorie	26
5.4	Bodem	27
5.5	Waterhuishouding	27
5.6	Natuur en ecologie	31
5.7	Luchtkwaliteit	33
5.8	Bedrijven en milieuzonering (Wet milieubeheer)	34
5.9	Wet geluidhinder	36
5.10	Externe veiligheid	36
5.11	Kabels en leidingen	39
6	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	41
6.1	Planstukken	41
6.2	Toelichting op de bestemmingsplanregels	41
7	OVERLEG EN ZIENSWIJZEN	45
7.1	Inleiding	45
7.2	Vooroverleg	45
7.3	Reacties inloopavond 24 april 2012	45
7.4	Zienswijzen procedure	46
8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	47
8.1	Inleiding	47
8.2	Toepassing Grondexploitatiewet	47
8.3	Economische uitvoerbaarheid	47



Topografische kaart met aanduiding van het plangebied

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Stadlander is voornemens om in samenspraak met stichting tanteLouise-Vivensis het bestaande zorgcentrum "De Vossemeren" en de naastgelegen woningen "De hofjes" te herstructureren middels nieuwbouw. De bestaande bebouwing zal in het kader van onderhavig plan geamoveerd worden.

Het definitieve ontwerp van de nieuwe situatie is nog niet gereed. Wel is er een (maximaal) programma duidelijk. In onderhavig bestemmingsplan wordt doormiddel van een flexibele regeling de mogelijkheid geboden om binnen de gestelde regels het bouwprogramma te realiseren.

De betreffende herontwikkeling van het plangebied past niet binnen de geldende voorschriften uit het vigerende bestemmingsplan "Kom Nieuw-Vossemeer" (vastgesteld door de gemeenteraad op 28 augustus 1997 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 24 maart 1998).

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is het derhalve noodzakelijk een nieuw bestemmingsplan op te stellen, voorliggend bestemmingsplan betreft het noodzakelijke bestemmingsplan.

1.2 Leeswijzer

De toelichting op dit bestemmingsplan omvat de volgende onderdelen:

- beschrijving van het plangebied;
- toetsing aan het relevant beleid;
- beschrijving van de beoogde ontwikkeling;
- uitvoeringsaspecten;
- juridische planbeschrijving;
- verslag van overleg en zienswijzen;
- economische uitvoerbaarheid.



Het zorgcentrum 'De Vossemeren'



Het zorgcentrum 'De Vossemeren'



De aanleunwoningen



De kinderopvang aan de Dortmundstraat 9

2 BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

2.1 Nieuw-Vossemeer

De historische dorpsstructuur is in de huidige situatie van de Voorstraat, Achterstraat en kerk nog goed herkenbaar. Hier omheen heeft het centrum van Nieuw-Vossemeer zich ontwikkeld. Rond het centrum, met name in noordelijke en westelijke richting zijn planmatige woonwijken gesitueerd. In deze woonwijken is voornamelijk de rechtlijnige verkavelingsstructuur (jaren '60) in de directe omgeving van het centrumgebied zichtbaar en de geknikte besloten verkavelingsstructuur (jaren '70 en '80) verder van het centrum. Bepalend voor de ruimtelijke structuur in Nieuw-Vossemeer is de Hogendijk/Schoolstraat met hieraan veelal vrijstaande lintbebouwing gesitueerd.

De meest voorkomende functie in het dorp is de woonfunctie. Verder zijn maatschappelijke voorzieningen aanwezig en in het centrum is een klein aantal winkelvoorzieningen gesitueerd. Rond de Voorstraat en Achterstraat komen de meeste voorzieningen voor. Ook onderhavig plangebied maakt onderdeel uit van het bestaande voorzieningenpakket.

2.2 Het plangebied

Het plangebied is gelegen in het centrum van Nieuw-Vossemeer op gronden die kadastraal bekend staan als gemeente Nieuw-Vossemeer, sectie B, nrs. 2923, 2251, 2922, 2252, 2520 en 2675. Het plangebied is rondom omsloten door de Burgemeester Janssensstraat, de Dortmundstraat en de Julianastraat en heeft een oppervlakte van circa 11.000 m².

In het plangebied is sprake van een zorgcentrum genaamd 'De Vossemeren' waar momenteel 66 zorgplaatsen aanwezig zijn. Daarnaast bevat het gebouw een huisartsenpraktijk en een apotheek. In het oostelijk deel van het plangebied zijn tevens 16 aanleunwoningen te vinden. De bestaande bebouwing van het zorgcentrum is opgebouwd uit twee bouwlagen met een kap en heeft een bouwhoogte van maximaal 10 meter. De aanleunwoningen hebben een maximale bouwhoogte van 4 meter.

Op het centrale parkeerterrein, ter plaatse van de hoofdingang aan de Burgemeester Janssensstraat, zijn 28 parkeerplaatsen aanwezig. Tevens omvat het plangebied de bestaande dierenweide, deze weide is gelegen aan de kant van de Dortmundstraat.

2.3 De omgeving

In de naaste omgeving van het plangebied zijn veelal woningen te vinden. De woningen aan de oostelijke zijde van het plangebied zijn direct tegen het plangebied gelegen. De overige woningen in de omgeving zijn allen aan de overkant van de straat gelegen op circa 10 meter van de plangrenzen. De omliggende woningen betreffen verschillende type woningen variërend van vrijstaande woningen tot aaneengebouwde woningen die tevens in verschillende tijdsperiodes gerealiseerd zijn. Ook qua bouwmassa is er in de omgeving een diversiteit aan (woon)bebouwingsvormen aanwezig waarbij de bebouwing is opgebouwd uit één tot twee bouwlagen met een kap.

Naast de diverse woningen is er aan de Dortmundstraat 9 een kinderopvang gevestigd, deze kinderopvang is gelegen tegenover de dierenweide die in het plangebied gelegen is. De bouwmassa van deze bebouwing is opgebouwd uit één bouwlaag met een kap.

3 RELEVANT BELEID

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, 2011

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, welke is vastgesteld op 14 maart 2012, is de opvolger van de Nota Ruimte. In de nieuwe structuurvisie, welke diverse rijksnota's vervangt, staan de plannen van het Rijk voor ruimte en mobiliteit. Zo wordt beschreven in welke infrastructuurprojecten het Rijk de komende tijd wil investeren en op welke wijze de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Provincies en gemeenten krijgen in de plannen meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening.

In de structuurvisie formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige leefomgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden door het Rijk de onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Het onderhavige bestemmingsplan kent geen gebieden of ontwikkelingen die relevant zijn met trekking tot één van de bovengenoemde onderwerpen.

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

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, eerste tranche (Barro) is vastgesteld op 22 augustus 2011; en is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro vloeit voort uit de ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen. Deze algemene regels, vastgelegd in het Barro, werken zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind.

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



Uitsnede Structurenkaart, SVRO

- Structurenkaart
 - Groenblauwe structuur
 - Groenblauwe mantel
 - Kerngebied groenblauw
 - Waterbergingsgebied
- Landelijk gebied
 - Accentgebied agrarische ontwikkeling
 - Gemengd landelijk gebied
- Stedelijke structuur
 - Agro & Food cluster West-Brabant
 - Goederenknooppunt - bestaand
 - Goederenknooppunt - in studie
 - Hoogstedelijke zone
 - Kernen in het landelijk gebied
 - Logistiek Park Moerdijk
 - Regionaal bedrijventerrein
 - Stedelijk concentratiegebied
 - Stedelijk knooppunt - bestaand
 - Stedelijk knooppunt - in studie
 - Zoekgebied verstedelijking

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO)

De SVRO is in werking getreden op 1 januari 2011 en geeft 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. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie ondersteunt daarnaast het beleid op andere provinciale beleidsterreinen. Een deel van het provinciale beleid uit de voorgaande beleidsstukken is nog steeds actueel en blijft ongewijzigd. Voorbeelden zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zuinig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschakelde natuurgebieden en de concentratiegebieden voor glastuinbouw en intensieve veehouderijen.

Onderhavig plangebied is voor het overgrote deel gelegen in de stedelijke structuur en meer specifiek in de zone Kernen in het landelijke gebied. Ten aanzien van de 'kernen in het landelijk gebied' geldt dat voor de dorpen de lokale behoefte voor verstedelijking wordt opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De stedelijke ontwikkelingen passen qua maat en schaal bij de kern. De ontwerpogave hangt daarnaast samen met de historische gegroeide identiteit van kern en het omliggend landschap. Voor de gebieden die gelegen zijn in de 'kernen in het landelijke gebied' geldt met name het accent dat de provincie in het ruimtelijk beleid legt op zorgvuldig ruimtegebruik; de provincie wil de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag afremmen. Voor de 'kernen in het landelijke gebied' waar de kern Nieuw-Vossemeer onder valt betekent dat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal staat. Dit houdt in dat het accent op inbreiden en herstructureren ligt. Er dient gebouwd te worden voor migratiesaldo-nul. Het aansnijden van nieuwe ruimte voor verstedelijking is pas aan de orde, als gebleken is dat de bouwopgave voor wonen en werken niet binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd.

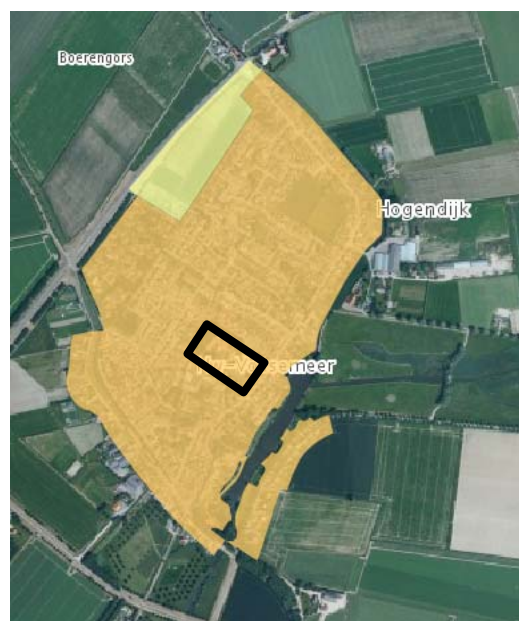
De ontwikkeling betreft de herstructurering van een bestaand woonzorgcentrum met aangrenzende aanleunwoningen. De bestaande functies worden teruggebracht in het plan en aangevuld met een detailhandelsfunctie in de vorm van een supermarkt. Een dergelijke ontwikkeling is toegestaan mits deze qua maat en schaal passen bij de kern. Op dit moment is de exacte vormgeving van de nieuwbouw nog niet bekend. Wel is duidelijk dat de nieuwbouw binnen onderhavig plan zodanig zal worden vormgegeven dat deze qua architectuur passend is in de omgeving. In het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt één en ander verder uitgewerkt. Daarnaast is de maximale bouwhoogte gesteld op 11 meter, op deze manier is gewaarborgd dat de bebouwing ook qua massa en hoogtematen niet afwijkend is van de naaste omgeving.

Tevens kan gesproken worden van een intensivering van het stedelijk ruimtebeslag en zuinig ruimtegebruik aangezien bestaande, reeds in gebruik zijnde, gronden doorontwikkeld worden. Van het aansnijden van nieuwe ruimte is derhalve geen sprake, hetgeen passend is binnen de beleidsvisie uit de SVRO.



- Stedelijke ontwikkeling**
- Bestaand stedelijk gebied; kernen in landelijk gebied
 - Bestaand stedelijk gebied; stedelijk concentratiegebied
 - Zoekgebied verstedelijking; stedelijk concentratiegebied
 - Zoekgebied verstedelijking; kernen in landelijk gebied
 - Gebied integratie stad-land
 - Regionaal bedrijventerrein

*Uitsnede plankaart 'Stedelijke ontwikkeling',
Verordening ruimte 2012*



3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2012

De op 1 juni 2012 in werking getreden Verordening ruimte 2012 stelt regels aan onder meer stedelijke ontwikkeling, natuurontwikkeling, de ontwikkeling van intensieve veehouderijen (reconstructie van het buitengebied), waterberging, cultuurhistorie en het agrarisch gebied.

