



Herontwikkeling Glatt-
terrein 2022, Putte

NL.IMRO.0873.BUITxBP2
23xHERZx37-ON01



Bestemmingsplan Herontwikkeling Glatt-terrein 2022,Putte

Opdrachtgever : Bouwgroep de Nijs Soffers
Kooiweg 20
4631 SZ Hoogerheide

Opsteller : Metora advies
Iepenbroek 6
4822 XJ Breda

Datum : Maart 2022



Bestemmingsplan Herontwikkeling Glatt-terrein 2022,Putte

1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Beschrijving planlocatie	5
1.3	Geldend bestemmingsplan	6
1.4	Juridische planvorm	7
1.5	Leeswijzer	8
2	PLANBESCHRIJVING	9
2.1	Beschrijving bestaande situatie	9
2.1.1	Vestiging van het bedrijf Joseph Glatt te Putte	9
2.1.2	Huidige gebruik	12
2.2	Beschrijving beoogde situatie.....	13
2.2.1	Programma	15
2.2.2	Stedenbouwkundige opzet.....	16
2.2.3	Parkeren	16
3	BELEID	16
3.1	Rijksbeleid	16
3.1.1	Ladder voor duurzame verstedelijking	16
3.1.2	Conclusie voor het rijksbeleid	18
3.2	Provinciaal beleid.....	18
3.2.1	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.....	18
3.2.2	Omgevingsvisie 2018.....	19
3.2.3	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	19
3.2.4	Conclusie provinciaal beleid	30
3.3	Gemeentelijk ruimtelijk beleid.....	30
3.3.1	Conclusie gemeentelijk beleid	30
4	OMGEVINGSASPECTEN	31
4.1	Natuur en stikstofdepositie.....	31
4.1.1	De wet natuurbescherming: gebiedsbescherming en soortenbescherming 31	
4.1.2	Gebiedsbescherming	32
4.1.3	Soortbescherming	34
4.2	Externe veiligheid.....	35
4.2.1	Externe veiligheid algemeen.....	35
4.2.2	Uitgevoerd onderzoek	36
4.2.3	Conclusie voor het aspect externe veiligheid.....	39
4.3	Geluid	39
4.3.1	Geluid algemeen	39
4.3.2	Uitgevoerd onderzoek naar geluidhinder.....	40
4.3.3	Conclusie voor het aspect geluid.....	40

Bestemmingsplan Herontwikkeling Glatt-terrein 2022,Putte

4.4	Bedrijven en milieuzonering	40
4.4.1	Bedrijven en milieuzonering algemeen	40
4.4.2	Conclusie voor Bedrijven en milieuzonering	41
4.5	Luchtkwaliteit.....	41
4.5.1	Luchtkwaliteit algemeen	41
4.5.2	Toetsing.....	41
4.5.3	Conclusie voor luchtkwaliteit.....	42
4.6	Water.....	42
4.6.1	Water algemeen	42
4.6.2	Toetsing.....	44
4.6.3	Conclusie voor Water.....	47
4.7	Bodem	47
4.7.1	Bodem algemeen.....	47
4.7.2	Uitgevoerd onderzoek	47
4.7.3	Conclusie voor bodem.....	50
4.8	Archeologie en cultuurhistorie	51
4.8.1	Archeologie en cultuurhistorie algemeen	51
4.8.2	Toetsing archeologie.....	51
4.8.3	Toetsing cultuurhistorie	53
4.8.4	Conclusie.....	55
4.9	Verkeer en parkeren	55
4.9.1	Verkeer en parkeren algemeen.....	55
4.9.2	Toetsing.....	55
4.9.3	Conclusie.....	56
4.10	Vormvrije MER-beoordeling	56
5	MAATSCHAPPELIJK EN FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	58
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	58
5.2	Economische uitvoerbaarheid	58

BIJLAGEN

1	Aanmeldnotitie M.e.r.
2	Inrichtingsplan
3	Verantwoording inrichtingsplan plus berekening
4	Beschikking Wet natuurbescherming
5	Geactualiseerde quick scan Wet natuurbescherming
6	Standaardadvies externe veiligheid
7	Onderzoek geluid
8	Onderzoek bodem
9	Watertoets
10	Verslag omgevingsdialoog
11	Vooroverlegreacties

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

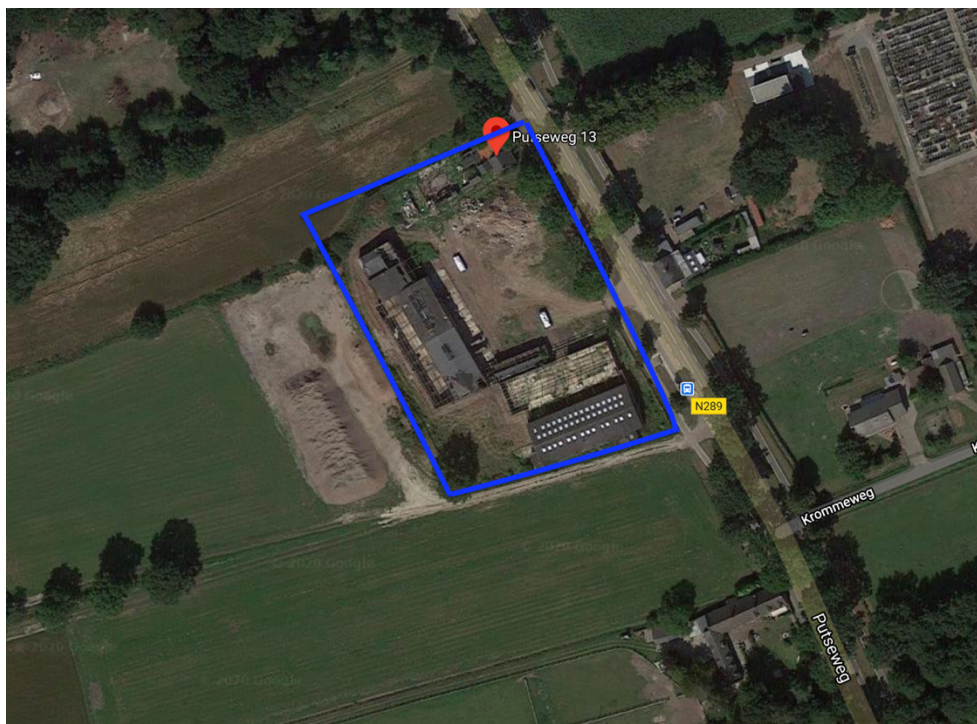
Aan de Putseweg 11 en 13 te Putte bevindt zich een voormalig bedrijfsp perceel. Decennia lang is hier Glatt granietwerken gevestigd geweest. Het bedrijf legde zich vooral toe op het vervaardigen van grafzerken voor de Joodse begraafplaatsen, meer specifiek voor de begraafplaatsen die in Putte aanwezig zijn. Bouwgroep de Nijs Soffers uit Hoogerheide wil hier een woongebouw realiseren voor de huisvesting van 452 arbeidsmigranten.

Dit principe-verzoek beoogt vooral een gebruikswijziging voor te stellen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Herontwikkeling Glatt-locatie Putte. Op grond van dat bestemmingsplan is een vermaakcentrum toegestaan met een goothoogte van 7 meter en een maximale hoogte van 10 meter. Het bouwvlak dat op grond van dat bestemmingsplan mag worden bebouwd is 4500 m².

Aan het vermaakcentrum is geen behoefte meer. In plaats daarvan wordt voorgesteld een logiesvoorziening voor arbeidsmigranten in te richten. De bebouwing volgt praktisch volledig het bouwvlak in het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Dat betekent dat alleen de functie verandert en dat de planologische effecten van de nieuwe functie worden vergeleken met de effecten die mogelijk zijn op basis van het geldende bestemmingsplan.

1.2 Beschrijving planlocatie

Het plangebied ligt aan de Putseweg 11 en 13 tegenover de Joodse begraafplaatsen en betreft de kadastrale percelen met de kadastrale aanduiding 'gemeente Putte, sectie C, nummers 1087 en 1144. Het totale plangebied heeft een omvang van circa 8000 m². De volgende afbeelding toont een luchtfoto met daarop een aanduiding van het plangebied.



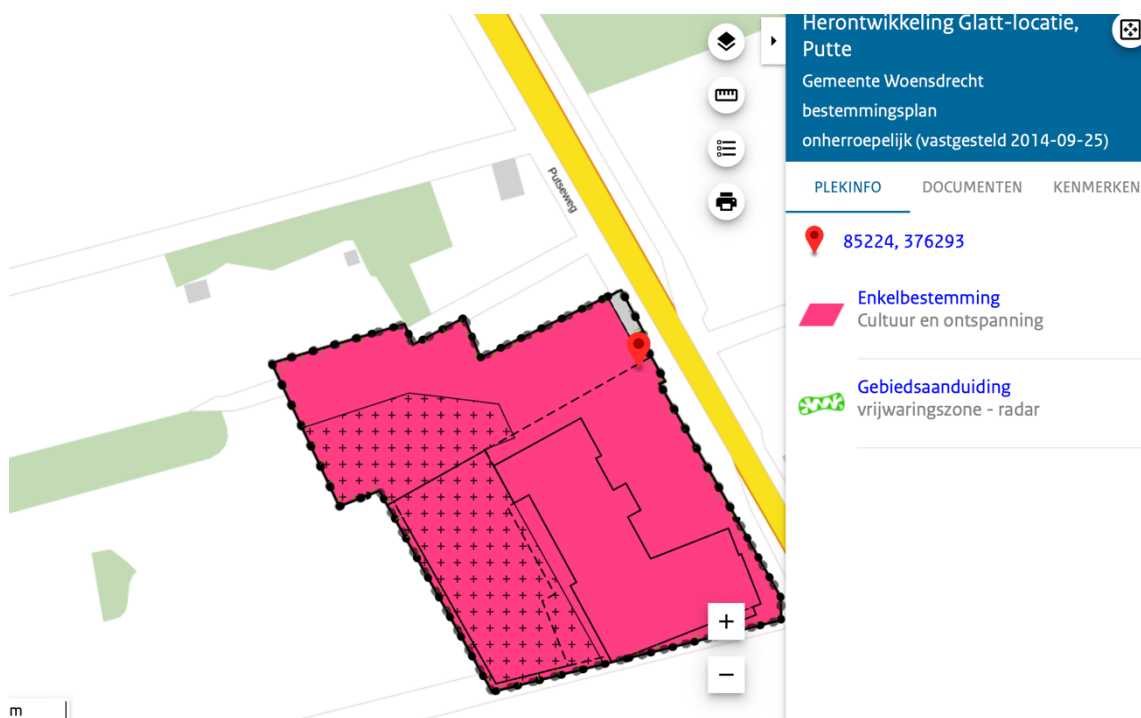
afbeelding 1 Luchtfoto van de locatie. De locatie zelf is met blauwe lijnen aangegeven

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het gebied waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft, ligt binnen het bestemmingsplan "Herontwikkeling Glatt-locatie" (vastgesteld op 29 mei 2014) met de bestemming "Cultuur en ontspanning" en daarbinnen gelegen aanduidingen:

- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - radar'
- Een dubbelbestemming 'Waarde - archeologie'
- Een functieaanduiding 'groen'
- Een functieaanduiding 'parkeerterrein'
- Een functieaanduiding 'specifieke vorm van groen – herstel cultuurhistorische groenelementen'

Voor een klein deel van het plangebied geldt de bestemming Verkeer.



afbeelding 2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan, bron: ruimtelijke plannen.nl

De bestemming "Cultuur en ontspanning" maakt een amusementscentrum mogelijk. Het bouwvlak op de verbeelding mag geheel worden bebouwd. De maximale goothoogte bedraagt 7 m, de maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter.

Binnen de bestemming gelden voor de onderstaande functies de maximum bruto vloeroppervlaktes (bvo), zoals opgenomen in de tabel

Bestemmingsplan Herontwikkeling Glatt-terrein 2022,Putte

Functie	Maximum bvo (m ²)
Speelautomatenhal, incl. ondergeschikte horeca	550 m ²
Bowling, biljart en vergelijkbaar, incl. ondergeschikte horeca	1.100 m ²
Horeca t/m categorie 3	900 m ² excl. maximaal 600 m ² buitenterras
Overdekte speeltuin, incl. ondergeschikte horeca	1.650 m ² excl. maximaal 600 m ² buitenruimte

De gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – radar' bepaalt dat er een bouwverbod geldt voor gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde hoger dan 65 meter boven NAP ten einde de verstoring van het radarbeeld te voorkomen.

De dubbelbestemming 'Waarde – archeologie' bepaalt dat ter plaatse van deze dubbelbestemming geen gebouwen danwel bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd waarvoor graafwerkzaamheden worden verricht dieper dan 0,50 meter onder de oppervlakte. Tevens is een omgevingsvergunning vereist voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden voor het veranderen van het huidige maaiveldniveau met meer dan 0,50 meter, graafwerkzaamheden dieper dan 0,50 meter, het aanbrengen van meer dan 0,50 meter diepwortelende beplanting en/of nomen en het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand.