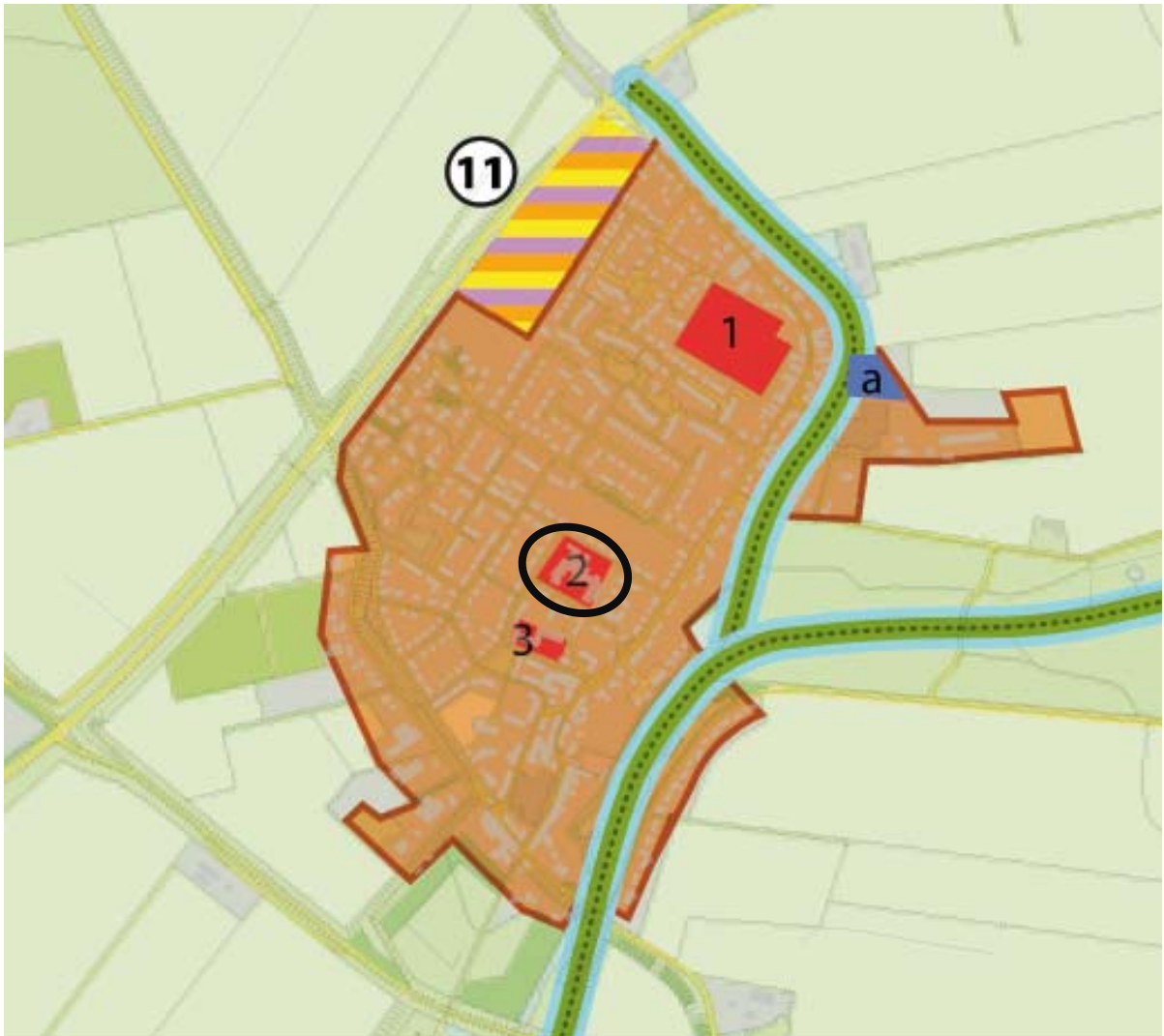
Op onderhavig plangebied zijn de regels van toepassing van het bestaand stedelijke gebied, specificatie 'kernen in landelijk gebied'. De kernen in het landelijk gebied zijn ruimtelijk samenhangende, beperkt verstedelijkte gebieden. Binnen deze gebieden vindt verstedelijking op een andere wijze plaats dan in een stedelijk concentratiegebied. Er liggen tal van mogelijkheden het bestaand stedelijk gebied beter te benutten door inbreiden en herstructureren en intensief en meervoudig ruimtegebruik.

De stedelijke concentratiegebieden en de daarbij behorende zoekgebieden voor verstedelijking worden door de provincie gezien als ruimtelijk samenhangende, verstedelijkte gebieden. Daarbinnen liggen mogelijkheden voor verdere verstedelijking. Bij de begrenzing ervan is aangesloten op bestaande, veelal historisch gegroeide, grote stedelijke concentraties. Het begrip bestaand stedelijk gebied is zodanig geformuleerd dat alle op het moment van aanwijzing bestaande stedelijke voorzieningen – bebouwd en onbebouwd – daaronder vallen, uiteraard inclusief de in het planologisch besluitproces reeds aanvaarde voorzieningen. Onder de hier genoemde stedelijke functies kan in ieder geval begrepen worden: wonen, industriële, logistieke, ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven, groothandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen, leisurevoorzieningen, stedelijke groenvoorzieningen en stedelijke infrastructuur.

De herstructurering van het bestaande zorgcentrum met bijbehorende aanleunwoningen past binnen de regelgeving voor het bestaand stedelijk gebied. Binnen deze gebieden krijgen gemeenten de ruimte om nieuwe ontwikkelingen toe te staan indien deze gewenst en planologisch te verantwoorden zijn. Tevens kan (zoals reeds gesteld in het kader van de toetsing aan de SVRO) gesproken worden van een intensivering van het stedelijk ruimtebeslag en zuinig ruimtegebruik aangezien bestaande, reeds in gebruik zijnde, gronden doorontwikkeld worden.

Uit het gemeentelijke woonprogramma uit de (ontwerp)structuurvisie en woonvisie (zie paragrafen 3.3.2 en 3.3.3) blijkt dat er behoefte is aan goede zorgvoorzieningen en woningen gericht op zorgbehoevende. Uit de provinciale verordening blijkt dat de ontwikkeling van dergelijke maatschappelijke functies in het bestaand stedelijk gebied toegestaan zijn.

Ten aanzien van de planologische verantwoording kan worden gesteld dat uit voorliggend bestemmingsplan blijkt dat er geen planologische belemmeringen zijn.



Kernbeeld Nieuw-Vossemeer, Structuurvisie 2012

KERN NIEUW-VOSSEMEER

A BESTAAND

Bebouwde kom

C HARDE PLANNEN

1	Beltmolen	wonen
2	Centrumplan	wonen/zorg
3	Kloosterstraat	wonen

D ZACHTE PLANNEN

a Uitbreiding bedrijfs-verzamelgebouw werken

Zoekgebied hoogdynamische ontwikkeling, uitbreiding nader te bepalen

E OVERIGE AANDUIDINGEN

Ecologische verbindingzone

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie 2012

De Structuurvisie 2012 is door de gemeenteraad vastgesteld op 31 mei 2012 en bevat, op hoofdlijnen, het ruimtelijk beleid van de gemeente Steenbergen voor de komende 10 tot 15 jaar. Zij heeft betrekking op het gehele grondgebied van de gemeente. Zij bundelt de verschillende beleidsdocumenten met ruimtelijke consequenties, die in de afgelopen jaren zijn verschenen, tot een uitvoeringsgericht beleidsinstrument. In het kader van onderhavig bestemmingsplan worden enkel de relevante onderwerpen aangehaald.

Woningbehoefte

Voor het bepalen van de toekomstige woningbouw wordt rekening gehouden met de woningbehoefteramingen 2008 van de provincie. Deze ramingen worden regelmatig bijgesteld, een nieuwe bijstelling wordt verwacht in de loop van 2012. Echt ingrijpende wijzigingen worden niet verwacht. Wel is het zo dat de mensen over het geheel gezien steeds ouder worden. Dit zal ook zijn gevolg hebben voor de woningbehoefte.

Woningbehoefte en harde bouwplannen voor de kern Nieuw-Vossemeer

In de Woonvisie van 2006, met een looptijd tot 2015, zijn een aantal locaties aangegeven waar woningen gebouwd gaan worden. Een gedeelte van deze locaties is op 1-1-2011, het ijkpunt, daadwerkelijk bebouwd en een ander gedeelte nog niet. Daarnaast zijn een aantal locaties afgevallen. De actualisering van de woningbehoefteprognoses 2008 door de provincie heeft niet geleid tot een extra toename van te verwachten woningbouw voor de eigen woningbehoefte in de periode tot 2020. Daarom is er voor gekozen om de planhorizon van de woonvisie te verlengen tot en met 2020. Mocht aantoonbaar zijn dat de vraag naar woningen als gevolg van het AFC (Agro en Foodcluster) Nieuw-Prinsenland nog groter is dan de 300 extra woningen dan is het mogelijk dat er nog extra woningen kunnen worden gebouwd. Dit extra bouwen van woningen kan echter alleen als dit op regionaal niveau met de omliggende gemeenten wordt afgestemd, in het zogenaamde regionale ruimtelijke overleg. Vooralsnog wordt in de planning uitgegaan van de 300 extra woningen bovenop de behoefteramingen. Alles bij elkaar wordt voor de komende 10 jaar rekening gehouden met een toename van 876 woningen in de gemeente. Dit is inclusief de extra woningbouw samenhangend met de extramuraliserings-opgave.

Extramuralisering

De toevoegingen aan de woningvoorraad zijn inclusief extra woningbouw als gevolg van de extramuraliseringsopgave. Extramuralisering houdt in dat zorginstellingen, zoals verzorgings- en verpleegtehuizen, kleiner zullen worden dan nu. De ouderen die nu wonen in verpleeg- of verzorgingstehuis zullen indien mogelijk zelfstandig gaan wonen in zorgcomplexen, waarbij de zorg wel zal worden geleverd door de zorginstellingen.

Onderhavig plan wordt in de structuurvisie genoemd als een ontwikkeling (nummer 2 op het kernbeeld) waar extramuralisering zal plaats vinden. Hierbij wordt als uitgangspunt genomen dat onderhavig plan in totaal 45 woningen (extramuraal) zou betreffen (zie ook de tabel op pagina 15). Dit aantal is inmiddels achterhaald en aangepast naar minimaal 24 en maximaal 30 woningen extramuraal en 24 intramurale plaatsen.

Voor Nieuw-Vossemeer zijn diverse harde bouwplannen gepland of reeds in uitvoering die voorzien in nieuwe woningen. Onderstaande tabel geeft hier een overzicht in.

Harde plannen kern Nieuw-Vossemeer	
Locatie	Capaciteit
Beltmolen	52 woningen
Centrumplan Nieuw-Vossemeer	45 woningen
Kloosterstraat	21 woningen
Totaal Nw-Vossemeer, zeker	118 woningen
Gepland	51 woningen
<i>Tekort/overschot</i>	<i>+67 woningen</i>

Bron: Structuurvisie 2012, gemeente Steenbergen

Bovenstaande gegevens leiden tot een behoefte van een toevoeging van 51 woningen aan de woningvoorraad voor Nieuw-Vossemeer, inclusief extramuralisering vanaf 1-1-2011 tot en met 31-12-2020. Uit de tabel blijkt dat er sprake is van een overschot van 67 woningen. Door toedoen van een te geringe woningbehoefte is het niet uitgesloten dat het maximaal aantal woningen niet gebouwd gaan worden en dat er voor een verdunning moet worden gekozen.

Onderhavig plan is als 'centrumplan Nieuw-Vossemeer' integraal opgenomen in het programma uit de structuurvisie van de gemeente Steenbergen en is daarmee passend binnen de beleidsvisie uit deze structuurvisie.

3.3.2 Woonvisie (2006)

De Woonvisie geeft de hoofdlijnen van het gemeentelijk woonbeleid voor de komende 5 tot 10 jaar (gezien vanaf 2005). Inmiddels zijn de cijfers uit de woonvisie gedateerd en derhalve deze ook niet opgenomen in deze paragraaf. Voor de actuele cijfers ten aanzien van het woonbeleid wordt verwezen naar de paragraaf over de Structuurvisie 2012.

Een belangrijke opgave voor de Woonvisie is het geven van kwantitatieve en kwalitatieve indicaties voor het gemeentelijke woningbouwprogramma en de toedeling naar kernen en locaties. Input voor de Woonvisie wordt gevormd door het woonwensenonderzoek uit 2004, de resultaten van werkbijeenkomsten die zijn gehouden met verschillende partijen, en de uitkomsten van verschillende recente rapporten en prognoses.

De Woonvisie vormt een belangrijk beleidskader voor de meerjarige woningbouwplanning, voor de programmatische invulling van locaties en voor het maken van prestatieafspraken met woningmarktpartijen.

In kwalitatieve zin dient in Nieuw-Vossemeer rekening gehouden te worden met een differentieert programma (koop en huur) met bijzondere aandacht voor onder andere senioren.

Onderhavig plan speelt in de vraag naar woningen ten behoeve van senioren, middels extramuralisering worden er meer woningen gerealiseerd voor senioren in Nieuw-Vossemeer.

3.3.3 Dorpontwikkelingsplan Nieuw-Vossemeer (2009)

Het dorpsontwikkelingsplan (DOP) is een praktische agenda waarin voor de middellange termijn is vastgelegd welk beleid en welke projecten uitgevoerd gaan worden om Nieuw-Vossemeer, als kleine kern in het landelijke gebied, sociaal, economisch, ruimtelijk leefbaar en vitaal te houden.

Het DOP is via een interactief proces, samen met de inwoners van Nieuw-Vossemeer, opgesteld. De uitkomsten van dorpsgesprekken zijn een belangrijke input geweest voor de inhoud van het DOP en hebben geleid tot een agenda voor de toekomst, de leefbaarheidsagenda. De gemeente, de inwoners en andere partijen kunnen op basis van de agenda afspraken maken, die het startsein vormen voor het werken aan de leefbaarheid.

Het DOP geeft een beeld van de bestaande situatie, het wensbeeld en de visie tot 2020 ten aanzien van de onderstaande aspecten:

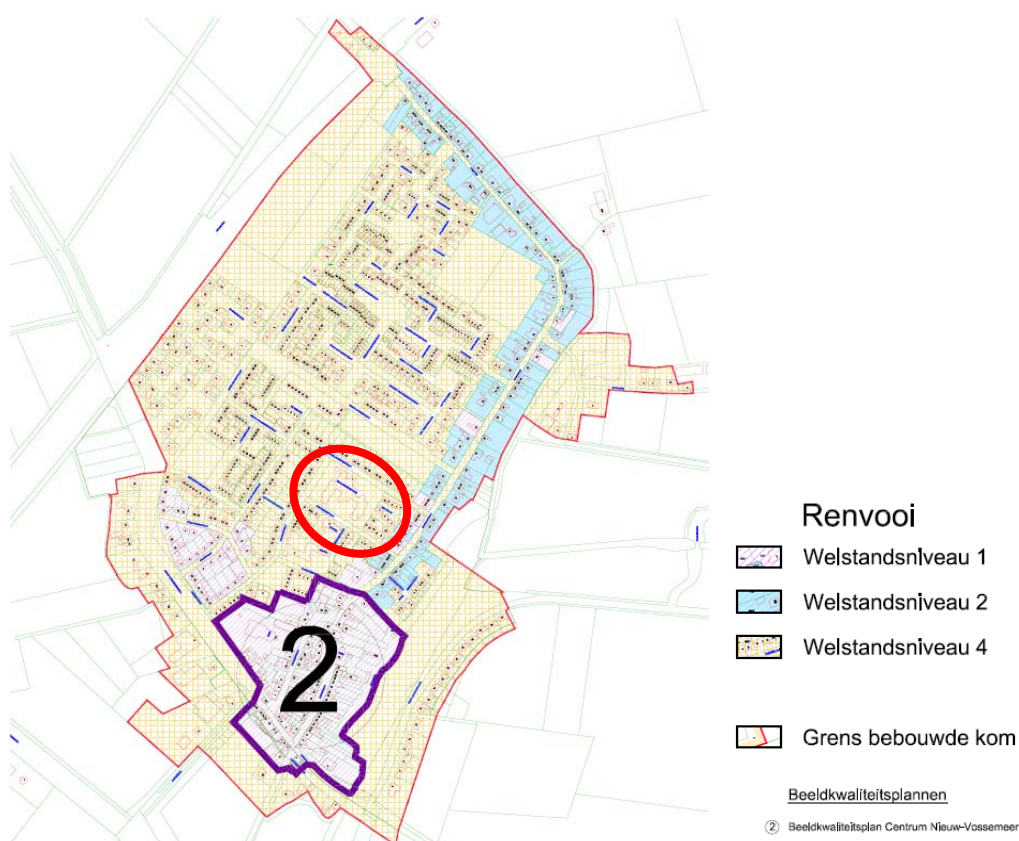
- wonen;
- ruimtelijke inrichting en verkeer;
- werken;
- voorzieningen;
- sociale samenhang;
- landelijk gebied.