Ter plaatse van de functieaanduiding 'groen' zijn alleen groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeerterrein' zijn uitsluitend parkeervoorzieningen, laden en lossen en landschappelijke inpassing toegestaan.

Ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen – herstel cultuurhistorische groenstructuren' is de aanleg en het behoud van groenstructuren en/of bomen toegestaan.

In de regels bij dit bestemmingsplan is de voorwaardelijke verplichting opgenomen dat voor ingebruikname van de bebouwing die op grond van de bestemming Cultuur en ontspanning mogelijk wordt gemaakt de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in bijlage 1 te zijn gerealiseerd en vervolgens in stand te worden gehouden.

De bestemming Verkeer geldt voor slechts een zeer klein deel van het plangebied, grenzend aan de Putseweg.

1.4 Juridische planvorm

Het voorliggende bestemmingsplan is een plan als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening en bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. Toelichting en regels bevatten ook bijlagen. De procedure van het bestemmingsplan is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening.

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat de beschrijving van de bestaande situatie, waarbij ingegaan wordt op wel de omgeving als de locatie zelf

In hoofdstuk 3 wordt aangegeven wat de ontwikkeling inhoudt en welke uitgangspunten gelden voor de realisatie van het plan

In hoofdstuk 4 wordt het relevante ruimtelijke beleid behandeld en wordt het initiatief hieraan getoetst

In hoofdstuk 5 wordt getoetst aan milieukundige randvoorwaarden, waaronder bodem, water, archeologie, flora en fauna en externe veiligheid

Hoofdstuk 6 bevat een korte uitleg van de bestemmingsplanregels

Hoofdstuk 7 gaat in op de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid

2 PLANBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk wordt eerst ingegaan op de bestaande situatie, waarna in paragraaf 2.2 de beoogde situatie wordt beschreven. In deze paragraaf wordt ingegaan op de verschillende varianten, die op dit moment nog beschouwd worden.

2.1 Beschrijving bestaande situatie

2.1.1 Vestiging van het bedrijf Joseph Glatt te Putte

Het bedrijf Joseph Glatt heeft zich gevestigd in ca. 1930. Het bedrijf legde zich toe op het vervaardigen van grafzerken met name voor de tegenover liggende drie Joodse begraafplaatsen. Hier liggen tienduizenden Joden begraven. Het zijn veelal Belgische Joden omdat in België de eeuwige grafrust niet kan worden gegarandeerd. Het bedrijf kende een bloeiend bestaan.



Afbeelding 3 Het bedrijf Joseph Glatt

Het bedrijf is in 2005 opgehouden te bestaan. Bouwgroep de Nijs Soffers heeft het toen gekocht om hier een herontwikkeling te beginnen. In eerste instantie voor een groot vermaakcentrum. De bedrijfsgebouwen zijn sindsdien in verval geraakt en er is thans weinig meer van over.

De locatie ligt aan een doorgaande weg, de N 289. Op onderstaande uitsnede van de topografische kaart is de locatie aangegeven. De locatie is gelegen in het buitengebied, direct

Bestemmingsplan Herontwikkeling Glatt-terrein 2022, Putte

ten noorden van de bebouwde kom. De omgeving wordt gekenmerkt door lintbebouwing en agrarische percelen. Op korte afstand bevindt zich een bosgebied dat onderdeel uitmaakt van het Natura 2000-gebied de Brabantse wal.

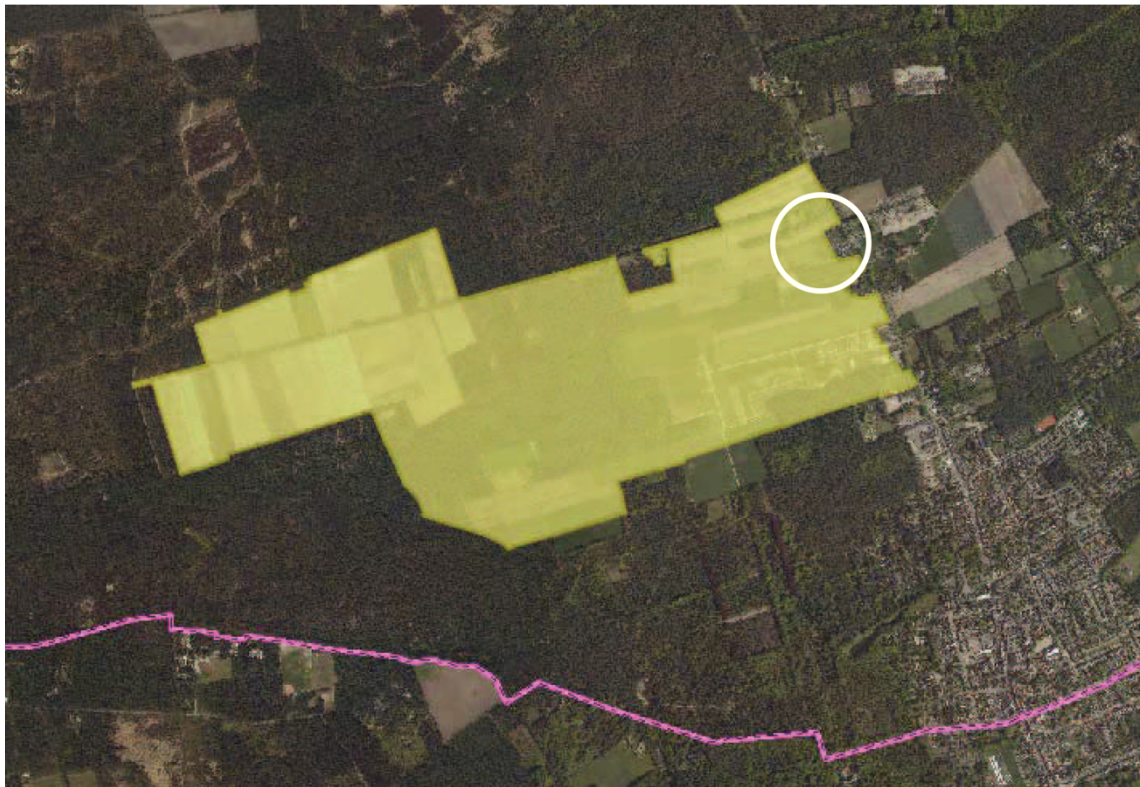


afbeelding 4 Topografische kaart met in blauwe cirkel de locatie

Het landschap van de Brabantse wal wordt gekenmerkt door een grote landschappelijke verscheidenheid die zowel door grote verschillen in terreingesteldheid als door verschillen in historische ontwikkeling zijn veroorzaakt. Het betreft een complexe overgang van de Brabantse zandgronden naar de Zeeuwse kleigronden, van reliëfrijk bos-, heide- en duingebied aan de hoge kant via een markante steilrand met beekdalen naar poldergebieden aan de lage kant. Vanuit de vlakke zeeleipolders in het westelijk deel rijzen de zandgronden van de Wal hoog op, met voor West-Nederlandse begrippen grote hoogteverschillen. De zeeleipolders zijn open en vlak; de Wal is besloten en laat een mozaïek zien van steden en dorpen, landbouwgronden, landgoederen, heidevelden en bossen. Ten oosten van deze zone ligt een gebied dat bedekt is geweest met veen. Het veen is afgegraven, omgezet in turf en afgevoerd via de turfvaarten. Het plangebied maakt deel uit van het hoger gelegen zandlandschap op en ten oosten van de wal. In het westen bevinden zich de lager gelegen zeeleipolders. Op een lager schaalniveau ligt het plangebied in een kleinschalig agrarisch gebied dat omgeven

Bestemmingsplan Herontwikkeling Glatt-terrein 2022, Putte

wordt door grote bosgebieden. Het plangebied maakt daarmee gedeeltelijk deel uit van een open landbouwenclave in het besloten landschap. Dit is goed zichtbaar vanaf de Putseweg waarlangs diverse weilanden gesitueerd zijn. Het betreft heideontginning De Koude Heide. Deze jonge ontginning (circa 1920) is ontstaan bij een thans verdwenen hoeve (kampontginning) en kenmerkt zich door een zeer open karakter. De ontginning wordt gekenmerkt door onregelmatig lange percelen, hetgeen typerend is voor een boshoeveontginning. Door het gebied loopt een ontwateringsgracht, de Rijnloop.



afbeelding 5 Ligging van de kampontginning De Koude Heide, met witte cirkel het plangebied

Ter hoogte van het plangebied zijn de opgaande landschapselementen beperkt tot houtwallen, bomenrijen en solitaire bomen. Ook zijn verspreid kleinschalige bebouwingsclusters aanwezig. Het betreft veelal voormalige agrarische bebouwing met nu een woonfunctie. Ook noemenswaardig is het gerealiseerde landgoed Emmahoeve ten zuiden van het plangebied. Hier is 21 hectare landbouwgrond en 6 hectare bosgrond omgevormd tot een landgoed met vier landhuizen en 10 recreatiewoningen.

Op onderstaande kaarten is de topografische ontwikkeling van de locatie en omgeving te zien door de jaren heen.

Bestemmingsplan Herontwikkeling Glatt-terrein 2022,Putte



1900



1950



1980



2020

afbeelding 6 Topografische ontwikkeling van de locatie en de omgeving

2.1.2 Huidige gebruik

Op de locatie zelf zijn nog de overblijfselen te zien van wat eens het bloeiende bedrijf Granietwerken Joseph Glatt was. De locatie ligt braak, er is nog de nodige terreinverharding aanwezig en hier en daar staan nog wat constructies overeind van wat ooit de bedrijfsgebouwen waren van dit bedrijf.



Afbeelding 7 Impressie van het terrein vanaf de Putseweg

2.2 Beschrijving beoogde situatie

Het is de bedoeling om binnen het plangebied een voorziening te realiseren voor de huisvesting van arbeidsmigranten. De gemeente Woensdrecht staat hier positief tegenover en heeft speciaal met het oog hierop een Verordening vastgesteld die verbiedt dat woningen binnen de bebouwde kom worden onttrokken aan de reguliere woningvoorraad voor de huisvesting van arbeidsmigranten. De gemeente streeft naar een goede voorziening en concentratie van de huisvesting van arbeidsmigranten. Deze locatie aan de Putseweg 11 en 13 is hiervoor geschikt geacht.

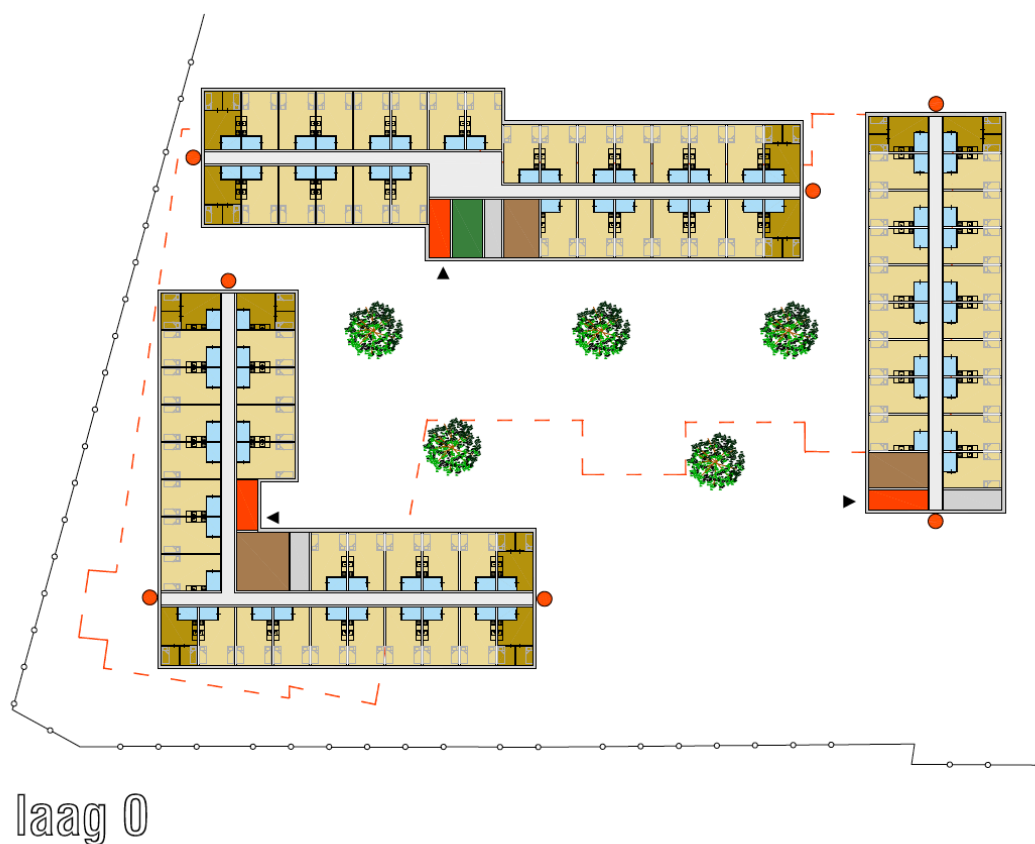
Het oprichten van bebouwing ter plaatse met een grondoppervlakte van 4500 m² is in overeenstemming met het bestemmingsplan. Een woongebouw ter plaatse is functioneel in strijd met dit bestemmingsplan. Hoewel passend binnen het bouwvlak, is het huisvesten van arbeidsmigranten in strijd met de bestemming Cultuur en ontspanning. Dat betekent dat in functionele zin moet worden afgeweken van het thans geldende bestemmingsplan.

Het bouwplan bestaat uit 233 units in drie lagen die per unit als volgt zijn ingedeeld.

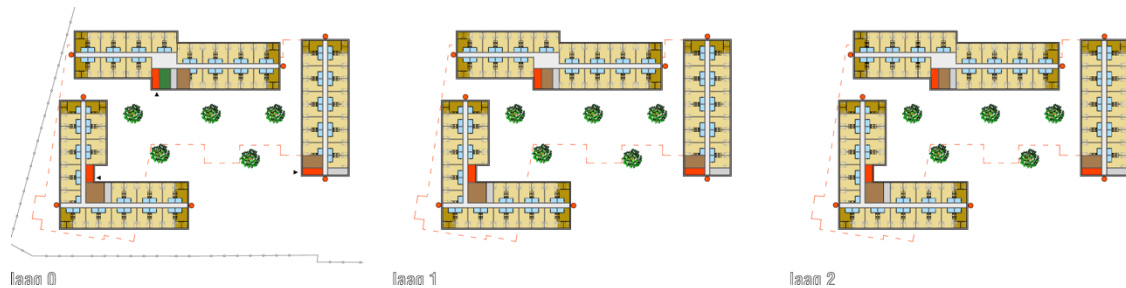
Bestemmingsplan Herontwikkeling Glatt-terrein 2022,Putte



afbeelding 8 Indeling unit



Bestemmingsplan Herontwikkeling Glatt-terrein 2022,Putte



afbeelding 9 Begane grondindeling gebouwen in de vorm van drie afzonderlijke gebouwen die samen een eenheid vormen. De contouren van het bouwvlak van het vigerende bestemmingsplan zijn hierop aangegeven met een rode stippellijn. De gebouwen worden in drie lagen weergegeven



afbeelding 10 Impressie nieuwe voorziening

2.2.1 Programma

Het programma bestaat uit 233 units. De units worden gerealiseerd in drie gebouwen. Per unit kunnen maximaal twee personen worden gehuisvest. De units hebben een oppervlakte van 30 m² en bestaan uit een woonkamer en twee slaapkamers alsmede een sanitaire ruimte. De gebouwen bevatten, zoals te zien is diverse recreatieruimten. Op die manier wordt in een kwalitatief uitstekende huisvesting voorzien.

2.2.2 Stedenbouwkundige opzet

De gebouwen volgen het bebouwingsvlak in het geldende bestemmingsplan. Dat betekent dat nog steeds de L-vorm die in het geldende bestemmingsplan was opgenomen wordt gevolgd, maar de gebouwen zijn nu verdeeld in drie losse gebouwen. Het gebouw aan de zuidzijde kent een kopgevel die op ongeveer 16 meter vanaf de Putseweg ligt. Het tweede gebouw ligt op een afstand van ongeveer 60 meter vanaf de Putseweg en het derde deel ligt op ongeveer 40 meter vanuit de Putseweg.

Tussen de gebouwen is een tuin bedacht. Het is de bedoeling dat aan de achterzijde nauwelijks activiteiten plaatsvinden om een goede afscherming te realiseren naar het achterliggende bosgebied dat snel overgaat in het Natura 2000 gebied Brabantse wal.

2.2.3 Parkeren

Voor de woningen zal parkeren op eigen terrein plaatsvinden. De parkeerplaatsen worden ingericht aan de voorzijde van de Putseweg om zoveel mogelijk hinder van verlichting en geluid richting het Natura 2000 gebied te voorkomen.

Op grond van de CROW-normen wordt aansluiting gezocht bij de parkeernormen voor kamerbewoning. Het gaat dan om 0,6 parkeerplaatsen per unit. Totaal voor 233 units dus 139 parkeerplaatsen. Dit aantal is inclusief 0,2 parkeerplaatsen per unit voor bezoekers.

3 BELEID

3.1 Rijksbeleid

In dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op het relevante beleid dat overheden gebruiken bij de beoordeling van ruimtelijke initiatieven. In dit hoofdstuk worden de relevante beleidskaders beschreven. Het rijksbeleid is, met uitzondering van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking', buiten beschouwing gelaten, aangezien dit beleid geen uitspraken doet over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen.

3.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de 'ladder' is vastgelegd dat een bestemmingsplan dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan een ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient het bestemmingsplan te voorzien in een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Om aan te kunnen tonen dat wordt voldaan aan een actuele behoefte is een goede onderbouwing vereist voor de te realiseren woningen. In deze notitie is gebruik gemaakt van beschikbare onderzoeken, beleidsdocumenten en documentatie

Het beleid voor de huisvesting van arbeidsmigranten in de gemeente Woensdrecht is aanvankelijk vastgesteld op 1 november 2011. Op 30 maart 2019 is door de gemeenteraad een voorbereidingsbesluit genomen om ongewenste situaties te voorkomen. Gebleken was namelijk dat niet in alle gevallen een ongewenste huisvestingsvorm van arbeidsmigranten binnen de

Bestemmingsplan Herontwikkeling Glatt-terrein 2022,Putte

geldende bestemmingsplannen kon worden tegengegaan. Inmiddels is de werking van dat voorbereidingsbesluit overgenomen door een paraplu-herziening van de diverse bestemmingsplannen. Op 3 juli 2019 zijn door de gemeenteraad gewijzigde beleidsregels vastgesteld. De raad heeft toen besloten om in paragraaf 5.4 van het beleid van 2011 de volgende wijziging op te nemen: “ De gemeente Woensdrecht staat open voor initiatieven voor nieuwbouw en uitbreiding van hotels en pensions ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten, indien de vestiging planologisch op een goede manier is in te passen in de omgeving en er sprake is van een goed centraal actief beheer van de vestiging”. Daartegenover staat dat de raad in paragraaf 5.2 de volgende aanscherping heeft opgenomen: “geen toestemming wordt verleend voor de huisvesting van meer dan 2 arbeidsmigranten per woonhuis”. Dit betekent dat een terughoudend beleid wordt gevoerd voor de huisvesting van arbeidsmigranten in reguliere woningen binnen de bebouwde kom ten faveure van een geconcentreerde nieuwvestiging elders.

Het beleid is gepubliceerd op 21 augustus 2019. Op 12 november 2020 nam de raad een motie aan, waarbij het college wordt verzocht

- een actieve rol op te nemen om een geconcentreerde huisvesting van arbeidsmigranten buiten de centrumgebieden van de woonkernen te ontwikkelen;
- alternatieve (woon)bestemmingen te stimuleren voor de locaties waar momenteel geconcentreerde huisvesting van arbeidsmigranten binnen de woonkernen plaatsvindt;
- de Raad hierover voor juli 2021 te informeren

Op het gemeentelijk beleid en de passendheid voor het voorgenomen initiatief wordt hierna bij “gemeentelijk beleid” nader ingegaan. In het kader van de laddertoetsing is de behoefte aan de huisvesting van arbeidsmigranten van belang.

De Regio West Brabant heeft in 2019 een onderzoek uitgevoerd naar de huisvestingsopgave voor onder meer arbeidsmigranten in de regio. Het onderzoek is uitgevoerd door Wise up consultancy BV en is getiteld “internationale werknemers in de toekomstige arbeidsmarkt van Regio West Brabant”. Voor alle vierde onderzochte sectoren logistiek, agrofood & biobased, maintenance en de zorg geldt dat er sprake is van een tekort aan arbeidskrachten. Om die reden wordt in belangrijke mate beroep gedaan op arbeidsmigranten, met name binnen de logistieke en de agrarische sector. Hoewel het aanbod aan internationale werknemers enigszins krimpt, is de beperkte beschikbaarheid van woningen de belangrijkste rem op het aantrekken van personeel uit het buitenland. Daarbij gaat het deels om flexibele woningen die beheerd worden door uitzendbureaus en investeerders.

Het rapport doet de aanbeveling om arbeidsmigranten en rol te laten vervullen om het tekort aan arbeidskrachten te lenigen. Niet alleen in de traditionele zin voor laaggeschoolde arbeid maar ook te investeren in opleidingstrajecten zodat arbeidsmigranten ook in andere sectoren kunnen gaan werken. In ieder geval wordt gepleit voor uitbreiding van het flexibele woningaanbod en te investeren in kwalitatief goede huisvesting.

Geregistreerde arbeidsmigranten vullen in West-Brabant 2,0 tot 3,5 % van de banen in. Op basis van onderzoek op provinciaal niveau zijn in Noord-Brabant in 2016 79.222 arbeidsmigranten werkzaam. Er zijn echter veel niet geregistreerde arbeidsmigranten werkzaam. In de gemeente Woensdrecht is het aantal geregistreerde inwoners met de Poolse nationaliteit in 2017 298. Dat aantal is in de periode van 2013-2017 gestegen met 64 %.

Uit het onderzoek dat is uitgevoerd in opdracht van de Regio West Brabant blijkt een onverminderd hoge vraag naar arbeidsmigranten. Een vraag die onder meer kan worden ingevuld door adequate huisvestingsmogelijkheden te bieden. Verder heeft de gemeente Woensdrecht stevig beleid gevoerd wat erop neerkomt dat de vanzelfsprekende huisvesting in reguliere woningen en op recreatieterreinen aan banden wordt gelegd. Om die reden is er behoefte aan een alternatief, waarin het voorliggende initiatief kan voorzien.

3.1.2 Conclusie voor het rijksbeleid

Het plan voldoet aan de ladder voor de duurzame verstedelijking zoals deze op lokaal niveau is uitgewerkt in het gemeentelijk woningbouwprogramma alsmede het (voorgenomen) beleid in de Woonvisie. Zoals hiervoor reeds vermeld, is feitelijk een laddertoets niet nodig, gelet op de genoemde jurisprudentie.

3.2 Provinciaal beleid

Op provinciaal niveau zijn de Omgevingsvisie Noord-Brabant en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant van belang. De Omgevingsvisie Noord-Brabant beschrijft de visie op de fysieke leefomgeving in Noord-Brabant. In de Interim omgevingsverordening is deze visie vertaald naar concrete regels. In dit geval zijn uitsluitend de concrete regels, die zijn opgenomen in de Interim omgevingsverordening relevant. Hierna wordt daarom uitsluitend ingegaan op de relevante regels uit de Interim omgevingsverordening.

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ontwikkeling 2010 (SVRO) vastgesteld. Sinds de vaststelling van de SVRO in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010-partiële herziening 2014'.

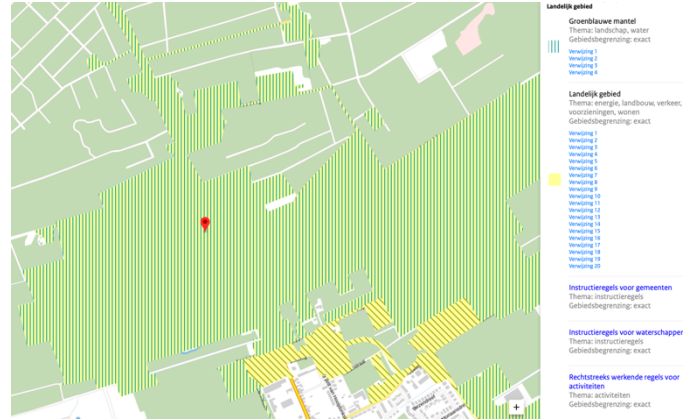
De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte en biodiversiteit. Een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen, met aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen is het uitgangspunt. Er wordt een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden en groene geleedingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw) nagestreefd. Dit met aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter)nationale bereikbaarheid en knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden) Op basis van de structurenkaart is het plangebied gelegen in 'Kernen in het landelijk gebied'. De 'Kernen in het landelijk gebied' wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen.

De structuurvisie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. Deze provinciale verordening kent een rechtstreekse doorwerking in ruimtelijke plannen en is derhalve relevanter voor deze toelichting. In de volgende paragraaf wordt hier nader op ingegaan. Ook is in die paragraaf aangegeven hoe het provinciaal beleid is vertaald in deze ruimtelijke onderbouwing.