Onderhavig plangebied wordt genoemd als een nieuwe ontwikkeling (herstructurering) waarbij ingespeeld wordt op de woningbouwbehoefte van senioren. Aangegeven wordt dat door de realisering van het centrumplan Nieuw-Vossemeer het aantal intramurale verzorgingsplaatsen zal afnemen en het aantal woningen geschikt voor het zelfstandig wonen voor ouderen met of zonder zorg zal toenemen.

Onderhavig plan past binnen het DOP van Nieuw-Vossemeer aangezien ingespeeld wordt op de vraag naar woningen voor senioren. Directe zorgbehoevende ouderen krijgen een plek binnen het plan en een ander gedeelte van de zorgbehoevendenden kan zelfstandig wonen binnen een straal van 250 meter rondom 'De Vossemeren'. Deze mensen kunnen gebruik maken van de zorg die het verzorgingstehuis biedt.

3.3.4 Welstandsbeleidsplan "Aandacht waar het nodig is, en vrijheid waar het kan" (juni 2011, wijzigingen vastgesteld in september 2011)

Aanleiding voor het welstandsbeleidsplan is de Woningwet (ingevoerd op 1 januari 2003), die de gemeenten nadrukkelijker oproept om welstandsbeleid te voeren. Doel van de welstandsnota is een duidelijk toetsingskader te scheppen op basis waarvan de welstandscommissie bouwplannen kan beoordelen. Voor de burger ontstaat hiermee meer inzicht in de welstandstoetsing en vooraf meer zekerheid over de haalbaarheid van plannen.



Welstandsniveaus in Nieuw-Vossemeer, Welstandsnota

Het gemeentelijk welstandsbeleid bevat dus de welstandsaspecten en de criteria waaraan bouwplannen in die gemeente worden getoetst. Er zijn drie hoofdgroepen:

- algemene criteria;
- gebiedscriteria;
- objectcriteria.

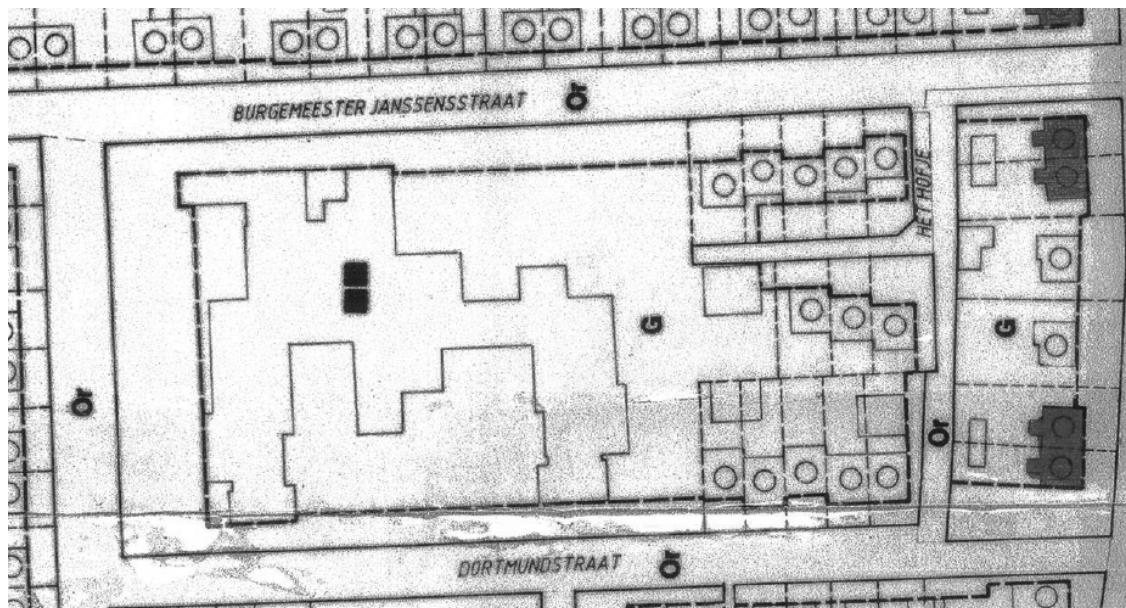
De algemene criteria en de objectcriteria behandelen aspecten die niet gebiedsgebonden zijn, de gebiedscriteria zullen van gemeente tot gemeente verschillen, en zullen gekoppeld zijn aan specifieke gebieden binnen de gemeente.

De gebiedsgerichte criteria bestaan uit een beschrijving van de beeldkarakteristiek van de verschillende gebieden in de gemeente, een waardebeoordeling daarvan en, daaraan gekoppeld, een vaststelling van het welstandsniveau. De beeldkarakteristiek wordt per kenmerkend deelgebied beschreven. In de waardebeoordeling wordt aangegeven welke gebiedsgebonden kenmerken zodanig waardevol zijn dat ze dienen te worden gerespecteerd of beschermd. Afhankelijk van de waarde en gevoeligheid van het betreffende gebied, de betekenis voor het aanzien van de openbare ruimte en het ambitieniveau, kan voor dat gebied een hoog (niveau 1), een normaal (niveau 2), een laag (niveau 3) welstandsniveau worden vastgesteld of kan het gebied als welstandsvrij worden aangemerkt (niveau 4). Hoe hoger het niveau hoe strenger de beoordelingsaspecten.

De bijgevoegde kaart geeft de welstandsniveaus in Nieuw-Vossemeer weer. Op deze kaart is te zien dat het plangebied gelegen is in een gebied met welstandsniveau 4. In deze gebieden

worden plannen niet getoetst aan redelijk eisen van welstand met uitzondering van nieuwbouw van hoofdgebouwen zoals woningen, bedrijfsgebouwen, gebouwen voor bijzondere doeleinden, geluidsschermen, kunstwerken in rij- en vaarwegen en masten voor telecommunicatie. Deze nieuwbouw valt onder niveau 2. Voor onderhavig plan gelden dan ook de welstandscriteria voor niveau 2. In deze gebieden wordt streng gekeken naar hoofdaspecten, kritisch naar deelaspecten en licht naar detailspecten.

Onderhavig plan wordt in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen getoetst aan de geldende welstandscriteria.



Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan "Kom Nieuw-Vossemeer"

3.3.5 Bestemmingsplan "Kom Nieuw-Vossemeer"

Onderhavig plangebied is gelegen in het bestemmingsplan "Kom Nieuw-Vossemeer" (vastgesteld door de gemeenteraad op 28 augustus 1997 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 24 maart 1998).

Binnen dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Gemengde doeleinden' gelegen. Het gebruik voor wonen en maatschappelijke functies is binnen deze bestemming toegestaan. Ten aanzien van het bouwen geldt dat binnen het op de plankaart aangegeven deelvlak gebouwd moet worden. Hier kan onderhavig plan niet aan voldoen aangezien het nieuwe bouwvlak niet gelijk (groter) is aan het vigerende deelvlak. Daarnaast is het totaalplan functioneel niet inpasbaar binnen de gebruikersmogelijkheden uit de vigerende voorschriften.

Op basis hiervan is onderhavig plan strijdig met het vigerende bestemmingsplan.

3.3.6 Duurzaamheidsnota

De gemeente Steenbergen maakt zich sterk voor duurzaamheid. Dit betekent dat structureel en op een integrale manier gewerkt wordt aan een leefbare samenleving waarin mensen in hun basisbehoeften kunnen voorzien, zonder dat de basisbehoeften van toekomstige generaties in het gedrang komen.

De gemeenteraad van de gemeente Steenbergen heeft op 31 mei 2012 de duurzaamheidsnota vastgesteld. In de duurzaamheidsnota is naast de visie (Waarom wil de gemeente werken aan duurzaamheid?) en de strategie (Hoe gaat de gemeente Steenbergen de duurzaamheidsambities realiseren?), een uitvoeringsprogramma op hoofdlijnen (Wat gaan we doen?) opgenomen.

Ten aanzien van de ontwikkeling van nieuwe (bouw)plannen wordt in de duurzaamheidsnota gesteld dat bij het voorbereiden en invullen van ruimtelijke plannen de gemeente een belangrijke rol speelt. Zij bepaalt voor een belangrijk deel de kaders (bv. via de Structuurvisie en de sectorale beleidsplannen) en is daarnaast verantwoordelijk voor de inrichting van de openbare ruimte. In beide gevallen is duurzaamheid een belangrijk uitgangspunt.

Bij het toetsen van bouwplannen hanteert de gemeente de normen uit het landelijke Bouwbesluit, die overigens ten aanzien van energieprestatie steeds verder worden aangescherpt. In onder andere bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwing die nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maken dient een duurzaamheidsparagraaf opgenomen te worden. Tevens worden er werkafspraken gemaakt die zich richten op het meenemen van duurzaamheidsaspecten ('people, planet, profit') in het totale planvormingsproces.

In het kader van onderhavig plan is het convenant duurzaam bouwen West-Brabant ondertekend. Het convenant vormt het uitgangspunt ten behoeve van de duurzaamheid.

De genoemde extra inspanning kan worden gepleegd op de volgende thema's:

- Zorgvuldig materiaalgebruik, rekeninghoudend met grondstoffen, productie en leefomgeving;
- Met betrekking tot gezondheid en binnenmilieu allergeenarm bouwen;
- Een EPC van 0,72 of lager;
- Indien mogelijk afkoppelen en berging van water in de wijk, niet-uitlogende bouwmaterialen;
- Woongenot (levensloopbestendig, comfort en veiligheid).

Naast het convenant Duurzaam Bouwen West-Brabant, heeft Stadlander ook het convenant FSC-hout ondertekend met FSC Nederland. Het gaat hierbij om de onderstaande punten:

- Alleen FSC-keurmerk hout toepassen;
- Alleen gecoat zink, koper of lood toepassen in goten, dak-of gevelbedekking in situaties waar afkoppeling van de HWA-installatie is voorzien/ gewenst.

Ten tijde van de uitwerking van onderhavig plan in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen worden de bovengenoemde uitgangspunten afgewogen en meegenomen. Stadlander legt zich conform het convenant minimaal een 10% aanscherping van de EPC op, hetgeen zal resulteren in een EPC van 0.72 of lager.

4 BESCHRIJVING VAN HET PLAN

4.1 Algemeen

Onderhavig plan betreft de herstructurering van het bestaande zorgcentrum 'De Vossemeren' en de aangrenzende aanleunwoningen. In het kader van de herstructurering wordt de bestaande bebouwing geamoveerd en vindt er een volledige nieuwbouw plaats.

Door in het plan verschillende maatschappelijke voorzieningen te concentreren op de huidige locatie van 'De Vossemeren', wordt ernaar gestreefd om de leefbaarheid in de toekomst te handhaven. Ook wordt de mogelijkheid geboden om een detailhandelsfuncties te realiseren binnen het plangebied. In eerste instantie is deze mogelijkheid gericht op de realisatie van de een supermarkt. Het aantal plaatsen in het verzorgingstehuis 'De Vossemeren' wordt aangepast ten opzichte van de bestaande situatie. In de bestaande situatie is sprake van 66 intramurale plaatsen. In de nieuwe situatie vindt er een scheiding plaats tussen de intramurale (woon)zorgplaatsen in het verzorgingstehuis zelf en zelfstandige (woonzorg)woningen waarbij de zorg geleverd kan worden vanuit de intramurale instelling. In paragraaf 4.3 wordt de verdeling weergegeven.

Bij het verzorgingstehuis worden tevens nieuwe voorzieningen gerealiseerd in de vorm van een arts, een apotheek en eventueel een bibliotheek en een praktijk voor fysiotherapie. Het ontwerp van de nieuwbouw is nog niet concreet en wordt in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen nader uitgewerkt. Wel is er een maximaal bouwprogramma bekend. Dit programma wordt in de onderstaande paragraaf weergegeven.

Tevens kunnen enkele uitgangspunten c.q. randvoorwaarden gegeven worden die bij de verdere uitwerking van het plan meegenomen dienen te worden:

- Het bouwvlak mag maximaal voor 45% bebouwd worden:
- De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 11 meter:
- Er dient zo veel als mogelijk van de omliggende groenstrook behouden te blijven:
- Bestaande bomen dienen zo veel als mogelijk behouden te blijven:
- Parkeerplaatsen dienen op eigen terrein gerealiseerd te worden en het aantal parkeerplaatsen dient te voldoen aan de geldende parkeernorm.

4.2 Beoogde beeldkwaliteit van de architectuur

Stedenbouw

Als stedenbouwkundige spelregel voor de nieuwe ontwikkeling geldt dat het plan onderdeel moet zijn van de bestaande omgeving. Dit betekent in schaal vergelijkbaar en passend in het dorp. De diversiteit in bouwmassa en bebouwingsvormen van twee bouwlagen en een kap conform de directe omgeving gelden hierbij als uitgangspunt. De omliggende hoogwaardige groenstrook met volwassen bomen moet zo veel mogelijk behouden blijven.

Architectuur

Het begijnenhof dient als voorbeeld c.q. inspiratiebron voor de clustering van de woningen, de vormgeving en de differentiatie van openbare ruimtes en hun onderlinge relaties en

overgangen. Een ingetogen architectuur, vakmanschap en sobere detaillering zijn hierbij uitgangspunt. De middelen die hiervoor worden ingezet zijn divers en kunnen traditionele of eigentijdse kenmerken bezitten. Als architectonische spelregel voor kleur geldt een consequente toepassing van materialen en een terughoudend kleurgebruik. Materiaaleigen kleuren vormen de basis, waardoor de groene omgeving benadrukt wordt.

4.3 Bouwprogramma

Onderstaande tabel geeft een overzicht van het maximale bouwprogramma.

Functie	Maximale oppervlaktemaat
(max) 30 plaatsen beschermd wonen (intramuraal) inclusief infrastructuur	3000 m ² BVO
30 grondgebonden woningen (extramuraal)	4000 m ² BVO
Huisartsenpraktijk en apotheek	250 m ² BVO
Detailhandel	500 m ² BVO
Fysiopraktijk (optioneel)	100 m ² BVO
Bibliotheek (optioneel)	50 m ² BVO

4.4 Verkeer en parkeren

Zoals aangegeven in de uitgangspunten dient voldaan te worden aan de geldende parkeernormen, tevens dienen deze parkeerplaatsen binnen de grenzen van het plangebied gerealiseerd te worden. De parkeernormen zijn afgestemd op de CROW uitgave van 31 juli 2012 en gaan uit van de gemiddelde normen voor een centrumgebied van een niet stedelijk gebied. Op basis van het maximale bouwprogramma zoals dat is opgenomen in paragraaf 4.3 kan de onderstaande parkeerbalans worden opgemaakt. Voor de huisartsenpraktijk en fysiopraktijk wordt uitgegaan van maximaal 2 behandelkamers per praktijk.

Functie	parkeernorm	Benodigd aantal parkeerplaatsen
(max) 30 plaatsen beschermd wonen (intramuraal) inclusief infrastructuur	0.6 pp per wooneenheid	18
30 grondgebonden woningen (extramuraal)	1 pp per wooneenheid	30
Huisartsenpraktijk	2.3 pp per behandelkamer	5 (4.6)
Apotheek	2.5 per apotheek	3 (2.5)
Detailhandel	3.4 pp per 100 m ² BVO	17
Fysiopraktijk (optioneel)	1.4 pp per behandelkamer	3 (2.8)
Bibliotheek (optioneel)	0.7 pp per 100 m ² BVO	1 (0.3)
Totaal benodigd aantal parkeerplaatsen (afgerond)		77

Uit de voorgaande tabel blijkt dat er afgerond 77 parkeerplaatsen noodzakelijk zijn ten behoeve van onderhavig plan.

Een belangrijk uitgangspunt bij het berekenen van de parkeerbalans, is dubbelgebruik. Doordat er binnen het plangebied diverse functies aanwezig zijn waarbij het gebruik niet (de gehele week en dagperiodes) tegelijkertijd plaats vindt, kunnen parkeerplaatsen ten behoeve van deze functies dubbel gebruikt worden. Dit heeft als grote voordeel dat er minder parkeerplaatsen gerealiseerd hoeven te worden.

Onderstaande tabel geeft een overzicht in de aanwezigheidspercentages voor de in het plan voorkomende functies.

Functie	Werkdag overdag	Werkdag middag	Werkdag avond	Koopavond	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
wonen	50	60	100	90	60	60	70
detailhandel	30	70	20	100	100	0	0
sociaal medisch	100	100	30	15	15	5	5
Bibliotheek	30	70	100	70	75	0	0

Aanwezigheidspercentages, bron; ASVV 2004

Ten aanzien van de intramurale woningen worden dezelfde uitgangspunten aangehouden als voor de grondgebonden woningen. Voor de huisartsenpraktijk, de apotheek, en de praktijk voor fysiotherapie wordt uitgegaan van de aanwezigheidspercentages van sociale medische voorzieningen. Voor onderhavig plan is geen sprake van koopavonden en derhalve zijn deze aanwezigheidspercentages niet relevant. Uit de tabel blijkt dat op de avonden van de werkdagen de hoogste gezamenlijke aanwezigheidspercentages van toepassing zijn. Te weten 100% voor de woningen, 20% voor de detailhandel, 30% voor de sociale medische voorzieningen en 100% voor de bibliotheek.

Op basis van deze aanwezigheidspercentages in combinatie met de benodigd aantal parkeerplaatsen (zonder dubbel gebruik) kan de onderstaande tabel opgemaakt worden voor de maximaal benodigde hoeveelheid parkeerplaatsen. Hierbij is dus de werkdag avond als uitgangspunt genomen.

Functie	Benodigd aantal parkeerplaatsen zonder dubbelgebruik	Benodigd aantal parkeerplaatsen met dubbelgebruik
30 plaatsen beschermd wonen (intramuraal) inclusief infrastructuur	18	18
30 grondgebonden woningen (extramuraal)	30	30
Huisartsenpraktijk	5	2 (1.5)
Apotheek	3	1 (0.9)
Detailhandel	17	4 (3.4)
Fysiopraktijk (optioneel)	3	1 (0.9)
Bibliotheek (optioneel)	1	1
Totaal benodigd aantal parkeerplaatsen (afgerond)	77	57

De voorgaande tabel geeft aan dat er in totaal 57 parkeerplaatsen noodzakelijk zijn ten behoeve van onderhavig plan. Deze minimale hoeveelheid parkeerplaatsen wordt binnen het plangebied

gerealiseerd op het maaiveld. De exacte invulling van deze parkeervoorzieningen wordt in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen nader uitgewerkt.

5 UITVOERINGSASPECTEN

5.1 Toetsing besluit m.e.r.

5.1.1 Toetsingskader

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

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

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

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

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

Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, een waterwingebied of een Bèlvéderegebied. Er is in onderhavig geval sprake van overige landschappelijke waardevolle gebieden. Tot slot omvat het plangebied geen rijksmonument.

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

Conclusie

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

5.2 Archeologie

5.2.1 Beleidskader

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Op basis van deze wet zijn gemeenten verplicht een archeologisch beleid te voeren. Daarbij hoort ook dat de archeologische waarden en verwachtingen binnen de gemeente inzichtelijk gemaakt moeten worden. Verder stelt de Wamz 2007 dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen. Het doel hiervan is om het 'bodemarchief' zoveel mogelijk te beschermen. De archeologische resten in de bodem vormen een belangrijke bron van informatie over het verleden. In het bijzonder voor die perioden of aspecten van het verleden waarvan geen of weinig schriftelijke bronnen bewaard zijn gebleven of waarover niet of nauwelijks is geschreven.

5.2.2 Het plangebied en archeologie

Door IDDS is in maart 2012 een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd.



Aan de hand van het bureauonderzoek is geconstateerd dat er geen archeologische resten aanwezig kunnen zijn in het plangebied. Er wordt geadviseerd om in het plangebied geen vervolgonderzoek uit te laten voeren.

Voor de complete onderzoeksresultaten wordt verwezen naar het onderzoeksrapport (kenmerk; 1371).





Het onderzoeksrapport is beoordeeld door het monumentenhuis, deze hebben met in achtneming van een aantal aandachtspunten de onderzoeksrapportage goedgekeurd.



Rijksinformatie

- Rijksmonumenten 
- Archeologische monumenten 
- Indicatieve archeologische waarden  hoog / middelhoog

Cultuurhistorische Waardenkaart 2006

- Historische geografie (vlak) buiten de cultuurhistorische landschappen 
- Historische geografie (lijn)  Zeer hoog  Hoog  Redelijk hoog

- Historisch groen 
- Zichtrelaties  Molenbiotoop
- Overige bouwkunst 

Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart, Provincie Noord-Brabant

5.3 Cultuurhistorie

5.3.1 Beleidskader

Het nationale beleid staat in het teken van het behoud en het beheer van de cultuurhistorische waarden. Op gelijke voet staat het streven naar het gebruik van het cultuurhistorisch erfgoed als inspiratiebron voor de ruimtelijke inrichting. Dit beleid geldt voor alle cultuurhistorische waarden, dat wil zeggen voor zowel archeologische als voor historisch-geografische en historisch bouwkundige waarden. Het rijksbeleid is mede gebaseerd op het Verdrag van Malta (1992).

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

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

Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

De ruimtelijke ordening is een zeer belangrijk integrerend beleidsterrein als het gaat om de zorgvuldige omgang met cultuurhistorisch waardevolle structuren. De provincie beoordeelt plannen en besluiten die ter toetsing bij of ter goedkeuring aan de provincie worden voorgelegd op de wijze waarop de aanwezige cultuurhistorische waarden opgenomen zijn. De cultuurhistorische waarden worden in een vroegtijdig stadium van de planvorming geïnventariseerd, bij het ontwerp gebruikt en bij het besluit meegenomen. Een aantal cultuurhistorische objecten en structuren is beschermd middels de Monumentenwet dan wel middels een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening.

Bij aantasting en bij wijziging van deze objecten en structuren is een omgevingsvergunning vereist.

5.3.2 Het plangebied en cultuurhistorie

Uit de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie blijkt dat binnen het plangebied geen monumenten en andere bijzondere cultuurhistorische waarden aanwezig zijn.

5.4 Bodem

5.4.1 Beleidskader

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

5.4.2 Het plangebied en bodem

Door IDDS is in maart 2012 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

Gelet op de onderzoeksresultaten, te weten de aangetoonde overschrijdingen van de betreffende achtergrondwaarden (grond) en de aangetoonde overschrijdingen van de betreffende streefwaarden (grondwater) dient de hypothese onverdacht voor de onderzoekslocatie formeel te worden verworpen. Echter, de gemeten waarden zijn dermate gering dat aanvullend onderzoek naar het voorkomen van deze stoffen in de bodem op het perceel ingevolge de Wet bodembescherming, niet noodzakelijk is.

Beperkingen inzake het verlenen van een omgevingsvergunning (activiteit bouwen), alsmede de voortzetting van het huidige bodemgebruik, worden op basis van de onderzoeksresultaten uit milieuhygiënisch oogpunt niet voorzien.

Voor de complete onderzoeksresultaten wordt verwezen naar het onderzoeksrapport (kenmerk; 1202E137/DBI/rap3).

5.5 Waterhuishouding

Sinds 1 november 2003 is voor ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. De initiatiefnemer dient in dat kader in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over het ruimtelijke planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

Het plangebied voor de herstructurering van het zorgcentrum met aanleunwoningen ligt binnen het beheersgebied van waterschap Brabantse Delta, welke verantwoordelijk is voor het waterkwaliteits- en waterkwantiteitsbeheer. De waterparagraaf is voorgelegd aan de waterbeheerder. Het waterschap zal het wateradvies geven in het kader van het overleg ingevolge artikel 3.1.1 Bro.

5.5.1 Beleidskader

Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW, 2000) schrijft voor dat in 2015 alle waterlichamen een "goede ecologische toestand" (GET), en voor sterk veranderde/kunstmatige wateren een "goed ecologisch potentieel" (GEP) moeten hebben bereikt. De chemische toestand moet voor alle waterlichamen (natuurlijk en kunstmatig) in 2015 goed zijn.

Nationaal beleid

Het Nationaal Bestuursakkoord Water, afgesloten in 2003, geactualiseerd in 2008 en met een looptijd tot 2015, en het Bestuursakkoord Waterketen dat in 2007 is afgesloten met een looptijd tot 2011, hebben de basis gelegd voor het Bestuursakkoord Water. Doel van het Nationaal Bestuursakkoord Water is om het watersysteem 'op orde te krijgen'. De voortgangsrapportage van eind 2010 geeft het beeld dat de uitvoering goed op koers ligt. Het betreft een overeenkomst tussen het rijk, de provincies, het Inter Provinciaal Overleg (IPO), de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Unie van Waterschappen. Het beleid van WB21 en KRW zijn belangrijke peilers van het akkoord. Het NBW heeft tot doel om in 2015 het watersysteem op orde te hebben en daarna op orde te houden anticiperend op veranderende omstandigheden zoals onder andere de verwachte klimaatverandering, zeespiegelstijging, bodemdaling en toename verharde oppervlak. In de actualisatie 2008 is meer nadruk gelegd op klimaatveranderingen, de stedelijke wateropgave, ontwikkelingen in de woningbouw en infrastructuur en de implementatie van de Kaderrichtlijn Water.

Provinciaal beleid

Het Provinciaal Waterplan 2010-2015 heeft meerdere doelstellingen. Het Waterplan bevat het strategisch waterbeleid van de provincie. Daarnaast is het Waterplan ook toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water. Het plan is tevens beheerplan voor grondwateronttrekkingen en bovendien is het plan structuurvisie voor het aspect water op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

Beleid Waterschap

Waterschap Brabantse Delta is belast met zowel het waterkwantiteitsbeheer als het waterkwaliteitsbeheer van het oppervlaktewater. Het waterschap werkt aan een beter watersysteem, voor mensen en voor flora en fauna. Het watersysteem moet robuuster worden: veiliger, minder kwetsbaar voor regenval en droogte, schoner, natuurlijker en beter toegankelijk voor recreanten. Deze thema's pakt het waterschap in samenhang aan, omdat een integrale aanpak meerwaarde oplevert voor het resultaat. In het waterbeheersplan Brabantse Delta staan de doelen en de noodzakelijke ingrepen.

De Keur maakt het mogelijk dat het waterschap Brabantse Delta haar taken als beheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met regelgeving (gebods- en verbodsbepalingen) voor waterkeringen, watergangen en andere waterstaatswerken. Er kan een watervergunning worden aangevraagd om een bepaalde activiteit toch te mogen uitvoeren. Als het waterschap daarin toestemt wordt dat geregeld in een Keurvergunning. De Keur is aanvullend op de Waterwet.

De “Beleidsregel Hydraulische Randvoorwaarden” van waterschap Brabantse Delta is een beleidsregel in de zin van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Het dagelijks bestuur van het waterschap heeft deze op 7 juli 2009 vastgesteld. In deze beleidsregel zijn de technische randvoorwaarden vastgelegd die gehanteerd worden bij de beoordeling van ingrepen in het watersysteem, zowel kwalitatief als kwantitatief. De van toepassing zijnde randvoorwaarden bij nieuwe ontwikkelingen zijn met name de hoeveelheid aan te leggen berging of retentie om het hemelwater niet versneld af te voeren en hoe de afvoer van afvalwater dat vrijkomt is geregeld. Deze beleidsregel is voor het Waterschap de basis voor het geven van een wateradvies in het kader van de watertoets.