Bestemmingsplan Herontwikkeling Glatt-terrein 2022,Putte

3.2.2 Omgevingsvisie 2018

Het nationale doel is om in 2050 80 tot 95% minder CO₂ uit te stoten ten opzichte van de uitstoot in 1990. Nederland heeft voor 2030 een tussendoel gesteld van 50% CO₂-reductie. Brabant neemt deze ambitie voor 2030 over als nieuwe, minimaal te realiseren ambitie. De provincie vertaalt dit naar een eigen ambitie voor duurzame energieopwekking, besparing en beperking van CO₂-uitstoot uit andere bronnen dan fossiele brandstoffen. Hoe de tussendoelstelling voor 2030 bereikt kan worden, wordt nog uitgewerkt.



Om Brabant in de toekomst welvarend, verbonden en klimaatzeker te laten zijn, onderscheidt de provincie vier hoofdpogingen die nauw met elkaar samenhangen en die op elkaar inwerken als de tandwielen in een machine

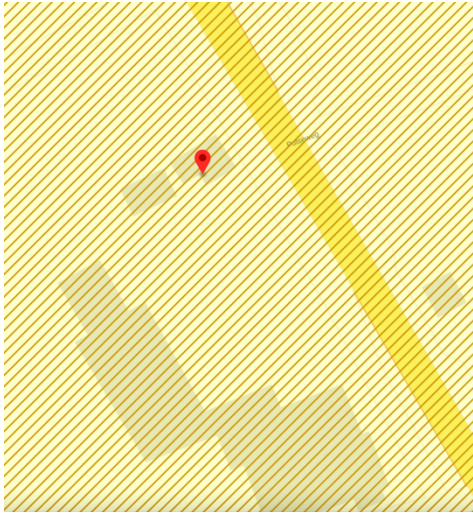
- Brabantse energietransitie in stroomversnelling brengen
- Brabant klimaatproof maken
- Werken aan de slimme netwerkstad
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie

3.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 25 oktober 2019 hebben Provinciale Staten de Interim omgevingsverordening vastgesteld. De Interim omgevingsverordening is op 5 november 2019 in werking getreden. De Interim omgevingsverordening betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Aan de basis van de Interim omgevingsverordening liggen voor alle ontwikkelingen drie beginselen ten grondslag, namelijk zorgvuldig ruimtegebruik, de lagenbenadering en meerwaardecreatie.

3.2.3.1 Landelijk gebied en Groenblauwe mantel

Het plangebied ligt binnen het in de Interim omgevingsverordening aangewezen Landelijk gebied en meer specifiek de Groenblauwe mantel.



Afbeelding 11 Uitsnede kaart Interim omgevingsverordening- landelijk gebied

In artikel 3.73 van de Interim-omgevingsverordening is het volgende bepaald.

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:
 - 1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
 - 2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
 - 3. hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.
- b. er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel;
- c. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- d. de vestiging heeft geen betrekking op:
 - 1. een kantoor met baliefunctie;
 - 2. lawaaisport;
 - 3. mestbewerking.

Lid 2. Het bestemmingsplan dat de vestiging mogelijk maakt, borgt dat de functie, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting en stelt daartoe regels:

- a. over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking;
- b. welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;
- c. dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen;
- d. dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang.

Lid 3. Als een binnen de omgeving passende omvang geldt voor:

- a. bedrijvigheid, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;
- b. een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m²;
- c. een voorziening ten dienste van vrije-tijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.

Bestemmingsplan Herontwikkeling Glatt-terrein 2022, Putte

Thans geldt voor de locatie het bestemmingsplan Herontwikkeling Glatt-locatie. Dat bestemmingsplan is vastgesteld op 25 september 2014. In dat bestemmingsplan is gemotiveerd dat, uitgaande van een vigerende bedrijfsbestemming ten behoeve van het granietbedrijf een andere bestemming, afgezet tegen het op dat moment vigerende provinciale beleid, voldeed aan de toenmalige Verordening ruimte en aan de provinciale Structuurvisie.

Ten opzichte van de toenmalige planologische regeling werden middels dat bestemmingsplan:

- de bouwmogelijkheden teruggebracht van maximaal 7.950 + 300 m² naar maximaal 4.900 m² inclusief bijgebouwen en overkappingen;
- de gebruiksmogelijkheden van het plangebied aanzienlijk beperkt (alleen een amusementscentrum i.p.v. de huidige talrijke toegestane bedrijfsactiviteiten);
- Er wordt een aanzienlijke kwaliteitsimpuls gegeven aan het plangebied. De huidige bebouwing verkeert in zeer vervallen staat en is een smet op het landschap van de Brabantse Wal;
- De verschijningsvorm van de voormalige steenhouwerij wordt in ere hersteld, waardoor sprake is van herstel en versterking van cultuurhistorische waarden;
- Er wordt een aanzienlijke hoeveelheid asbest gesaneerd hetgeen vanuit milieuoogpunt

In de toelichting op het vigerende bestemmingsplan wordt het volgende opgemerkt:

“Herontwikkeling van het terrein is vanuit landschappelijke en stedenbouwkundig oogpunt zeer wenselijk. In de huidige situatie is het plangebied namelijk een doorn in het oog te midden van het fraaie landschap van de Brabantse Wal (zie ook afbeeldingen in paragraaf 2.2). Herontwikkeling geeft het gebied in het algemeen een zeer gewenste kwaliteitsimpuls. Daarbij is met de herontwikkeling ook een sociaal belang gebaat. Er worden kleine brandjes gesticht en de bebouwing is verworpen tot een hangplek voor jeugd en zwervers. In het belang van de leefbaarheid is een spoedige herontwikkeling van het terrein essentieel.

Tevens is met de herontwikkeling sprake van zorgvuldig ruimtegebruik, niet alleen feitelijk maar ook planologisch. De bouwmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan (7.950 + 300 m²) worden niet volledig benut. Het totaal aan bouwvlakken bedraagt in de nieuwe situatie circa 4.500 m². Met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor deze ontwikkeling wordt in planologisch opzicht het bebouwd oppervlak sterk teruggebracht en is er dus geen sprake van een overschrijding van het in het bestemmingsplan reeds toegestane ruimtebeslag. De beoogde bebouwing is weliswaar van een grotere schaal dan andere bebouwing aan de Putseweg, maar omdat de bedrijfsbebouwing van oudsher aanwezig is, een bijzondere functie huisvest en deze is geïntegreerd in de lintbebouwing van de Putseweg kan de omvang als passend beschouwd worden.

De ruimtelijke kwaliteit wordt niet alleen middels bebouwing sterk verbeterd, ook de buitenruimte wordt aangepakt. Het terrein is momenteel nauwelijks zichtbaar vanaf de weg door hoog opgaande verwilde beplanting. Een wildgroei aan bomen en planten geven het plangebied een besloten karakter. Alleen de loodsen direct aan de straat zijn zichtbaar. Een van de omgevingskwaliteiten is juist de openheid van de landbouwencave waar het plangebied deel van uit maakt. Deze openheid is karakteristiek, zowel vanuit landschappelijk als cultuurhistorisch oogpunt en met herinrichting van de buitenruimte in het plangebied zijn er voldoende aanknopingspunten om het perceel weer deel uit te laten maken van de landelijke omgeving. In de inrichtingsschets is dan ook gekozen voor een open opzet met wijdse zichtlijnen aan langs weerszijden van het hoofdgebouw en aan de achterzijde. Bomenrijen benadrukken de langgerekte verkavelingsrichting en de boom- en beplantingssoorten zijn afgestemd op de ter plaatse voorkomende soorten.

Bestemmingsplan Herontwikkeling Glatt-terrein 2022,Putte

Ook wordt met de herinrichting het plangebied beter gepresenteerd aan de Putseweg en gaat het één van de 'erven' vormen zoals deze veelvuldig langs deze weg voorkomen.

Naast landschappelijke waarden wordt met de herontwikkeling ook rekening gehouden met de gevolgen voor bodemkwaliteit, waterhuishouding, monumenten, cultuurhistorische, ecologische en aardkundige waarden, namelijk op de volgende wijze:

- Bodemkwaliteit: ten behoeve van de ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie verder paragraaf 5.2). Geconcludeerd wordt dat ter plaatse van de bedrijfsbebouwing een sterke verontreiniging met koper en nikkel aanwezig is en dat nader onderzoek nodig is om de saneringsstrategie te bepalen. Verder dient het slooppuin verwijderd te worden en is onderzoek naar een eventuele asbestverontreiniging van belang. Door de verontreiniging te saneren wordt de bodemkwaliteit verbeterd en geschikt gemaakt voor de te realiseren functies.

- Waterhuishouding: om de gevolgen van de ontwikkeling op de waterhuishoudkundige situatie in beeld te brengen is een watertoets uitgevoerd (zie verder paragraaf 5.3). In het onderzoek is inzichtelijk gemaakt welke maatregelen benodigd zijn om een hydrologisch neutrale situatie te bewerkstelligen. Daartoe zijn voorstellen opgenomen voor zowel bovenals ondergrondse infiltratievoorzieningen. Deze uitgangspunten zijn vertaald in de inrichtingsschets voor de buitenruimte, waar deze geïntegreerd zijn met de landschappelijke en ecologische uitgangspunten (zie verder paragraaf 3.3).

- Monumenten, in de grond aanwezig of te verwachten: er zijn in en rond het plangebied geen archeologische monumenten aanwezig (bron: Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant). Ook is er geen sprake van rijks- of gemeentelijke monumenten. Er worden dan ook geen waarden op dit gebied verstoord.

- Cultuurhistorische waarden: Het plangebied is vanuit cultuurhistorisch oogpunt van belang omdat het deel uitmaakt van het landschap van de Brabantse Wal en tegelijkertijd van een kenmerkende heideontginning (bron: Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant). De Brabantse Wal is een voor Nederland uniek stuk landschap bestaande uit een 30 kilometer lange wal met een maximale hoogte van 20 meter die de overgang vormt van de lager gelegen zeekelegebieden naar de hoger gelegen zandgronden. In de omgeving van het plangebied wordt de Brabantse Wal gekenmerkt door grootschalige bosgebieden op de hoger gelegen delen. De ontwikkeling heeft ruimtelijk geen invloed op de landschappelijke structuur van de Brabantse Wal. Wel is de invloed van de open landbouwenclave, genaamd De Koude Heide, van belang. Hier is het bos in de jaren '20 ontgonnen. Niet alleen de openheid maar ook de langgerekte verkavelingsrichting is kenmerkend. Deze cultuurhistorische waarden zijn geïntegreerd in de inrichtingsschets voor de buitenruimte, waarin ook het parkeerterrein een open karakter heeft gekregen en nieuwe bomenrijen in de oorspronkelijke verkavelingsrichtingen zijn geïntroduceerd (zie ook paragraaf 3.3).

- Ecologische waarden: Om ecologische waarden in het plangebied inzichtelijk te maken is een ecologisch onderzoek uitgevoerd (zie ook paragraaf 5.6). Hierin is het plangebied geanalyseerd op beschermde plant- en diersoorten. Alleen vanwege de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen is een ontheffing van de Flora- en faunawet benodigd. Verder zijn er geen beschermde soorten te verwachten. Met het totaal aan mitigerende maatregelen worden ecologische waarden behouden.

- Aardkundige waarden: De Brabantse Wal is niet alleen cultuurhistorisch, maar ook aardkundig van belang, ontstaan door meanderende rivieren, uitslijting door de Schelde en de ijstijden. Uniek voor Nederland en daarom aangewezen als aardkundig monument. De landbouwenclave waarin het plangebied is gelegen is ontstaan door een boshoeveontginning. De verschijningsvorm van de Brabantse Wal en de landbouwenclave blijven gehandhaafd. Het plangebied krijgt een kwaliteitsimpuls en de karakteristieke openheid wordt in de buitenruimte versterkt.

De Brabantse Wal krijgt door de herontwikkeling van het plangebied niet alleen ruimtelijk een kwaliteitsimpuls, maar ook het recreatieve aspect wordt versterkt. Door de realisatie van recreatieve / toeristische functies in het plangebied neemt de bekendheid en aantrekkingskracht van de Brabantse Wal toe. Relevant is daarbij dat de provincie onlangs

Bestemmingsplan Herontwikkeling Glatt-terrein 2022,Putte

aan drie Brabantse landschappen, waaronder de Brabantse Wal, een subsidie beschikbaar heeft gesteld. Daarmee wenst de provincie een bijdrage te leveren aan de realisatie van allurevolle landschappen die van groot belang zijn voor een aantrekkelijk vestigings- en leefklimaat in Brabant

In het kader van zorgvuldig ruimtegebruik is ook een goede afwikkeling van personen- en goederenvervoer van belang. Onderzoek naar verkeersafwikkeling heeft de hoeveelheid verkeer inzichtelijk gemaakt en er worden passende maatregelen voorgesteld om de extra verkeersbewegingen op een soepele manier op de Putseweg af te wikkelen. Maatregelen zijn een aparte uitvoegstrook en een dubbele uitrit. Hiermee wordt de doorstroming op de Putseweg gegarandeerd. Ook kan een goede aansluiting op het openbaar vervoer gegarandeerd worden. De twee aanwezige bushaltes, direct voor het plangebied, blijven gehandhaafd, waardoor het plangebied multimodaal ontsloten wordt. Wat betreft goederenvervoer geldt als uitgangspunt dat expeditie volledig op eigen terrein plaatsvindt.