5.5.2 Onderhavig plangebied en water

Het huidige watersysteem en riolering

Het bestemmingsplan voor de herstructurering van het zorgcentrum met aangrenzende aanleunwoningen ligt in kern Nieuw Vossemeer en binnen het bemaalingsgebied A (centrum) dat grotendeels is voorzien van een gemengd rioolstelsel. Een aantal straten is voorzien van een gescheiden stelsel waaronder de Burgemeester Janssensstraat welke dichtbij het plan is gelegen. In de huidige situatie wordt het afvalwater (DWA) en het hemelwater (HWA) van daken en terreinverharding geloosd op de DWA riolering in de Burgemeester Janssensstraat en Dortmundstraat. Er zijn geen problemen met grondwater.

Het overtollige water wordt via de overstort met een bergbezinkbassin bij de Gerardus Mensstraat en de waterlopen langs de Nieuw Vossemeersedijk en de Molenweg afgevoerd naar de Rietkreek. Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Het toekomstig watersysteem

Nagegaan is aan de hand van de watertoetscriteria of de beoogde bestemmingsplanwijziging strijdig is met waterdoelstellingen c.q. noodzaakt tot waterhuishoudkundige aanpassingen. In onderstaande tabel zijn deze aspecten weergegeven.

Thema	Uitwerking
Veiligheid/Waterkering	Er liggen geen primaire of regionale waterkeringen in en/of grenzend aan het plangebied.
Wateroverlast (<i>vanuit oppervlaktewater</i>)	Het bruto oppervlak van het her in te richten gebied bedraagt ca. 11.000 m ² . De huidige bebouwing en de daarbij behorende terreinverhardingen worden verwijderd. Daarvoor in de plaats wordt in het nieuwe plan ruimte geboden aan diverse maatschappelijke ontwikkelingen. Dit geeft naast de herbouw van een verzorgingstehuis met aanleunwoningen ook de mogelijkheid tot het vestigen van b.v. een bibliotheek, een praktijk voor fysiotherapie, detailhandel, etc. Het bestaande totale verhard oppervlak, dak en terreinverhardingen, bedraagt 7530 m ² (= ca. 68% van het bruto opp.) In het bestemmingsplan is opgenomen dat maximaal 45% van het op de verbeelding aangegeven bouwvlak mag worden bebouwd. Inclusief parkeerplaatsen en overige terreinverhardingen zal het totale verhard oppervlak na realisatie van de maatschappelijke instellingen maximaal 8250 m ² (=ca.

Thema	Uitwerking
	75% van het bruto oppervlak) bedragen. De toename van het verhard oppervlak bedraagt dan 720 m ² . De huidige lozingsituatie t.h.v. de Gerardus Mensstraat en de nieuwe lozingsituatie van het verhard oppervlak t.h.v. de Schoolstraat kan worden gezien als een lozing op 'dezelfde waterloop'. Aangezien het bestaande gemengde rioolstelsel niet wordt aangepast zodat geen waterberging verloren gaat is par. 3.5.1 van de hydraulische randvoorwaarde van toepassing. Conform de Keur en beleidsregel hydraulische randvoorwaarden van waterschap Brabantse Delta is in deze situatie geen compensatie benodigd.
Riolering/RWZI	In de dichtbij het plan gelegen Burgemeester Janssensstraat ligt een gescheiden rioolstelsel. Dit stelsel bestaat uit een afvalwaterriool (DWA) en een regenwaterriool (RWA). Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd op het DWA riool. Dit afvalwater komt uiteindelijk terecht bij de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) Nieuw Vossemeer waar het wordt gezuiverd. De afvoer van huishoudelijk afvalwater zal na de herstructurering vrijwel gelijk zijn aan de bestaande DWA afvoer. Het hemelwater van de verhardingen wordt geloosd op het HWA riool. De geringe toename van het verhard oppervlak met (max.) slechts 720 m ² heeft geen invloed op het rioolstelsel.
Watervoorziening/-aan- en afvoer	Niet van toepassing. In zowel de huidige als de toekomstige situatie is geen oppervlaktewater aanwezig.
Volksgezondheid (water gerelateerd)	Niet van toepassing.
Bodemdaling	De polderpeilen worden niet aangepast. Bodemdaling zal niet optreden.
Grondwateroverlast	Niet van toepassing.
Oppervlaktewaterkwaliteit	Om verontreiniging van het oppervlaktewater zoveel als mogelijk te voorkomen dienen duurzame, niet-uitlogende bouwmaterialen te worden toegepast.
Grondwaterkwaliteit	Niet van toepassing
Verdroging	Niet van toepassing. Het plangebied is niet gelegen binnen beschermd gebied, conform de Keur Waterschap Brabantse Delta.
Natte natuur	Niet van toepassing. Geen oppervlaktewaterlichamen met natuurfuncties in of in de omgeving van het plangebied.
Onderhoud(smogelijkheden) waterlopen	Niet van toepassing. In zowel de huidige als de toekomstige situatie is geen oppervlaktewater aanwezig.

Concluderend kan worden gesteld dat het aspect water geen belemmeringen vormt voor het plan. In de bijlage van onderhavige toelichting is het positieve wateradvies van het waterschap opgenomen.

5.6 Natuur en ecologie

5.6.1 Beleidskader

Per 1 april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. Deze wet vereist dat inzicht wordt geboden in de effecten van een voorgenomen ruimtelijke ingreep op wettelijk beschermde planten en dieren. Als er significant schadelijke gevolgen zijn voor een wettelijk beschermde soort en/of leefgebied zal bezien moeten worden in hoeverre de schadelijke effecten kunnen worden voorkomen. Wordt de uitvoering van een plan noodzakelijk geacht (maatschappelijke relevantie aantonen) dan zal in het kader van de wet ontheffing moeten worden verkregen en zal moeten worden voorzien in compensatie.

De soortbescherming is geregeld via soortbeschermingsregels afkomstig uit de Europese Habitat- en Vogelrichtlijn uit 1992. Op nationaal niveau zijn deze bepalingen vertaald in de Flora- en Faunawet, die op 1 april 2002 in werking is getreden. In Nederland worden de Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen.

Ook de bescherming van gebieden is geregeld in de Europese Habitat (SVZ-H)- en Vogelrichtlijn (SBZ-V). In Nederland is dit vertaald in de Natuurbeschermingswet 1998.

5.6.2 Onderhavig plangebied en natuur en ecologie

Door IDDS is in mei 2012 een flora en faunaonderzoek uitgevoerd.

Met de voorgenomen ingreep gaat biotoop voor de Huismus verloren, mogelijk ook broedhabitat. Omdat nesten van deze soort jaarrond beschermd zijn, dient vervangende nestgelegenheid te worden aangeboden om overtreding van de Flora- en faunawet te voorkomen. De initiatiefnemer is op grond van deze wetgeving verplicht mitigerende maatregelen te nemen, om het verlies aan biotoop op te vangen. Met deze mitigerende maatregel blijven kansen voor de Huismus in het plangebied gewaarborgd, en is ontheffingaanvraag niet nodig.

In de bomen op het plangebied zijn geen jaarrond beschermde vogelnesten aangetroffen. Het verwijderen van de vegetatie dient buiten het broedseizoen plaats te vinden. Het broedseizoen loopt ongeveer van 15 maart – 15 juli afhankelijk van soort en gedrag. Wat telt is dat broedparen niet mogen worden verstoord, waarbij aanvang en einde van het broedseizoen door broedvogels wordt bepaald.



Ecologische hoofdstructuur in het plangebied en de nabije omgeving, Bron: www.synbiosys.alterra.nl

Vleermuizen maken vermoedelijk geen gebruik van de bebouwing voor diverse verblijfplaatsen, omdat de bebouwing daartoe ongeschikt lijkt. De dichtheid aan vleermuizen in de nabije omgeving is op grond van recente verspreidinggegevens zeer laag te noemen (Zoogdiervereniging 2011) hetgeen de waarschijnlijkheid dat zich vleermuisverblijven op de planlocatie bevinden nog kleiner maakt. Aanvullend vleermuisonderzoek is dan ook niet nodig.

De Flora- en faunawet staat de voorgenomen ingreep niet in de weg, mits vervangende nestgelegenheden voor de Huismus wordt aangeboden. Ten tijde van de verdere uitwerking van het bouwplan zullen hiervoor passende maatregelen worden getroffen. Voorts dient buiten het broedseizoen te worden gewerkt, of dient voorafgaande aan het broedseizoen de aanwezige vegetatie te zijn verwijderd.

Voor de complete onderzoeksresultaten wordt verwezen naar het onderzoeksrapport (kenmerk; 1202E137/NHO/rap4.1).

5.7 Luchtkwaliteit

5.7.1 Beleidskader

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de Wet luchtkwaliteit in beeld te worden gebracht.

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

De luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe Wet luchtkwaliteit geen belemmering voor een ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

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

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, infrastructuur, kantoor- en woningbouwlocaties en activiteiten of handelingen) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook indien aannemelijk gemaakt kan worden dat een gepland project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven. Voor woningen wordt hierbij een ondergrens van 1500 woningen aangehouden voor locaties waarbij sprake is van één ontsluitingsweg.

5.7.2 Onderhavig plangebied en luchtkwaliteit

Het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van een nieuw zorgcentrum en woningen op een locatie waar reeds dergelijke functies aanwezig zijn. Gesteld kan worden dat dit plan in verhouding tot de wettelijke ondergrens voor onderzoek, gelegen op de bouw van 1500 woningen, niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan het verslechteren van de luchtkwaliteit.

5.8 Bedrijven en milieuzonering (Wet milieubeheer)

5.8.1 Beleidskader

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.

5.8.2 Onderhavig plangebied en bedrijven en milieuzonering

Quickscan bedrijven en milieuzonering

Door IDDS is in maart 2012 een Quickscan Bedrijven en milieuzonering uitgevoerd.

Uit de uitwaartse milieuzonering blijkt dat de woning aan de Dortmundstraat 1 mogelijk hinder kan ondervinden van de te realiseren milieubelastende bestemmingen. Bij de indeling van de milieubelastende bestemmingen in het plangebied dient hiermee rekening te worden gehouden.

Tussen de te realiseren milieubelastende bestemmingen en de milieugevoelige bestemmingen in het plangebied kan mogelijk hinder ontstaan. Om dit te voorkomen dient tussen de milieugevoelige en milieubelastende bestemmingen een afstand van 10 meter gehanteerd te worden bij de verdere uitwerking van het plan. In die situaties waar dat niet haalbaar is dient de te verwachten hinder nader te worden onderzocht en moeten zo nodig maatregelen worden genomen.

Verder kan op basis van dit onderzoek binnen het plan en de omgeving een goed woon- en leefklimaat worden gerealiseerd.

Voor de complete onderzoeksresultaten wordt verwezen naar het onderzoeksrapport (kenmerk; 1202E137/DBI/rap3).

Vertaling quickscan bedrijven en milieuzonering naar plangebied

Ten aanzien van de hindercontour van onderhavig plangebied ter plaatse van de woning aan de Dortmundstraat 1 kan worden gesteld dat het plangebied van het onderzoeksrapport niet overgenomen wordt als plangebied voor onderhavig bestemmingsplan. In onderhavig bestemmingsplan loopt de plangrens ter hoogte van de betreffende locatie anders. Zie onderstaande afbeeldingen:



Plangrens QS bedrijven en milieuzonering

Plangrens onderhavig bestemmingsplan

Doordat het verloop van de plangrens circa 3 meter verder terug komt te liggen komt ook de hindercontour van 10 meter verder terug te liggen. Hierdoor is er geen sprake meer van een hinderlijke situatie aangezien de hindercontour niet meer over de woning ter plaatse van de Dortmundstraat 1 komt te lopen.

Ten aanzien van de inwaartse zonering kan het volgende worden gesteld:

Onderhavig plan betreft de realisatie van verschillende soorten functies bestaande uit maatschappelijke (zorg) functies, woonfuncties en detailhandel. Op basis van deze diversiteit aan functies kan worden gesteld er sprake is van activiteiten die vallen onder een functiemening. Voor de toelaatbaarheid van deze activiteiten moet voldaan worden aan de volgende randvoorwaarden:

1. het gaat om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
2. productie en/of laad- en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats;
3. de activiteiten (inclusief opslag) geschieden hoofdzakelijk inpandig.

Gezien de beperkte omvang en het dorpse karakter van de functies kan onderhavig plan hier aan voldoen. Dit heeft tot gevolg dat de categorie-indeling van de toegestane bedrijfsmatige activiteiten uit bijlage 4 van de VNG uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' kan worden aangehouden. Hierbij wordt onderscheidt gemaakt tussen drie verschillende categorieën (A, B en C).

Artsenpraktijken, apotheken, bibliotheken en soortgelijke functies vallen onder categorie A. Verpleeghuizen en supermarkten vallen onder categorie B.

"Categorie A"

Activiteiten 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".

"Categorie B"

Activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.

Op basis van de bovenstaande categorie-indeling kan worden geconcludeerd dat de functies binnen onderhavig plangebied goed te combineren zijn zonder dat deze een belemmering vormen voor elkaars functioneren. In het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen zal één en ander nader uitgewerkt zodat de functies bouwkundig van elkaar gescheiden kunnen worden en daar waar nodig de nodige technische maatregelen getroffen kunnen worden.

5.9 Wet geluidhinder

5.9.1 Beleidskader

Op basis van artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd, indien dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de nieuwbouw van woningen of andere geluidsgevoelige functies (functies zoals genoemd in artikel 82, lid 2 van de Wet geluidhinder juncto artikel 4, lid 2 van het Besluit
- een ontwikkeling binnen de grenswaarden van zones langs wegen en artikel 106, lid 1 onder e van de Wet geluidhinder);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt.

5.9.2 Onderhavig plangebied en Wet geluidhinder

Onderhavig plan betreft de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies in de vorm van wonen en zorgfuncties. Het plangebied is gelegen in een gebied waar voor de omliggende infrastructuur een maximum snelheid van 30 km/u van kracht is. Voor deze wegen geldt op basis van de Wet geluidhinder geen onderzoeksplicht. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat er ten aanzien van het aspect wegverkeerslawaai geen belemmeringen zijn.

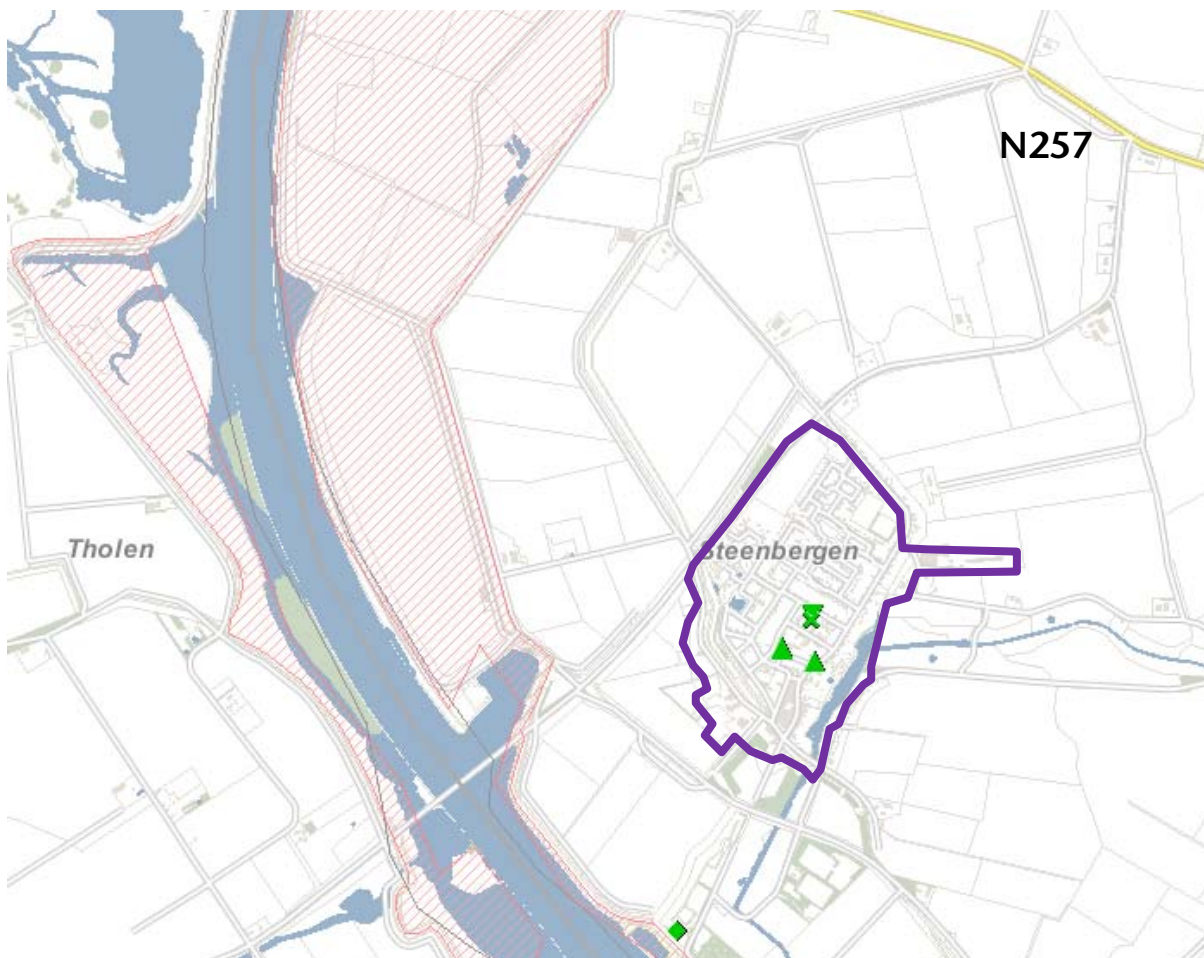
5.10 Externe veiligheid

5.10.1 Beleidskader

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

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

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) staan twee doelen centraal: de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk en de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers; respectievelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).



Uitsnede risicoatlas, Provincie Noord-Brabant (met in het paars het plangebied)

- Veiligheidsafstanden
 - [Risicocontour 10-6/r](#)
 - [Maatregelzone kernenergie](#)
 - [Veiligheidsafstand vuurwerk](#)
 - Professioneel vuurwerk
 - Consumentenvuurwerk
 - [Zone 1 vliegveld](#)
 - [Zone defensie](#)
 - Zone A
 - Zone B
 - Zone C
- Ongevallen gevaarlijke stoffen
 - [Inrichtingen](#)
 - [LPG](#)
 - [Opslag](#)
 - [Ammoniak](#)
 - [Emplacement](#)
 - [Vervoer](#)
 - [Vuurwerk](#)
 - [Nucleair](#)
 - [Defensie](#)
 - [Overig](#)
 - [BRZO](#)
 - [Terreingrens](#)
- Transport
 - [Weg](#)
 - [Spoorweg](#)
 - [Waterweg](#)
 - [Buisleiding](#)
- Ongevallen verkeer en vervoer
 - [Luchtvaartongeval](#)
 - Militair vliegveld
 - Civiel vliegveld
 - Laagvliegroute
 - [Ongeval op water](#)
 - Aanlandingslocatie
 - (Zee)haven
 - Vaarroute
 - Wadlooproute
 - Watersportgebied
 - [Ongeval op land](#)
 - Hogesnelheidslijn
 - Intercitylijn
 - Autosnelweg
 - (Provinciale) autoweg
 - [Ongeval in tunnel](#)
- Natuurrampen
 - [Overstroming](#)
 - Overstromingsdiepte
 - Overstromingsgebied
 - [Buitendijksgebied](#)
- Paniek/ verstoring
 - [Paniek / verstoring](#)
 - Paniek in menigte
 - Verstoring openbare orde
 - Paniek / verstoring
- Kwetsbare objecten
 - [Woonverblijf](#)
 - [Hotel/ pension](#)
 - [Onderwijsinstelling](#)
 - [Ziekenhuis](#)
 - [Tehuis](#)
 - [Publieksgebouw](#)
 - [Kantoor/ bedrijf](#)
 - [Ander object](#)

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

5.10.2 Onderhavig plangebied en externe veiligheid

Inrichtingen

In het plangebied is geen BEVI-inrichting aanwezig.

Transport

Toetsing transport risico's: De beoordeling van de risico's veroorzaakt door het doorgaande verkeer dient plaats te vinden aan de hand van de nota "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, Tweede Kamer 1995-1996", de handreiking "Externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen, VNG 1998" en de in augustus 2004 gepubliceerde circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (ministeries van VROM, BZK en VenW)" waarin richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico (GR) zijn opgenomen.

De verantwoording van het groepsrisico is uitgebreid beschreven in de concept "Handreiking verantwoording groepsrisico (VROM 2004)". Voor de toetsing is het van belang of er nieuwe ontwikkelingen worden gerealiseerd binnen de toetsingszone van 200 meter van een transportas.

Spoorwegen, vaarwegen en autowegen

Voor ruimtelijke plannen zijn spoorwegen, vaarwegen en autowegen risicorelevant als er binnen een zone van 200 meter vanaf de transportas een ontwikkeling gepland wordt. De N257 is op een afstand van circa 2 kilometer van het plangebied gelegen. Het Schelde Rijn kanaal ligt op circa 1 kilometer van de westelijke plangrens. Ten aanzien van het vervoer over deze watergang zijn geen belemmeringen aangezien uit de risicoatlas hoofdvaarwegen blijkt dat zowel het plaatsgebonden en het groepsrisico ter plaatse niet overschreden wordt.

Ook ligt het plangebied buiten het buitendijksgebied dat vrij moet blijven ten behoeve van de wateropvang in het kader van overstromingen.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen spoorwegen die relevant zijn. Op basis van de genoemde afstanden zijn de risico's veroorzaakt door (eventueel) transport niet relevant voor het plangebied.

Buisleidingen

De meest risicovolle buisleidingen zijn hogedruk aardgasleidingen. Dergelijke leidingen zijn in het plangebied niet aanwezig.

Luchthavens

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen luchthavens.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er ten aanzien van het aspect externe veiligheid geen belemmeringen zijn.

5.11 Kabels en leidingen

Binnen het onderhavige bestemmingsplan zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig. Kabels en leidingen leveren derhalve geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

6 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1 Planstukken

Het bestemmingsplan 'De Vossemeren' is opgesteld conform het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008) en het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO 2008), alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Het bestemmingsplan is vervat in een verbeelding, planregels en een toelichting.

6.2 Toelichting op de bestemmingsplanregels

De planregels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels, waarmee de op de verbeelding opgenomen bestemmingen worden geregeld;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouw- en gebruiksregels en algemene afwijkingsregels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Het doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de verschillende gronden aan te geven.

6.2.1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel zijn begrippen opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn.

Wijze van meten (artikel 2)

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten is aangesloten op de SVBP.

6.2.2 Bestemmingsregels

De regels van een bestemming zijn als volgt opgebouwd en benoemd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;

- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid;
- Bijzondere bepalingen.

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

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien nodig worden vervolgens de andere aan de grond toegekende functies genoemd.

In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker is. In principe zijn de maximale goot- en bouwhoogtes opgenomen in de regels middels een standaardmaat, uitzonderingen zijn op de verbeelding weergegeven.

Op de verbeelding worden bouwgrenzen opgenomen die samen een bouwvlak vormen. In het onderstaande worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Maatschappelijk (artikel 3)

Het plangebied heeft in zijn geheel de bestemming 'Maatschappelijk' gekregen. Binnen deze bestemming zijn naast (lokale) maatschappelijke voorzieningen ook woningen en detailhandel toegestaan. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 30. Tevens mag de detailhandel niet groter zijn dan 500 m² BVO.

Ten aanzien van het bouwen gelden de regels dat de bebouwing en de bijbehorende bouwwerken in het bouwvlak gerealiseerd moeten worden en dat het totale bebouwingspercentage van het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 45%. De maximale bouwhoogte is gesteld op 11 meter.

6.2.3 Algemene regels

In de *Anti-dubbeltelbepaling (artikel 4)* wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarin uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

In de *Algemene bouwregels (artikel 5)* is een bepaling opgenomen ten aanzien van het overschrijden van de aanduidingsgrenzen en aanduidingen. Deze overschrijdingen betreffen onder andere erkers, serres en ondergeschikte delen.

In de *Algemene gebruiksregels (artikel 6)* wordt aangegeven welk gebruik beschouwd wordt als strijdig met het bestemmingsplan.

De *Algemene afwijkingsregels (artikel 7)* verschaffen het bevoegd gezag de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn.

In de navolgende regel zijn de *Algemene procedureregels (artikel 8)* opgenomen. Deze regels geven aan welke procedure gevoerd moet worden, indien een wijzigingsbevoegdheid of een afwijkingsbevoegdheid toegepast wordt.

6.2.4 Overgangs- en slotregels

In de regel *Overgangsrecht (artikel 9)* is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de *Slotregel (artikel 10)* is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

7 OVERLEG EN ZIENSWIJZEN

7.1 Inleiding

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

7.2 Vooroverleg

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 Bro wordt bij de voorbereiding van het bestemmingsplan overleg gepleegd met besturen van omliggende gemeenten (indien noodzakelijk), Rijksdiensten, provinciale diensten en dergelijke.

Vanuit de Provincie Noord-Brabant is aangegeven dat er geen provinciale belangen zijn en er derhalve geen opmerkingen zijn vanuit de provincie. Het waterschap heeft een positief wateradvies afgegeven. Vanuit de overige instanties is geen inhoudelijke reactie ontvangen.

7.3 Reacties inloopavond 24 april 2012

Op 24 april 2012 (19:00 - 20:00) is er bij de Vossenburcht een inloopavond gehouden. Hieronder zijn de reacties puntsgewijs opgenomen.

Ontwerp

- Hopelijk niet te dicht bij onze woning bouwen wegens uitzicht.
- Geen hoogbouw voor de deur.

Uit oogpunt van zuinig ruimtegebruik zal er ook gestapeld gebouwd worden. Het nieuwe bestemmingsplan sluit qua hoogte (10 meter) en situering (rooilijn ca 5 meter vanaf trottoir) aan op de mogelijkheden die nu ook kunnen. Uiteraard moeten er ook groen- en parkeervoorzieningen op het terrein gerealiseerd worden.

Bouwproces

- Start bouw is gepland april 2013;
- Geen zwaar verkeer door de straat. Dit kan niet anders tijdens de bouw.

Groen

- Bomen aan de Julianastraat en ander groen laten staan indien mogelijk;
- Graag bomen weg. Zijn te oud. Bij een nieuw gebouw horen nieuwe bomen.
- Bomen achter mijn deur graag weg of anders ver terugsnijden.

De gemeente wil zoveel mogelijk de gezonde bomen in het plangebied behouden.

Verkeer/ parkeren

- Drukke kleuterschool en supermarkt kan tot gevaarlijke situaties leiden. Hier wordt, binnen de aanwezige mogelijkheden, rekening mee gehouden in het ontwerp, maar er zal altijd

menging van verkeersstromen plaatsvinden. Van automobilisten en ophaalouders mag volwassen verkeersgedrag verwacht worden;

- Rekening houden met parkeren. Gemeente ziet hierop toe en hanteert de landelijke (CROW/ASVV) normen;
- Tijdens bouwen verkeersdrempel voor onze deur weg! Geen extra kosten voor of tijdens de bouw. Na de bouw wordt er groot onderhoud in de omgeving van De Vossemeren gepleegd. Daarvoor wordt dan een ontwerp gemaakt.