De ambitie die was opgenomen in het vigerende bestemmingsplan geldt nog onverkort. De kwaliteitsimpuls die voor het gebied uitgaat van de bouw van een voorziening voor arbeidsmigranten is vergelijkbaar met de eerdere plannen die het geldende bestemmingsplan mogelijk maakte maar die niet tot uitvoering zijn gekomen.

Thans is artikel 3.73 van de Interim omgevingsverordening van toepassing. In aanvulling op het bovenstaande kan het initiatief als volgt worden verantwoord.

Lid 1

- a. De vestiging van de nieuwe ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:
 1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving.

Het is duidelijk dat het beleid van de gemeente Woensdrecht erop gericht is om in deze uitloper van het dorp Putte stedelijke functies gepast toe te staan. Ten zuiden van de locatie is een landgoed (Emmahoeve) tot stand gekomen. Eerder is reeds besloten een vermaakcentrum te realiseren op de plaats waar het voormalige granietbedrijf aanwezig was. Kortom, het beleid is erop gericht om op een gepaste wijze voorzieningen mogelijk te maken die ruimte vragen en in een goede landschappelijke en natuurlijke setting kunnen worden ingepast.

2. Welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders

Hiervoor is reeds het gemeentelijke beleid ten aanzien van de huisvesting van arbeidsmigranten genoemd. Het is nu juist de gemeente Woensdrecht die om redenen van leefbaarheid graag de huisvesting van arbeidsmigranten in een kwalitatief goede en grote geconcentreerde vorm wil vormgeven. Daarmee wordt beoogd om de behoefte op een andere plaats vorm te geven.

3. Hoe de vestiging bijdraagt aan de versterking van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied

Duidelijk is dat de realisatie van een nieuwe voorziening leidt tot sanering van een verwaarloosd bedrijfsterrein, zodat heel duidelijk een bijdrage wordt geleverd aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed. Hiervoor is reeds met verwijzing naar de toelichting in het geldende bestemmingsplan kort onderbouwd dat de ontwikkeling een positieve bijdrage levert aan de

Bestemmingsplan Herontwikkeling Glatt-terrein 2022,Putte

omgevingswaarden. In hoofdstuk 4 zal dat aan de hand van een actualisatie nader worden onderbouwd.

b. er vindt geen splitsing plaats van een bouwperceel

De plannen voorzien niet in een splitsing van het bouwperceel.

c. Overtollige bebouwing wordt gesloopt

Alle bebouwing wordt gesloopt

d. De vestiging heeft geen betrekking op een kantoor met baliefunctie, lawaaisport en mestverwerking

Het initiatief heeft geen betrekking op een van deze functies

Lid 2

Het bestemmingsplan dat de vestiging mogelijk maakt, borgt dat de functie, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting en stelt daartoe regels:

a. Over een bij de omgeving passende omvang en verkeersaantrekkende werking;

In het bestemmingsplan wordt de specifieke functie, namelijk bewoning ten behoeve van arbeidsmigranten strikt vastgelegd. Vanwege deze functie zal de verkeersaantrekkende werking beperkt blijven en vergelijkbaar zijn met kamerbewoning.

b. Welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan

In het bestemmingsplan is de specifieke gebruiksactiviteit vastgelegd

c. Dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen

Er zal geen sprake zijn van opslag en stalling in de buitenlucht.

d. Dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang

In het bestemmingsplan wordt een eindsituatie vastgelegd.

Lid 3

In lid 3 van artikel 3.73 wordt een voorziening ten dienste van vrije tijd en zorg beperkt tot een omvang van de bebouwing van maximaal 1 hectare. De voorziening die thans wordt opgericht, zal 4500 m2 bebouwd oppervlak kennen. Strikt formeel geeft lid 3 geen beperkingen aangezien het hier om een voorziening gaat die niet valt onder vrije tijd en zorg.

3.2.3.2 Artikel 3.5 van de Interim omgevingsverordening

In artikel 3.5, lid 2 van de Interim omgevingsverordening is bepaald dat voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving rekening wordt gehouden met:

a. Zorgvuldig ruimtegebruik

b. De waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering;

c. Meerwaardecreatie

Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6) houdt in dat de toedeling van functies plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag. Dat is hier het geval.

De lagenbenadering (artikel 3.7) omvat de effecten op respectievelijk:

- a. De ondergrond, zoals bodem, grondwater en de archeologische waarden
- b. De netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen, waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer;
- c. De bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

In paragraaf 4.7 is aandacht besteed aan de bodem- en de grondwaterkwaliteit. Aangetoond is door middel van onderzoek dat de bodem- en grondwaterkwaliteit zich niet verzet tegen de ontwikkeling. Op de gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart alsmede op de gemeentelijke archeologische beleidskaart zijn geen bijzondere waarden voor deze projectlocatie aangegeven.

In paragraaf 4.9 is aandacht besteed aan de aspecten verkeer en parkeren. De locatie ligt in het bestaand stedelijk gebied en niet in of nabij een natuurnetwerk, zodat aan dit aspect verder geen aandacht is besteed.

Voor wat betreft de toetsing aan de bovenste laag is geen sprake van cultuurhistorische en landschappelijke waarden. De toevoeging van 4 woningen op deze locatie heeft nauwelijks effect op de bestaande en toekomstige functies en geen effect op volksgezondheid, veiligheid en milieu. Wel is een nader onderzoek uitgevoerd naar de externe veiligheidsrisico's voor de nieuwe bewoners. Het onderzoek wordt toegelicht in paragraaf 4.2. Aan de hand van de beschrijving van het aspect "luchtkwaliteit" in paragraaf 4.5 is duidelijk dat de luchtkwaliteit ter plaatse goed is.

Meerwaardcreatie (artikel 3.8) omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, zoals de mogelijkheid opgaven en ontwikkelingen te combineren en de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

3.2.3.3 Kwaliteitsverbetering landschap

Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

Het bestemmingsplan motiveert dat de verbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied en op welke wijze de uitvoering is gebord doordat dit is gebord in het plan.

Zoals hiervoor reeds is aangegeven, zal een aanzienlijke kwaliteitsverbetering van het landschap plaatsvinden. De kwaliteitsverbetering ligt vast in het inrichtingsplan en zal in de vorm van een voorwaardelijke verplichting in het plan worden gewaarborgd.

De verbetering van de landschappelijke kwaliteit bestaat behalve uit de realisatie van een inrichtingsplan ook uit de sanering van het bestaande gebied door middel van sloop van bebouwing en verharding.

Regeling 'kwaliteitsverbetering van het landschap'

Bestemmingsplan Herontwikkeling Glatt-terrein 2022,Putte

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant eist, bij een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in het landelijk gebied, een fysieke kwaliteitsverbetering van de landschappelijke kwaliteit. Dit staat in artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening. In januari 2013 is het afsprakenkader over de toepassing en uitwerking van deze regeling vastgesteld. Dit regionale afsprakenkader is oorspronkelijk bedoeld als uitwerking van regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' uit de Verordening ruimte. Het afsprakenkader geldt nog steeds.

Toepassingsbereik

De *notitie Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant* vormt het basisdocument voor het afsprakenkader van de provincie met de gemeenten in de regio West-Brabant. Deze notitie bevat de categorie-indeling voor de niet-planmatige ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied en de bijbehorende tegenprestatie. Deze notitie geeft de minimale inspanning aan die de gemeente Woensdrecht regionaal heeft afgesproken. Gemeenten hebben alle vrijheid om meer kwaliteitsverbetering te verlangen als ze dat nodig vinden op basis van beleids- of gebiedsambities. Het afsprakenkader is nadrukkelijk geen ruimtelijk afwegingskader. Gemeenten moeten zelf beoordelen of een ontwikkeling ruimtelijk gewenst is. Vervolgens kan aan de hand van het afsprakenkader beoordeeld worden waar de kwaliteitsverbetering minimaal aan moet voldoen.

Afspraken toepassingsbereik

1. Het Afsprakenkader is de basis voor de landschappelijke inpassing.
2. bij planmatige (stedelijke) ontwikkelingen is kwaliteitsverbetering altijd van toepassing;
3. bij niet-planmatige ontwikkelingen: tegenprestatie gerelateerd aan impact:
 - cat. 1 geen impact: geen tegenprestatie
 - cat. 2 beperkte impact: landschappelijke inpassing
 - cat. 3 grote impact: berekende kwaliteitsverbetering van het landschap

Afspraken kwaliteitsverbetering

1. Bij planmatige (stedelijke) ontwikkelingen: storting in een landschapsfonds of bijdrage in natura in landschapsversterkend project.
2. Bij niet-planmatige ontwikkelingen zijn gemeenten zelf verantwoordelijk voor de toepassing: in natura (op of nabij de projectlocatie), financiële bijdrage in landschapsfonds of een combinatie van beide.
3. Bij kwaliteitsverbetering in natura (op of nabij de projectlocatie) bevat het ruimtelijk plan de verantwoording van de kwaliteitsverbetering.
4. De regio kiest niet voor een (sub)regionaal landschapsfonds. Indien gemeenten een grensoverschrijdend landschapsproject willen realiseren, weten zij elkaar te vinden.

Zoals hierboven is aangegeven zal de ontwikkeling gepaard gaan met een stevige investering in het gebied. Daarom is een inrichtingsplan opgesteld. Het inrichtingsplan is voorzien van een kostenopgave om zo te kunnen voldoen aan het Afsprakenkader.

Strikt genomen betreft het plan een categorie 3 uit het Afsprakenkader. Dat betekent dat een basisinspanning dient te worden geleverd en dat deze dient te worden berekend in de vorm van een forfaitair bedrag gebaseerd op een percentage van de grondwaardeverandering

Bestemmingsplan Herontwikkeling Glatt-terrein 2022,Putte

(bestemmingswinst). Dit berekende bedrag bepaalt de omvang van de te leveren prestatie. De uitvoering van het inrichtingsplan is begroot en is de basis voor de berekening. Daarnaast worden de kosten van sloop en sanering alsmede de inlevering van een deel van het agrarisch bouwvlak in aanmerking genomen en ontstaat per saldo een basisbedrag.

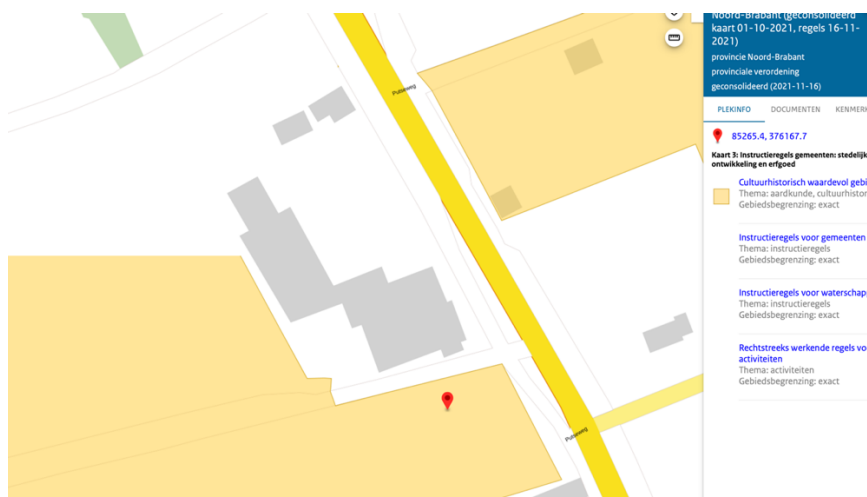
Ten behoeve van de realisatie van de ontwikkeling van een vermaakcentrum die in het vigerende bestemmingsplan mogelijk is gemaakt, is reeds een inrichtingsplan gemaakt alsmede een onderbouwing van dit inrichtingsplan. Dit inrichtingsplan is evenwel niet gerealiseerd, aangezien de ontwikkeling van het vermaakcentrum niet tot stand is gekomen.

Het inrichtingsplan is zowel qua onderbouwing als qua opzet nog steeds actueel. Er is voor gekozen om het inrichtingsplan zoals dat oorspronkelijk was opgesteld voor het vermaakcentrum aan te passen voor een gebruik als tijdelijke woonvoorziening voor arbeidsmigranten. Voor het thans voorliggende bestemmingsplan is daarom een aangepast inrichtingsplan opgesteld. De meerwaarde-berekening is afgeleid van de eerder voor het vigerende bestemmingsplan opgestelde berekening.

Met de voorziening in woonruimte voor arbeidsmigranten worden meerdere doelen gediend:

- Er komt een goed alternatief voor de huidige huisvesting in de bebouwde kom en op recreatieterreinen die niet duurzaam is, kwalitatief onder de maat en waarbij sprake is van onvoldoende toezicht en beheer;
- Het plan voorziet in de behoefte aan woonruimte voor arbeidsmigranten. Door een goede voorziening te bieden, kan de behoefte aan arbeidskracht worden ingevuld.
- Er wordt een lelijke bedrijfssituatie gesaneerd. Daarnaast wordt ook de bodem gesaneerd en zal de omgeving aanzienlijk gaan opknappen.
- Het plan zal gepaard gaan met een landschappelijke inrichting ten behoeve van een kwaliteitsverbetering van het landschap die voldoet aan artikel 3.9 van de Interim-omgevingsverordening.

3.2.3.4 Cultuurhistorisch waardevol gebied



Bestemmingsplan Herontwikkeling Glatt-terrein 2022,Putte

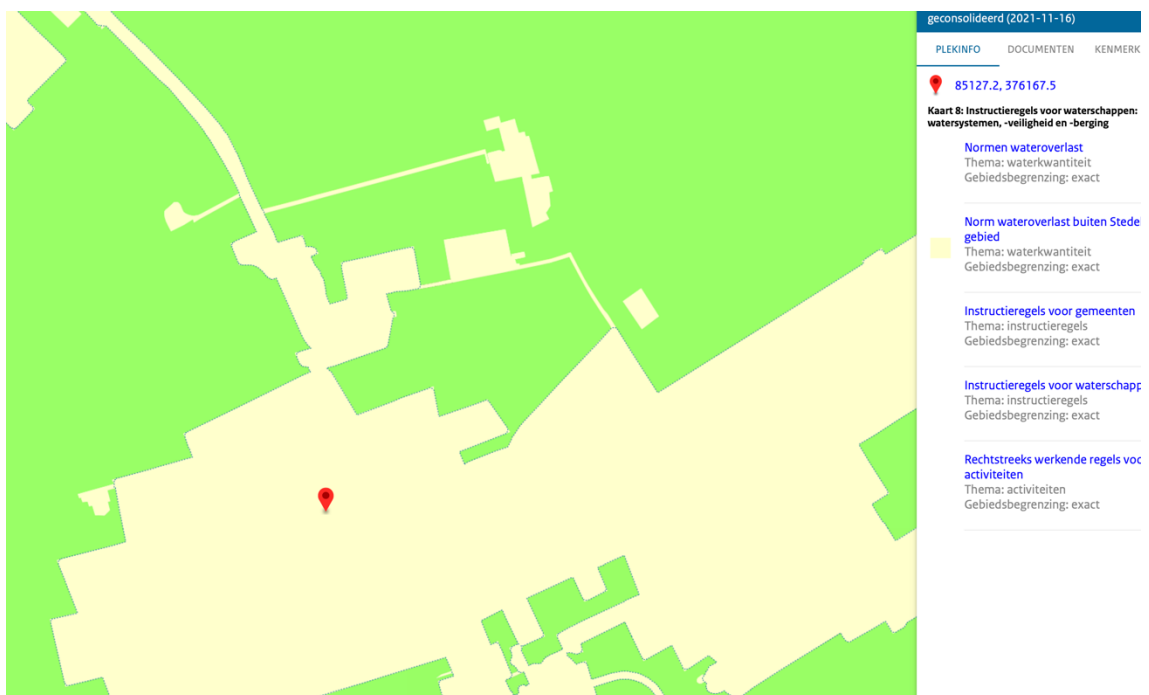
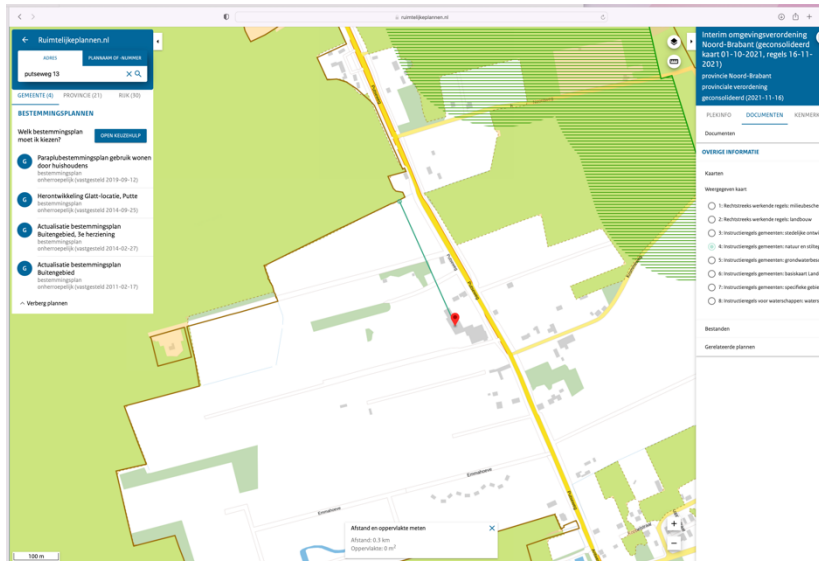
Het plangebied ligt voor een deel binnen de aanduiding cultuurhistorisch waardevol gebied. Een bestemmingsplan van toepassing op cultuurhistorisch waardevol gebied is mede gericht op behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken zoals beschreven in de Cultuurhistorische Waardenkaart en stelt regels ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. In het hoofdstuk archeologie en cultuurhistorie worden deze cultuurhistorische waarden die van belang zijn voor het plangebied nader beschreven.

3.2.3.4 Natuurnetwerk Brabant



Het plangebied valt niet binnen het Natuurnetwerk Brabant, maar bevindt zich wel op een korte afstand daarvan, namelijk op minimaal 300 meter. Een groot deel van het Natuurnetwerk is ook Natura 2000 gebied, zoals hiervoor is aangegeven. In de paragraaf Ecologie en landschap zal hierop nader worden ingegaan. Voor het plangebied is een passende beoordeling opgesteld en zijn de conclusies daarvan verwerkt in deze toelichting.

Bestemmingsplan Herontwikkeling Glatt-terrein 2022,Putte



3.2.3.5 Wateroverlast buiten stedelijk gebied

Tenslotte is het gebied gelegen binnen de aanduiding “Norm wateroverlast buiten stedelijk gebied”. Met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht, geldt buiten Stedelijk gebied, als norm een overstromingskans van 1/10 per jaar voor grasland. De norm geldt voor het omringende landgebruik en dat is in dit geval grasland. De norm betreft een inspanningsverplichting. In de waterparagraaf wordt dit aspect nader betrokken.

3.2.4 Conclusie provinciaal beleid

Het plan past in het provinciale beleid waarbij herontwikkeling in het bestaande stedelijk gebied wordt gestimuleerd.

3.3 Gemeentelijk ruimtelijk beleid

In de Structuurvisie Plus en Het gemeentelijk beleid ligt vast in de actualisatie van de Structuurvisie Plus uit 2009 en in de Visie op het Buitengebied (verstrekken van de gouden rand van Brabant) uit 2015. In beide visies wordt aandacht gevraagd voor de kwaliteiten van natuur en landschap.

Het plangebied maakt deel uit van het gemengd landschap. Hier wenst men een sterkere samenwerking tussen natuur, water en recreatie bereiken. Het landschap is gevarieerd bestaande uit kleinschalige open weilanden en akkers, boscomplexen, bebouwingslinten en campings. De kleinschaligheid en afwisseling bepalen de aantrekkelijkheid.

Het initiatief past goed in de doelstellingen van de Structuurvisie Plus. Inmiddels is het provinciale beleid een stuk concreter en wordt met de onderbouwing in het hoofdstuk provinciaal beleid dan ook impliciet voldaan aan het gemeentelijk beleid op dat punt.

In de Visie buitengebied wordt een indeling gemaakt in een viertal gebieden, namelijk Natura 2000, de Ecologische hoofdstructuur (thans Natuurnetwerk Brabant), de groenblauwe mantel en het gemengd landelijk gebied. De planlocatie ligt in het gebied groenblauwe mantel. Hier wordt een vestiging en uitbreiding van bestaande functies voorgestaan gericht op zorg economie, toerisme en recreatie alsmede een redelijke uitbreiding van bestaande landbouwverwante bedrijven.

De realisatie van een voorziening voor de huisvesting van arbeidsmigranten is niet genoemd in de Visie buitengebied van 2015. Het beleid in de groenblauwe mantel laat wel ruimte voor een dergelijke voorziening mits voldoende aandacht bestaat voor de landschappelijke kwaliteiten en functies.

Specifiek verwijzen wij naar de herziene Beleidsregels voor de huisvesting van arbeidsmigranten van 3 juli 2019. Hierboven is hierop bij de toetsing aan de ladder van duurzame verstedelijking op ingegaan. Dit plan past bij uitstek in dat raadsbesluit. Het levert een goed en deugdelijk alternatief op voor het streven om de huisvesting van arbeidsmigranten in woningen in de bebouwde kom alsook op recreatieterreinen te gaan verbieden.

Voor het geldend bestemmingsplan verwijzen wij naar paragraaf 2.1.3.

3.3.1 Conclusie gemeentelijk beleid

Het plan voor realisatie van een voorziening voor arbeidsmigranten past goed in het gemeentelijk beleid. Voor wat betreft de ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar een verantwoording van het rijksbeleid.

4 OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een ruimtelijk plan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. Door rekening te houden met deze aspecten kan een goed leefklimaat worden ontwikkeld. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de milieu- en omgevingsaspecten die relevant zijn voor de ontwikkeling. Per aspect is een korte motivering opgenomen. Hierdoor wordt inzicht verkregen in de haalbaarheid van het initiatief.

4.1 Natuur en stikstofdepositie

4.1.1 De wet natuurbescherming: gebiedsbescherming en soortenbescherming

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wet natuurbescherming(hierna: Wnb) en het beleid van de provincie ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland de uitvoering van het plan niet in de weg staan. In elk geval moet aannemelijk zijn dat vergunning of ontheffing van de van de bij of krachtens deze wet geldende verbodsbepalingen kan worden verkregen voor de activiteiten die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

Hoofdstuk 2 van de wet regelt de bescherming van natuurgebieden, de zogenaamde gebiedsbescherming. Dit hoofdstuk implementeert Europese regelgeving zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Hierop wordt nader ingegaan in paragraaf 4.1.2

Hoofdstuk 3 van de wet regelt de soortenbescherming. Hierop wordt nader ingegaan in paragraaf 4.1.3

4.1.2 Gebiedsbescherming

Natura-2000 gebieden

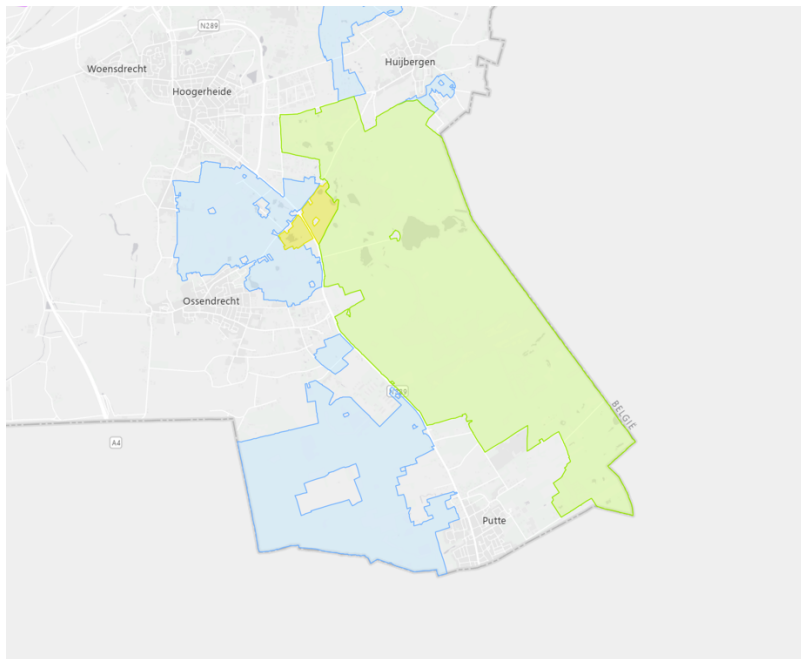
Bij ministerieel besluit worden gebieden aangewezen die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn).