Overige

- Hoe zit het met planschade? Planschade kan worden aangevraagd als het bestemmingsplan in werking is getreden. Uitgangspunt gemeente is om de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het nu geldende bestemmingsplan en het nieuwe plan op elkaar af te stemmen;
- Het is belangrijk dat Nieuw Vossemeer in de toekomst goede huisvesting en voorzieningen voor de ouderen heeft. Daar hoort ook een gemeenschappelijke ruimte voor bewoners bij. Dit plan maakt deel uit van de leefbaarheidsagenda voor Nieuw Vossemeer die dit ook beoogt;
- Waar blijven de bewoners van het bejaardentehuis? De bewoners worden tijdens het bouwproces tijdelijk elders gehuisvest;
- Er is overlast van de hofwoningen die nu tijdelijk verhuurd zijn; Stadlander heeft dit overgenomen in haar klachtenbehandeling.
- Wordt er geheid? Als het nodig is, kan er geheid worden. De aannemer kan dan ontheffing vragen van het heiverbod. Er moet dan in ieder geval woningschouw (controleopname inclusief rapportage) in de omgeving laten doen en is verplicht eventuele schade (door heien) te vergoeden. De CAR-verzekering van de aannemer moet hierin voorzien;
- Liever een infoavond als er definitieve informatie is. Doel inloopavond is juist vroegtijdig de belangen van de omgeving in kaart brengen om die belangen zoveel mogelijk in het ontwerp mee te nemen. In de toelichting van het bestemmingsplan zal concreet op alle belangen en aspecten worden ingegaan.

7.4 Zienswijzen procedure

Onderhavig bestemmingsplan heeft vanaf 1 oktober 2012 voor de duur van zes weken tervisie gelegen. Gedurende deze tervisielegging zijn geen zienswijzen binnengekomen tegen onderhavig plan.

Vanuit de gemeente zijn er verder geen ambtshalve wijzigingen doorgevoerd waardoor het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld.

8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

8.1 Inleiding

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

8.2 Toepassing Grondexploitiewet

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

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld. Recent is de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd, waardoor voor onbenutte bouwruimte die al opgenomen was in een bestemmingsplan dat nog op basis van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening was opgesteld en vastgesteld en bij de herziening van dat bestemmingsplan na 1 juli 2008 geen andere bestemmingsregeling is vastgesteld, geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Door als gemeente alle gronden en opstallen in eigendom te hebben, zelf de grondexploitatie te voeren en de bouwgrond uiteindelijk bouwrijp tegen een marktconforme prijs te leveren wordt ook voldaan aan de eis van verplichte kostenverhaal.

8.3 Economische uitvoerbaarheid

Voor de realisatie van het plan hoeft door de gemeente geen investering gedaan te worden. De ontwikkelingskosten worden geheel door de initiatiefnemer gedragen. De gemeente Steenbergen sluit met de initiatiefnemer een overeenkomst af, waarin de verantwoordelijkheid voor gemaakte kosten wordt vastgelegd. Hierdoor zijn te maken kosten verzekerd en is er geen exploitatieplan noodzakelijk.

Bijlagen

- Wateradvies, Waterschap Brabantse Delta
- Vooroverlegreactie provincie Noord-Brabant
- Conclusies onderzoeksrapporten



Gem. STEENBERGEN		Kopie aan:
- 5 JUL 2012		Vertrouwelijk
RIB		
16 vdr R -		



Gemeente Steenbergem
De heer K. van der Reest
Postbus 6
4655 AA STEENBERGEN

Uw e-mail van : 5 juni 2012
Uw kenmerk : -
Ons kenmerk : *12UT008846*
Barcode : 
Behandeld door : mevrouw K. van der Knaap
Doorkiesnummer : 076 564 10 75
Datum : 3 juli 2012
Verzenddatum :

04 JULI 2012

Onderwerp: wateradvies concept ontwerp bestemmingsplan Vossemeren te Nieuw Vossemeer

Geachte heer Van der Reest,

Op 5 juni 2012 heeft u concept ontwerp bestemmingsplan Vossemeren te Nieuw Vossemeer toegestuurd met het verzoek om conform de watertoets een advies uit te brengen zoals bedoeld in artikel 3.1.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Naar aanleiding van het concept voorontwerp bestemmingsplan hebben wij de volgende op- en aanmerkingen.

Toelichting en losse waterparagraaf

Het verhard oppervlak neemt ten opzichte van de oude situatie toe met 720 m². Dit betekent dat er conform het beleid van het waterschap geen retentievoorziening is vereist, omdat er niet meer dan 2.000 m² nieuw verhard oppervlak zal worden aangebracht.

In de huidige situatie wordt er via de gemengde overstort bergbezinkbassin Gerardus Mensstraat geloosd. In de toekomstige situatie zal er via een nieuwe overstort enkel hemelwater geloosd gaan worden op een andere locatie dan voorheen. Echter, het oppervlaktewater waarop geloosd gaat worden kan gezien, worden als hetzelfde oppervlaktewaterlichaam, waardoor het aanleggen van retentie niet is vereist.

U geeft aan dat paragraaf 3.5.1 van de Beleidsregel hydraulische randvoorwaarden van toepassing is. Uit de waterparagraaf echter komt niet duidelijk naar voren dat het huidige stelsel niet wordt aangepast, aangezien u aangeeft dat in de nieuwe situatie het hemelwater scheiden zal worden afgevoerd van het huishoudelijk afvalwater (dwa). Wij verzoeken u daarom nader te motiveren dat er geen berging verloren gaat.

Planregels

Geen opmerkingen.

Verbeelding

Geen opmerkingen.

Overige opmerkingen

Wij wijzen u erop dat voor werkzaamheden op en of in de nabijheid van oppervlaktewaterlichamen, waaronder het lozen van hemelwater op oppervlaktewater en voor het onttrekken en of retourneren van grondwater op basis van de Keur een melding of vergunning benodigd kan zijn. Hierover kunt u contact op nemen met onze afdeling plantoetsing & vergunningen. Deze afdeling is bereikbaar op het nummer 076 564 13 45.

Advies

Aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het concept ontwerp bestemmingsplan geven wij een positief wateradvies.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met mevrouw K. van der Knaap van het waterschap op het telefoonnummer 076 564 10 75.

Hoogachtend,
Namens het dagelijks bestuur
Hoofd afdeling plantoetsing & vergunningen

ir. A.H.J. Bouten

bla





1202797

Brabantlaan 1
 Postbus 90151
 5200 MC 's-Hertogenbosch
 Telefoon (073) 681 28 12
 Fax (073) 614 11 15
 info@brabant.nl
 www.brabant.nl
 Bank ING 67.45.60.043
 Postbank 1070176

Het college van burgemeester en
 wethouders van Steenbergen
 Postbus 6
 4650 AA STEENBERGEN

Gem. STEENBERGEN		Kopie aan: Bm AD
11 APR 2012		Vertrouwelijk
RORom		

VERZONDEN 10 APR. 2012

Onderwerp

Vooroverlegreactie voorontwerp-bestemmingsplan 'BP De Vossemeren'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'BP De Vossemeren'.

Wij hebben ons beperkt tot de vraag hoe het plan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijke beleid relevant zijn. Uw voorontwerpplan geeft ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

De directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving,
 namens deze,

P.M.A. van Beek,
 bureauhoofd Toezicht Ruimtelijke Ontwikkeling

Datum

6 april 2012

Ons kenmerk

C2070483/3002328

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

G.A.M. v.d. Broek

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling
 en Handhaving

Telefoon

(073) 681 27 83

Fax

(073) 680 76 45

Bijlage(n)

-

E-mail

gvdbroek@brabant.nl

Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar met stadsbus, lijn 61 en 64, halte Provinciehuis of met de treintaxi.



Archeologisch bureauonderzoek

**Burg. Janssenstraat 1 – 't Hofje 1-17
Nieuw-Vossemeer
Gemeente Steenbergen**

IDDS Archeologie rapport 1371

Colofon

Projectnummer	32820212/51170
In opdracht van	Compositie 5 Stedenbouw
Auteurs	drs. A.M.H.C. Koekkelkoren, drs. S. Moerman
Redactie	dr. A.W.E. Wilbers
Versie	1.3
Status	concept

Autorisatie

dr. A.W.E. Wilbers	Senior Prospector	23-3-2012	
--------------------	-------------------	-----------	--

Goedkeuring

	Gemeente Steenbergen		
--	----------------------	--	--

© IDDS Archeologie
Noordwijk, maart 2012
ISSN 2212-9650

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden veelevoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

SAMENVATTING:

In opdracht van Compositie 5 Stedenbouw heeft IDDS Archeologie in maart 2012 een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd voor de Burg. Janssenstraat 1 - 't Hofje 1-17 in Nieuw-Vossemeer, gemeente Steenbergen. De aanleiding voor dit onderzoek is de geplande herinrichting van het terrein van het zorgcentrum "De Vossemeren". Exacte plannen zijn nog niet bekend maar naar verwachting zal de maximale verstoringsdiepte ten gevolge van de nieuwbouw 2,0 m onder het maaiveld zijn.

De basis van het landschap in de gemeente Steenbergen is voornamelijk gevormd gedurende de laatste fase van het Pleistoceen, de Weichselien ijstijd (116.000 – 8.800 voor Chr.). In die tijd bestond het gebied uit een golvend dekzandlandschap, doorsneden door beekdalen. Daarnaast stroomde de Schelde tot mogelijk in het Vroeg Neolithicum (5300-4200 voor Chr.) door de gemeente Steenbergen. De restgeul van deze rivier ligt diep in de ondergrond van de zuidwestelijke punt van de gemeente, en mogelijk ook in de ondergrond van het plangebied.

In de diepe ondergrond van het plangebied wordt dekzand verwacht, voor zover dat niet geërodeerd is door de restgeul van de Schelde. Daarop ligt een pakket veen en daarop zijn waarschijnlijk getij-afzettingen aanwezig. Er heeft zich een bodem ontwikkeld die waarschijnlijk bestaat uit een kalkrijke of een kalkarme poldervaaggrond.

Op de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) en op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van Noord-Brabant staat het plangebied aangegeven als een gebied met een lage archeologische waarde. Volgens de verwachtingskaart van de gemeente Steenbergen, die nog in concept is, heeft het plangebied eveneens een lage archeologische waarde. Deze waarde is gebaseerd op de grote diepte van het dekzand en de onbewoonbaarheid van de daarop liggende vochtige afzettingen. Tot in de Nieuwe tijd C is het plangebied waarschijnlijk niet in gebruik geweest door de mens.

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek geldt voor het plangebied een lage archeologische verwachting en wordt er geen vervolgonderzoek geadviseerd.

**RAPPORT
betreffende een
verkennend
bodemonderzoek
Centrum Nieuw-
Vossemeer
te Nieuw-Vossemeer**

Datum : 23 maart 2012
Kenmerk : 1202E137/DBI/rap1
Auteur : De heer D.D.C.A. Bijl

Vrijgave : C. Brouwer bba
(projectleider)


:

Opdrachtgever : Stadlander
: De heer S. van Loon
: Postbus 203
: 4600 AE Bergen op Zoom

© IDDS bv. Alle rechten voorbehouden.

Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd, opgeslagen in een geautomatiseerd bestand en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch of anderszins zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van de uitgever.



BRL SIKB 2000
VKB-protocollen 2001 & 2002

NOORDWIJK (hoofdkantoor)

's-Gravendijkseweg 37
Postbus 126
2200 AC Noordwijk

T 071 - 402 85 86
info@idds.nl
www.idds.nl

VEENENDAAL

T 0318 - 69 00 22

BREDA

T 076 - 548 66 20

HOOGVEEEN

T 0528 - 72 22 29

SEVENUM

T 077 - 467 05 86

6. CONCLUSIES EN ADVIES

In opdracht van Stadlander is een verkennend milieukundig bodemonderzoek verricht op de locatie "Centrum Nieuw-Vossemeer" te Nieuw-Vossemeer.

Aanleiding en doelstelling onderzoek

Het onderzoek is uitgevoerd in verband met het opstellen van een bestemmingsplanwijziging en de daaruit (voortvloeiende) aanvraag van een omgevingsvergunning (activiteit bouwen). In het kader van de Woningwet/Gemeentelijke Bouwverordening dient een omgevingsvergunningaanvraag (activiteit bouwen) vergezeld te gaan van een rapportage inzake de chemische kwaliteit van de bodem.

Doel van het onderzoek is vast te stellen of het voormalige, dan wel het huidige, gebruik van de onderzoekslocatie heeft geleid tot een verontreiniging van de bodem. Het verkennend bodemonderzoek beoogt het verkrijgen van inzicht in aard, plaats van voorkomen en concentraties van eventueel aanwezige verontreinigende stoffen in de bodem.

Ter bepaling van de chemische bodemkwaliteit binnen de begrenzing van de onderzoekslocatie, is de norm NEN 5740 (onderzoeksstrategie bij verkennend onderzoek, NNI, januari 2009) gehanteerd. Deze norm beschrijft de werkwijze voor het opstellen van de onderzoeksstrategie bij een verkennend bodemonderzoek naar de (mogelijke) aanwezigheid van bodemverontreiniging en de werkwijze voor het bepalen van de chemische kwaliteit van de bodem en eventueel vrijkomende grond.

Conclusies

Aan de hand van de resultaten van het onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

Bovengrond

- in de bovengrond zijn plaatselijk bijmengingen met bodemvreemd materiaal (puin e.d.) waargenomen. Op het maaiveld en in het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen;
- de bovengrond is hooguit licht verontreinigd met lood, zink, PAK en minerale olie en is niet verontreinigd met de overige onderzochte zware metalen en PCB's.

Ondergrond

- in de ondergrond zijn plaatselijk bijmengingen met bodemvreemd materiaal (puin e.d.) waargenomen. In het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen;
- de ondergrond is hooguit licht verontreinigd met kwik en lood en is niet verontreinigd met de overige onderzochte zware metalen, PCB's, PAK en minerale olie.

Grondwater

- het grondwater is hooguit licht verontreinigd met barium, molybdeen en xylenen en is niet verontreinigd met de overige onderzochte zware metalen, vluchtige aromaten, VOCI en minerale olie.

Gelet op de onderzoeksresultaten, te weten de aangetoonde overschrijdingen van de betreffende achtergrondwaarden (grond) en de aangetoonde overschrijdingen van de betreffende streefwaarden (grondwater) dient de hypothese onverdacht voor de onderzoekslocatie formeel te worden verworpen. Echter, de gemeten waarden zijn dermate gering dat aanvullend onderzoek naar het voorkomen van deze stoffen in de bodem op het perceel ingevolge de Wet bodembescherming, niet noodzakelijk is.

Beperkingen inzake het verlenen van een omgevingsvergunning (activiteit bouwen), alsmede de voortzetting van het huidige bodemgebruik, worden op basis van de onderzoeksresultaten uit milieuhygiënisch oogpunt niet voorzien.

Aanbevelingen

Wij adviseren om de onderzoeksresultaten voor te leggen aan het bevoegd gezag, zijnde Gemeente Steenberg, om na te gaan of zij kunnen instemmen met de onderzoeksresultaten en bovengenoemde conclusies ten behoeve van het verkrijgen van een omgevingsvergunning (activiteit bouwen).

Indien op de onderzoekslocatie ten gevolge van graafwerkzaamheden grond vrijkomt en buiten de locatie wordt hergebruikt, vindt hergebruik veelal plaats binnen het kader van het Besluit bodemkwaliteit. In dat geval dient de chemische kwaliteit van de grond te worden getoetst aan de kwaliteitsnormen die door het Besluit bodemkwaliteit aan de betreffende toepassing worden verbonden.

IDDS bv
Noordwijk (ZH)

RAPPORT
betreffende een
Quickscan Flora- en
faunawet De Vossemeren
te Nieuw-Vossemeer

Datum : 07 mei 2012
Kenmerk : 1202E137/NHO/rap4.1
Auteur : Dhr. drs. N.C. Houter

Vrijgave : Ing. B.C.R. Willems

i/o:


Opdrachtgever : Compositie 5 Stedenbouw B.V.
: Boschstraat 35-37
: 4811 GB Breda

© IDDS bv. Alle rechten voorbehouden.
Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd,
opgeslagen in een geautomatiseerd bestand en/of openbaar
gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm,
elektronisch of anderszins zonder voorafgaande,
schriftelijke toestemming van de uitgever.

NOORDWIJK (hoofdkantoor)

's-Gravendijckseweg 37
Postbus 126
2200 AC Noordwijk

T 071 - 402 85 86
info@idds.nl
www.idds.nl

VEENENDAAL

T 0318 - 69 00 22

BREDA

T 076 - 548 66 20

HOOGVEEN

T 0528 - 72 22 29

SEVENUM

T 077 - 467 05 86

7. AANBEVELINGEN EN CONCLUSIES

Met de voorgenomen ingreep gaat biotoop voor de Huismus verloren, mogelijk ook broedhabitat. Omdat nesten van deze soort jaarrond beschermd zijn, dient vervangende nestgelegenheid te worden aangeboden om overtreding van de Flora- en faunawet te voorkomen. De initiatiefnemer is op grond van deze wetgeving verplicht mitigerende maatregelen te nemen, om het verlies aan biotoop op te vangen. Door musvriendelijke dakpannen en vogelvriendelijk vogelschroot in het ontwerp te implementeren wordt vervangende nestgelegenheid aangeboden. Met deze mitigerende maatregel blijven kansen voor de Huismus in het plangebied gewaarborgd, en is ontheffingaanvraag niet nodig.

In de bomen op het plangebied zijn geen jaarrond beschermde vogelnesten aangetroffen. Het verwijderen van de vegetatie dient buiten het broedseizoen plaats te vinden. Het broedseizoen loopt ongeveer van 15 maart – 15 juli afhankelijk van soort en gedrag. Wat telt is dat broedparen niet mogen worden verstoord, waarbij aanvang en einde van het broedseizoen door broedvogels wordt bepaald.

Vleermuizen maken vermoedelijk geen gebruik van de bebouwing voor diverse verblijfplaatsen, omdat de bebouwing daartoe ongeschikt lijkt. De dichtheid aan vleermuizen in de nabije omgeving is op grond van recente verspreidingsgegevens zeer laag te noemen (Zoogdierverseniging 2011) hetgeen de waarschijnlijkheid dat zich vleermuisverblijven op de planlocatie bevinden nog kleiner maakt. Aanvullend vleermuisonderzoek lijkt ons dan ook niet nodig.

Eindconclusie:

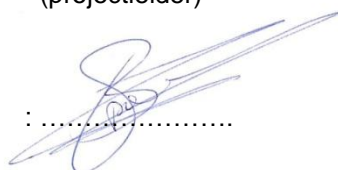
De Flora- en faunawet staat de voorgenomen ingreep niet in de weg, mits vervangende nestgelegenheid voor de Huismus wordt aangeboden in de vorm van inpassing van musvriendelijke dakpannen en vogelvriendelijk vogelschroot in het bouwplan. Voorts dient buiten het broedseizoen te worden gewerkt, of dient voorafgaande aan het broedseizoen de aanwezige vegetatie te zijn verwijderd. Wij adviseren om de rapportage voor te leggen aan het bevoegd gezag om na te gaan of deze kan instemmen met de onderzoeksresultaten en bovengenoemde conclusies ten behoeve van de realisatie van uw project.

IDDS bv.
Noordwijk (ZH)

**RAPPORT
betreffende een
onderzoek milieuzonering
Zorgcentrum Nieuw-
Vossemeer
te Nieuw-Vossemeer**

Datum : 26 maart 2012
Kenmerk : 1202E137/DBI/rap3
Contactpersoon : De heer D.D.C.A. Bijl

Vrijgave : C. Brouwer bba
(projectleider)


:

Opdrachtgever : Stadlander
: De heer S. van Loon
: Postbus 203
: 4600 AE Bergen op Zoom

© IDDS bv. Alle rechten voorbehouden.
Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd,
opgeslagen in een geautomatiseerd bestand en/of openbaar
gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm,
elektronisch of anderszins zonder voorafgaande,
schriftelijke toestemming van de uitgever.

NOORDWIJK (hoofdkantoor)

's-Gravendijkseweg 37
Postbus 126
2200 AC Noordwijk

T 071 - 402 85 86
info@idds.nl
www.idds.nl

VEENENDAAL

T 0318 - 69 00 22

BREDA

T 076 - 548 66 20

HOOGVEEN

T 0528 - 72 22 29

SEVENUM

T 077 - 467 05 86

6. CONCLUSIE EN AANBEVELING

Uit de uitwaartse milieuzonering blijkt dat de woning aan de Dortmundstraat 1 mogelijk hinder kan ondervinden van de te realiseren milieubelastende bestemmingen. Bij de indeling van de milieubelastende bestemmingen in het plangebied dient hiermee rekening te worden gehouden.

Tussen de te realiseren milieubelastende bestemmingen en de milieugevoelige bestemmingen in het plangebied kan mogelijk hinder ontstaan. Om dit te voorkomen dient tussen de milieugevoelige en milieubelastende bestemmingen een afstand van 10 meter gehanteerd te worden bij de verdere uitwerking van het plan. In die situaties waar dat niet haalbaar is dient de te verwachten hinder nader te worden onderzocht en moeten zo nodig maatregelen worden genomen.

Verder kan op basis van dit onderzoek binnen het plan en de omgeving een goed woon- en leefklimaat worden gerealiseerd.

IDDS bv
Noordwijk (ZH)

Bestemmingsplanregels

INHOUD

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen.....	3
Artikel 2	Wijze van meten	7
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	9
Artikel 3	Maatschappelijk	9
Hoofdstuk 3	Algemene regels.....	11
Artikel 4	Anti-dubbeltelbepaling	11
Artikel 5	Algemene bouwregels	12
Artikel 6	Algemene gebruiksregels	13
Artikel 7	Algemene afwijkingsregels	14
Artikel 8	Algemene procedureregels.....	15
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	17
Artikel 9	Overgangsrecht	17
Artikel 10	Slotregel.....	18

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan “De Vossemeren” van de gemeente Steenbergem;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0851.nvBPdevossemeren-v001 met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 aanbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw;

1.4 aanduiding

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

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 achtererfgebied

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant, van het hoofdgebouw;

1.7 antennedragers

antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne;

1.8 antenne-installatie

installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie;

1.9 bebouwing

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

1.10 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.11 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.12 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.13 bijgebouw

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonische en functioneel zin ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.14 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.15 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.16 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen en dat zodanige afmetingen en vormen heeft dat dit gedeelte zonder ingrijpende voorzieningen voor woonfuncties geschikt of geschikt te maken is;

1.17 bouwperceel

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

1.18 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

1.19 bouwverordening

bouwverordening als bedoeld in artikel 8 van de Woningwet;

1.20 bouwvlak

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

1.21 bouwwerk

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

1.22 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.23 erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

1.24 gebouw

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

1.25 hoofdgebouw

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.26 huishouden

een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen voeren;

1.27 (lokale)maatschappelijke voorziening

(overheids)voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, cultuur, religie, sport, kinderopvang, onderwijs en daarmee gelijk te stellen sectoren;

1.28 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie;

1.29 omgevingsvergunning

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

1.30 openbare voorzieningen

voorzieningen die veelal in de openbare ruimte zijn gesitueerd, zoals afvalbakken, inzamelbakken voor glas, papier en kleding, straatverlichting, zitbanken, beeldende kunst;

1.31 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak;

1.32 peil

- a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan of maximaal 2 m van een weg grenst: de hoogte van de weg (ter plaatse van de hoofdtoegang);
- b. in andere gevallen en voor andere bouwwerken: de hoogte van de weg (ter plaatse van de hoofdtoegang) + 15 cm;

1.33 praktijkruimte

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch of een daarmee naar zijn aard gelijk te stellen gebied;

1.34 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, een (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.35 samenhangend straat- en bebouwingspatroon

- a. een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;

- b. een goede hoogte-/breedte-verhouding tussen de bebouwing onderling;
- c. een samenhang in bouwvorm / architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar is georiënteerd;

1.36 straatprostitutie

het door handelingen, houding, woord, gebaar of op andere wijze passanten tot prostitutie bewegen, uitnodigen dan wel aanlokken;

1.37 volumineuze detailhandel

detailhandel volgens een formule die vanwege de aard en/of omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, zoals de verkoop van auto's, boten, caravans, tuinrichtingsartikelen, bouwmaterialen, keukens en sanitair, alsmede woninginrichtingsartikelen, waaronder meubelen;

1.38 voorgevel- / achtergevellijn

de denkbeeldige lijn die, in combinatie met de rechte lijnen die in het verlengde daarvan zijn te trekken, bij het bouwen aan de wegzijde (voorgevellijn) of aan de van de weg afgekeerde zijde (achtergevellijn) niet mag worden overschreden;

1.39 voorste perceelsgrens

de naar de weg gekeerde grens van een perceel; indien meerdere zijden van het perceel naar de weg zijn gekeerd, wijzen burgemeester en wethouders een voorste perceelsgrens aan;

1.40 woonzorgcomplex

bebouwing bestaande uit woningen in combinatie met maatschappelijke en algemene voorzieningen (zoals een ontmoetingsruimte en dagactiviteitsvoorziening) in hoofdzaak ten behoeve van de bewoners van deze woningen zoals voorzieningen in het kader van de gezondheidszorg, kleinschalige detailhandel en horeca, publiekverzorgend ambacht en dienstverlening;

1.41 woning/ wonen

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.42 zijdelingse perceelsgrens

de grens tussen twee percelen, die voor- en achterzijde van een perceel verbindt.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.2 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.3 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.4 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Maatschappelijk

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. (lokale)maatschappelijke voorzieningen;
- b. medische en paramedische voorzieningen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'wonen', tevens voor wonen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', tevens voor detailhandel niet zijnde volumineuze detailhandel;

met de daarbij behorende;

- e. bijbehorende bouwwerken;
- f. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- g. voet- en fietspaden, waaronder wateroverbruggende voorzieningen;
- h. ontsluitingswegen;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. groenvoorzieningen;
- k. speelvoorzieningen;
- l. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- m. nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag met in achtneming van de onderstaande regels worden gebouwd.

3.2.1 Algemeen

- a. Gebouwen en bijbehorende bouwwerken dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd waarbij het bebouwingspercentage van het bouwvlak niet meer mag bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage';
- b. woningen mogen zowel op de begane grond als op de verdieping gerealiseerd worden;
- c. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het aantal dat ter plaatse van de aanduiding 'aantal woonheden' is aangegeven;
- d. detailhandel is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' waarbij het maximale oppervlak aan detailhandel niet meer mag bedragen dan 500 m² BVO.

3.2.2 Hoofdgebouwen

Ten aanzien van het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte'.

3.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Ten aanzien van het bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de goothoogte van aan- en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m;
- b. de bouwhoogte van aan- en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 5 m;
- c. de goot- en bouwhoogte van overige bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 5 m;
- d. de goot- en bouwhoogte van overige bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 3 m.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Ten aanzien van het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van (licht- en vlaggen)masten mag niet meer dan 10 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 5 Algemene bouwregels

5.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, waarbij de overschrijding niet meer mag bedragen dan 2,5 m;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, waarbij de overschrijding niet meer mag bedragen dan 2 m;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, waarbij de overschrijding niet meer mag bedragen dan 1,5 m.

5.2 Vergunningsvrij bouwen

Ongeacht het bepaalde in dit plan zijn vergunningsvrije bouwwerken, als bedoeld in de Woningwet en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, toegestaan.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

6.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van (vrijstaande) bijgebouwen als zelfstandige woning of als afhankelijke woonruimte.
- b. het storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare stoffen;
- c. het opslaan van gerede of ongerede goederen zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
- d. het opslaan van onklare voer- en vaartuigen of onderdelen hiervan;
- e. het gebruik van grond en bouwwerken voor de uitoefening van een seksinrichting.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

7.1 Afwijkingen van maten en overschrijdingen van bouwgrenzen

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van dit plan voor:
 1. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
 2. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen;
- b. de bevoegdheid tot afwijken wordt niet gebruikt, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 8 Algemene procedureregels

8.1 Afwijkingsbevoegdheid

Bij toepassing van een afwijkingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, is de in hoofdstuk 4 van de Awb en zijn de artikelen 3.1, 3.8 en 3.9 van de Wabo geregelde procedure van toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen van het bepaalde onder a. voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a. met maximaal 10%.
- c. het bepaalde onder a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

9.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a. te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. indien het gebruik, bedoeld onder a., na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. het bepaalde onder a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'De Vossemeren'.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 31 januari 2013

de griffier,

de voorzitter,

.....

.....

Verbeelding