Een bestemmingsplan dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, kan uitsluitend vastgesteld worden indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan, onderscheidenlijk het project de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. alternatieve oplossingen zijn niet voor handen;
2. het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en
3. de nodige compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

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

Natura 2000-gebied 'Brabantse Wal' is het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, op een afstand van 300 meter ten noorden van het plangebied. Overige Natura 2000-gebieden liggen op meer dan 10 kilometer afstand van het plangebied.



👁 Geselecteerd Natura 2000-gebied

📐 Vogelrichtlijn

📐 Habitatrichtlijn

📐 Vogelrichtlijn + Habitatrichtlijn

📐 Habitatrichtlijn groeve

Afbeelding 12 Kaart Natura 2000 gebieden

Uitgevoerd onderzoek

Tijdens de sloop, bouw en in de permanente fase wordt er stikstof uitgestoten. Om te bepalen of dit een significant negatief effect heeft, is een Acrius berekening uitgevoerd. De resultaten van deze berekening zijn als bijlage toegevoegd. Uit de berekeningen blijkt dat er in de voorgenomen situatie sprake is van stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied "Brabantse Wal". Er is in de aanlegfase sprake van een lichte overschrijding), in de gebruiksfase is sprake van een eveneens. Vanwege deze overschrijding is een aanvraag om ontheffing van de Wet natuurbescherming ingediend om in aanmerking te komen voor een bijdrage uit het stikstofregistratiesysteem. De beschikking is afgegeven en inmiddels onherroepelijk.

Bestemmingsplan Herontwikkeling Glatt-terrein 2022,Putte

In de regels van het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin de stikstofbeschikking en de daaraan ten grondslag liggende passende beoordeling van overeenkomstige toepassing is verklaard.

Zoals hiervoor is aangegeven is het van belang dat de instandhoudingsdoelstellingen uit de Natura 2000 gebieden niet nadelig worden beïnvloed. Om dat te kunnen beoordelen wordt in de praktijk gewerkt met een passende beoordeling. Bij die passende beoordeling wordt de zogenaamde effectenindicator gebruikt. Bezien wordt of en in hoeverre het project of het plan een significante invloed heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000 gebied. De effectenindicator beoordeelt of het project storende factoren bevat. De storende factoren zijn ingedeeld in zes groepen:

1. Achteruitgang van habitattype en leefgebied
2. Achteruitgang kwaliteit van habitattype en leefgebied: chemische factoren
3. Achteruitgang kwaliteit van habitattype en leefgebied: fysische factoren
4. Achteruitgang kwaliteit leefgebied: versturende factoren
5. Achteruitgang kwaliteit leefgebied: ruimtelijke factoren
6. Introductie of uitbreiding van gebiedsvreemde of genetisch gemodificeerde soorten

Geconcludeerd kan daarom worden dat de Wet natuurbescherming zich voor wat betreft de gebiedsbescherming niet tegen de planontwikkeling verzet.

4.1.3 Soortbescherming

De Wnb kent drie algemene beschermingsregimes waarin de voorschriften van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en twee verdragen (Bern en Bonn) zijn geïmplementeerd en waarin aanvullende voorschriften zijn gesteld voor de diersoorten die niet onder die specifieke voorschriften vallen, maar wel bescherming behoeven. De Wet natuurbescherming is gericht op het duurzaam in stand houden van soorten in hun natuurlijk leefgebied. Niet alleen de instandhouding van verblijfplaatsen is van belang, maar ook de instandhouding van het leefgebied. Te allen tijde dient men de zorgplicht in acht te nemen. Deze zorgplicht houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk moet worden voorkomen. De zorgplicht geldt voor alle planten en dieren, beschermd of niet.

Om de gevolgen van de ontwikkeling op eventueel aanwezige beschermde plant- en diersoorten in beeld te brengen is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 10. in het onderstaande volgen de onderzoeksresultaten.

In het plangebied staan enkele gebouwen met pannendaken die geschikt zijn als broedlocatie voor gierzwaluwen. Aan de hand van nader onderzoek dient inzichtelijk gemaakt te worden op welke manier de gierzwaluw van het plangebied gebruik maakt.

Verder biedt de beplanting en bebouwing onderkomen aan algemene broedvogels, zoals merel, holenduif en zwarte roodstaart. Voor deze algemene soorten geldt dat indien het groen en de bebouwing buiten het broedseizoen (half maart tot half augustus) worden verwijderd, er geen overtredingen plaats zullen vinden met betrekking tot deze soorten.

De bebouwing is geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. De eikenbomen langs de Putseweg kunnen fungeren als vliegroute voor vleermuizen. Door de herinrichting van het plangebied worden geen vliegroutes verstoord mits de bomen langs de Putseweg gehandhaafd blijven. Gelet op de geschiktheid van een aantal panden voor vleermuizen is aanvullend onderzoek benodigd om de functie van het gebied voor vleermuizen te kunnen vaststellen.

In het plangebied zijn tongvarens en steenbreekvarens aangetroffen. Deze zijn middels de Flora- en faunawet beschermd. Door de renovatie van de hallen zullen de groeiplaatsen van deze vaatplanten verdwijnen. Voor het vernietigen van de varens is een ontheffing noodzakelijk.

Omdat het hier gaat om vrij algemene soorten, is de verwachtingswaarde dat een dergelijke ontheffing verkregen kan worden. Een betere optie is om de varen te behouden door deze te verplaatsen naar een nieuwe, geschikt gemaakte locatie. Door het treffen van deze mitigerende maatregelen is het aanvragen van een ontheffing niet noodzakelijk. Het plan biedt goede mogelijkheden om een geschikte groeilocatie voor de varen te creëren. Voor beschermde soorten uit de overige soortgroepen vormt het plangebied geen geschikt habitat of zijn deze op grond van bekende spreidingsgegevens of het ontbreken van verblijfsindicaties niet te verwachten.

Ten behoeve van de eventuele aanwezigheid van gierzwaluwen en vleermuizen is ecologisch vervolgonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is integraal opgenomen als bijlage 11. In het onderstaande volgen de onderzoeksresultaten.

In het plangebied zijn geen gierzwaluwen aangetroffen. Overtreding van de Flora- en faunawet is ten aanzien van deze soort niet aan de orde.

Er zijn twee paarverblijfplaatsen van drie respectievelijk zes grootoorvleermuizen aanwezig. Ook heeft een gewone dwergvleermuis een zomerverblijfplaats. Het groen rond de bebouwing fungeert als foerageergebied voor circa vier gewone dwergvleermuizen. Het betreft hier echter geen essentieel foerageergebied.

De bebouwing wordt grondig gerenoveerd en deels gesloopt. Hierdoor zullen de verblijfplaatsen van de vleermuizen vernietigd worden. Dit betekent een overtreding van de Flora- en faunawet. Een ontheffingsaanvraag is dan ook aan de orde. Door het treffen van mitigerende maatregelen dient overtreding voorkomen te worden. Deze maatregelen dienen te worden vastgelegd in een activiteitenplan bij de ontheffingsaanvraag.

In één van de hallen is een roestplaats van een solitaire kerkuil aangetroffen. De aanwezigheid van een nest is uitgesloten. Een roestplaats van een kerkuil is conform de Flora- en faunawet alleen beschermd als hij van essentieel belang is voor de functionaliteit van een nest. Dit is in dit geval niet aan de orde. Er is dus ook geen sprake van overtreding van de Flora- en faunawet ten aanzien van de kerkuil. In de open schuur naast het woonhuis is een roestplaats van een solitaire steenuil aangetroffen.

Er zijn geen aanwijzingen gevonden voor een nest of broedgeval. Een roestplaats van een steenuil is conform de Flora- en faunawet alleen beschermd als deze van essentieel belang is voor de functionaliteit van een nest. Dit is in deze situatie niet aan de orde. Er is dus geen sprake van overtreding van de Flora- en faunawet ten aanzien van de steenuil.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat alleen met betrekking tot de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen ontheffing van de Flora- en faunawet benodigd is. De ontheffingsaanvraag wordt voorzien van een activiteitenplan, waarin mitigerende maatregelen worden opgenomen.

Conclusie

De planontwikkeling zal niet zorgen voor een toename van de stikstofdepositie op een Natura 2000 gebied.

4.2 Externe veiligheid

4.2.1 Externe veiligheid algemeen

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op bedrijven, buisleidingen of transportroutes. Op deze categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), welke op 27 oktober 2004 van kracht is geworden. Voor buisleidingen geldt het Besluit buisleidingen externe veiligheid (Bevb) van 1 januari 2011. Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen staat in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Bestemmingsplan Herontwikkeling Glatt-terrein 2022, Putte

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen de risico's betreffende externe veiligheid in kaart te worden gebracht.

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten:

1. Het plaatsgebonden risico.
2. Het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc), waarbij de 10⁻⁶ contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Het groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans op overleven. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm). Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

4.2.2 Uitgevoerd onderzoek

Voor het onderzoek naar het aspect externe veiligheid is de risicokaart geraadpleegd.

Bij raadpleging van de risicokaart externe veiligheid blijkt dat er geen veiligheidsrisico's aanwezig zijn in de wijde omgeving van het plangebied.

Afbeelding 9 Uitsnede risicokaart

Transport over water

Het plangebied is niet gelegen binnen een PR 10⁻⁶-risicocontour of invloedsgebied van de nabijgelegen waterweg. De risico's als gevolg van de transporten met gevaarlijke stoffen over het water vormen geen aandachtspunt voor het plangebied.

Transport over de weg

Bestemmingsplan Herontwikkeling Glatt-terrein 2022,Putte

Het plangebied is niet gelegen binnen een PR 10-6-risicocontour, een plasbrandaandachtsgebied.

Er is geen sprake van een plaatsgebonden risicocontour.

Uit een inventarisatie van de OMWB uit 2018 is gebleken dat over de Putseweg (N 289) transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Ter hoogte van het plangebied gaat om het om 54 transporten van brandbare gassen (GF3) per jaar.

Het plangebied ligt binnen 200 meter van deze transportroute. Om die reden moet voor het ruimtelijk besluit het groepsrisico worden verantwoord, waarbij moet worden getoetst aan de artikelen 7 en 8 van het Besluit externe veiligheid transportroutes. Aan de hand van de vuistregels uit de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART) kan een uitspraak worden gedaan over de waarde van het groepsrisico, waardoor een berekening van het groepsrisico (QRA) achterwege kan blijven.

In artikel 8 lid 1 van het Besluit externe veiligheid transportroutes is opgenomen dat wanneer een bestemmingsplan betrekking heeft op een gebied binnen 200 meter van een transportroute het groepsrisico dient te worden verantwoord. Dat is op grond van het bepaalde in artikel 8 lid 2 van het Besluit externe veiligheid transportroutes echter niet nodig als het groepsrisico niet hoger is dan 10 % van de zogenaamde oriëntatiewaarde of het groepsrisico niet meer dan 10 % toeneemt en de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden.

In bijlage 1 van de Handleiding risicoanalyse transport (HART) is een aantal vuistregels opgenomen die een indicatie geven of het groepsrisico kleiner is dan de oriëntatiewaarde of kleiner is dan 10 % daarvan.

1. Wanneer GF3 minder is dan 10 maal de drempelwaarde in Tabel 1-6 (eenzijdige bebouwing) of 10 maal de drempelwaarde in Tabel 1-7 (tweezijdige bebouwing) wordt de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet overschreden.
2. Wanneer GF3 minder is dan de drempelwaarde in Tabel 1-6 (eenzijdige bebouwing) of in Tabel 1-7 (tweezijdige bebouwing) wordt 10 % van de oriëntatiewaarde niet overschreden.

In de bestaande situatie is de dichtheid van het aantal personen per hectare niet groter dan 20. Daarvoor is gebruikt gemaakt van een gebied in een straal van 300 meter rondom het plangebied. Ter plaatse is een voormalige bedrijfslocatie waar niet gewoond wordt en zijn enkele verspreid liggende woningen in de omgeving. In de onmiddellijke omgeving zijn enkele woningen aanwezig. In de toekomstige situatie zullen op het terrein 462 personen gehuisvest zijn.

Bestemmingsplan Herontwikkeling Glatt-terrein 2022,Putte

Dicht- heid /ha	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100	125	150	175	200
10	8660	13190	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
20	2170	3300	5680	10740	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
30	960	1470	2520	4770	7160	9170	10390	11590	13590	-	-	-	-	-
40	540	820	1420	2680	4030	5160	5850	6520	7640	8520	13760	-	-	-
50	350	530	910	1720	2580	3300	3740	4170	4890	5450	8810	-	-	-
60	240	370	630	1190	1790	2290	2600	2900	3400	3790	6120	10300	-	-
70	180	270	460	880	1310	1680	1910	2130	2500	2780	4490	7570	-	-
80	140	210	360	670	1010	1290	1460	1630	1910	2130	3440	5790	11490	-
90	110	160	280	530	800	1020	1150	1290	1510	1680	2720	4580	9080	-
100	90	130	230	430	640	820	940	1040	1220	1360	2200	3710	7360	12670
200	20	30	60	110	160	210	230	260	310	340	550	930	1840	3170
300	10	10	30	50	70	90	100	120	140	150	240	410	820	1410
400	10	10	10	30	40	50	60	70	80	90	140	230	460	790
500	3	10	10	20	30	30	40	40	50	50	90	150	290	510
600	2	4	10	10	20	20	30	30	30	40	60	100	200	350
700	2	3	5	10	10	20	20	20	20	30	40	80	150	260
800	1	2	4	10	10	10	10	20	20	20	30	60	110	200
900	1	2	3	10	10	10	10	10	20	20	30	50	90	160
1000	1	1	2	4	10	10	10	10	10	10	20	40	70	130

-: meer dan twee maal het maximaal waargenomen aantal vervoerseenheden per

Tabel 1 Tabel 1-7 uit HART

De kortste afstand van het bouwvlak tot de as van de N 289 bedraagt 20 meter. In de bestaande situatie wordt de drempelwaarde dus niet overschreden. In de nieuwe situatie zal de dichtheid tussen de 400 en 500 personen per hectare bedragen. Dat betekent dat daarmee de drempelwaarde 15 transportbewegingen per etmaal bedraagt.

Op basis van vuistregel 2 voor wegen buiten de bebouwde kom als hier aan de orde wordt de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet overschreden wanneer de GF3 minder is dan 10 maal de drempelwaarde. Dat is hier het geval: tienmaal de drempelwaarde is 150 transportbewegingen voor GF3, terwijl het jaarlijkse aantal 54 bedraagt. Een berekening van het groepsrisico is dus niet aan de orde.

Transport over spoor

Het plangebied is niet gelegen binnen een PR 10-6-risicocontour, een plasbrandaandachtsgebied. Het plangebied is ook niet gelegen binnen een afstand van 200 meter van een spoorweg waarover structureel gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Uit het Basisnetspoor blijkt dat er vervoer plaatsvindt binnen categorie B3. Om die reden is er

Buisleidingen

Het plangebied bevindt zich niet binnen een PR 10-6-risicocontour of een I %- letaliteitsafstand van een buisleiding. Derisico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen vormen geen aandachtspunt voor het plangebied.

Inrichtingen

Bestemmingsplan Herontwikkeling Glatt-terrein 2022,Putte

De planlocatie ligt op circa 10 km van Shell chemie en daarmee binnen het invloedsgebied van deze risicovolle inrichting. Formeel dient het groepsrisico te worden verantwoord. Gelet op de zeer geringe toename van het aantal personen in het plangebied in combinatie met de grote afstand tot Shell NL Chemie, wordt de verdere verantwoording niet noodzakelijk geacht. De risico's als gevolg van de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen vormen geen aandachtspunt voor de planlocatie.

Advies Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant

Aan de Veiligheidsregio Midden- en West Brabant is door het bevoegd gezag advies gevraagd.

4.2.3 Conclusie voor het aspect externe veiligheid

Op het gebied van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor het plangebied.

4.3 Geluid

4.3.1 Geluid algemeen

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling met geluidsgevoelige gebouwen (waaronder woningen), nieuwe wegen, en de reconstructie van bestaande wegen dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de Wet geluidhinder (Wgh). De voorgenomen voorziening is strikt genomen geen geluidgevoelig gebouw.

Uit de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 9 september 2020, ECLI:NL:RVS::2020:2206 blijkt dat de huisvesting van arbeidsmigranten niet als geluidgevoelige bestemming wordt beschouwd als bedoeld in het Activiteitenbesluit en de Wet geluidhinder. Met het bestemmingsplan wordt uitsluitend een gebruikswijziging gerealiseerd in vergelijking met de bestaande recreatieve bestemming. Het is niet toegestaan om in de chalets te wonen. Een logiesgebouw voor de huisvesting van arbeidsmigranten wordt verder niet op grond van artikel 1 van de Wet geluidhinder aangemerkt als een ander geluidgevoelig gebouw. Dit betekent dat de chalets geen geluidgevoelig gebouwen zijn in de zin van artikel 1.1, eerste lid van het Activiteitenbesluit milieubeheer. De in Artikel 2.17 van het Activiteitenbesluit opgenomen geluidgrenswaarden gelden daarom niet.

In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat uitsluitend sprake mag zijn van nachtverblijf voor een periode van minimaal een week en maximaal zes maanden. Met verwijzing naar voornoemde uitspraak gaat het in deze situatie daarom niet over "wonen" en betreft het geenszins een geluidgevoelig gebouw.

Hoewel dus niet verplicht is wel inzicht gegeven in de akoestische situatie vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening voor degenen die van de voorliggende verblijfseenheden gebruik maken.. In de regels van het bestemmingsplan zal de verblijfsduur worden beperkt tot maximaal 6 maanden, zodat er wat dat betreft sprake is van eenzelfde situatie als in de hiervoor vermelde uitspraak van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Relevant voor de cumulatieve geluidsbelasting op de logiesgebouwen ten gevolge van wegverkeer zijn de Putseweg (N289) en de Krommeweg. In de nabijheid van het plan zijn geen relevante wegen gelegen.

4.3.2 Uitgevoerd onderzoek naar geluidhinder

Wegverkeer

Door Econsultancy is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de gecumuleerde geluidsbelasting op de nieuw te bouwen logiesgebouwen maximaal 63 dB(A) bedraagt. Maatgevend voor de gecumuleerde geluidsbelasting is de Putseweg (N 289). Conform het Bouwbesluit dient de geluidwering van de gevels, met een minimum van 20 dB, zodanig te zijn dat het resulterende binnenniveau in de units niet meer bedraagt dan 33 dB voor wegverkeerslawaaï.

Bij de aanvraag om omgevingsvergunning wordt middels een nadere rapportage naar de karakteristieke geluidwering van de gevels het vereiste binnenniveau conform het Bouwbesluit gewaarborgd.

4.3.3 Conclusie voor het aspect geluid

Geconcludeerd wordt dat op het gebied van geluid geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zal de geluidwerendheid van de gevels zodanig moeten zijn dat een binnenklimaat van 33 dB voor wegverkeerslawaaï kan worden gegarandeerd.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Bedrijven en milieuzonering algemeen

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen.

De richtafstand tussen een milieugevoelige functie en de milieubelastende activiteit wordt bepaald vanaf de gevel van de gevoelige functie, die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is, tot de grens van de inrichting. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

Zoals hiervoor is aangegeven, betreft het geven van logies aan arbeidsmigranten geen milieugevoelige functie. Toch verdient het aanbeveling hiernaar onderzoek te doen in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

De richtafstand tussen een milieugevoelige functie en de milieubelastende activiteit wordt bepaald vanaf de gevel van de gevoelige functie, die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is, tot de grens van de inrichting. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

In dit geval is er geen sprake van milieubelastende activiteiten op korte afstand van het plangebied.

4.4.2 Conclusie voor Bedrijven en milieuzonering

Op basis van de richtafstanden uit de VNG Brochure 'Bedrijven en milieuzonering' is geen sprake van milieubelastende activiteiten in de onmiddellijke omgeving van het plangebied.

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Luchtkwaliteit algemeen

Luchtkwaliteit is geregeld in de Wet milieubeheer. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid

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

Een specifiek onderdeel van deze wet is de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM). Hierin is bepaald wanneer de mate van de bijdrage aan de luchtverontreiniging verwaarloosbaar klein is. In zo'n geval hoeft een project niet langer meer getoetst te worden, ongeacht of in de huidige situatie al sprake is van een overschrijding van grenswaarden. Een project kan als NIBM worden beschouwd als aannemelijk is, dat het project niet leidt tot een toename van de concentraties van NO₂ of PM₁₀ van meer dan 3% van de grenswaarde.

4.5.2 Toetsing

Ten behoeve van dit plan is uitgegaan van een verkeersgeneratie van 1,8 voertuig per etmaal, conform de CROW publicatie 381 voor kamerbewooning (zelfstandig). Dat betekent op etmaalbasis een verkeersgeneratie van 419. In onderstaande tool is dit aantal ingevuld.

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

Jaar van planrealisatie	2020
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	419
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,34
PM ₁₀ in µg/m ³	0,07
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig	

4.5.3 Conclusie voor luchtkwaliteit

De conclusie is dat de planontwikkeling voldoet aan de wettelijke eisen voor het aspect luchtkwaliteit

4.6 Water

4.6.1 Water algemeen

Beleid gemeente

Het gemeentelijk water- en rioleringsbeleid is 19 augustus 2019 vastgelegd in het Gemeentelijk Rioleringsplan 2020-2023. Het GRP is een beleidsplan dat op hoofdlijnen de invulling van de gemeentelijke watertaken weergeeft. Door middel van het GRP legt de gemeente vast wat men wil bereiken en wat de rol van burgers en bedrijven is ten aanzien van afval-, hemel-, en grondwater. Het GRP vervult vier hoofdfuncties:

1. Kader gemeentelijke zorgplichten
overzicht beleidskeuzes en ambities ten aanzien van stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater.
2. Interne afstemming met andere vakdisciplines binnen de gemeentelijke organisatie en met onze waterpartners.
3. Externe afstemming met burgers en bedrijven
4. Continuïteit en voortgangsbewaking vanwege de relatief lange levensduur van stedelijke watervoorzieningen en kapitaalintensieve investeringen is een lange termijn aanpak essentieel (begroting, investeringen en evaluatie).

Met het GRP draagt Woensdrecht bij aan de volgende omgevingsgerichte lange termijn doelstellingen:

- bescherming van de volksgezondheid;
- droge voeten (bebouwd gebied)
- schoon water en een schone bodem

Bestemmingsplan Herontwikkeling Glatt-terrein 2022,Putte

De gemeente heeft de zorgplicht voor de inzameling van stedelijk afvalwater. In gebieden waar de gemeente inzameling en transport van stedelijk afvalwater niet doelmatig vinden en de provincie ontheffing van de zorgplicht heeft verleend moet de houder van het afvalwater zelf zorgen voor de verwerking van het afvalwater. Met het in werking treden van de Omgevingswet vervalt de provinciale ontheffingsbevoegdheid en mag de gemeente Woensdrecht samen met het waterschap Brabantse Delta zelf bepalen wat doelmatig is. Bedrijfsafvalwater, dat niet op dezelfde manier kan worden behandeld als huishoudelijk afvalwater is geen stedelijk afvalwater. Omdat de gemeente hier geen zorgplicht voor heeft kunnen desgewenst bestaande of nieuwe aansluitingen van bedrijven worden geweigerd als dit ten goede komt van de zuivering. Afvalwater dient zoveel mogelijk afzonderlijk van regen- en grondwater te worden afgevoerd. Regen- en grondwater voeren de gemeente bij voorkeur niet af naar de RWZI.

De gemeentelijke zorg voor het beheer van afvloeiend hemelwater heeft betrekking op het afvloeiend hemelwater van openbaar terrein en afvloeiend hemelwater dat niet op particulier terrein kan worden verwerkt. De eigenaar van het terrein waarop het hemelwater valt is primair verantwoordelijk voor de verwerking van het hemelwater. De gemeente hoeft het hemelwater afkomstig van particulier terrein niet te ontvangen. Hemelwater moet apart worden aangeboden tot op de perceelsgrens.

In de geest van de gehanteerde voorkeursvolgorde past de gemeente als principe toe dat zoveel als mogelijk retentie (dicht)bij de bron moet worden gerealiseerd. In de praktijk komt dit neer op in eerste instantie realisatie van retentie op eigen terrein en in tweede instantie realisatie van retentie binnen de plangrenzen van het te realiseren project waarvoor de retentie wordt gerealiseerd.

Woensdrecht heeft de wens om voldoende open water binnen de gemeentegrenzen te hebben. Doordat de eis tot retentie te combineren met de voorkeursvolgorde is het gevolg dat er van nature oppervlaktewater wordt gerealiseerd bij nieuwe ontwikkelingen.

De gemeente draagt zorg voor het in openbaar gebied treffen van maatregelen teneinde structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken, mits dit doelmatig is en voor zover er geen verantwoordelijkheid bestaat voor de waterbeheerder of de provincie. De perceeleigenaar is wettelijk gezien primair zelf verantwoordelijk voor het oplossen van zijn eigen grondwaterprobleem.

Overheden die (in)direct betrokken zijn bij de bescherming van drinkwater hebben een verantwoordelijkheid voor de invulling van de zorgplicht drinkwater. Deze zorgplicht is opgenomen in de Drinkwaterwet. De zorgplicht drinkwater geldt zowel voor de bescherming van bronnen van drinkwater als voor de infrastructuur.

Beleid waterschap Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen.

Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit.

Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen

Bestemmingsplan Herontwikkeling Glatt-terrein 2022,Putte

verordening; De Keur en de legger. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. De Keur is onder andere te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Het beleid van het Waterschap is per 1 april 2021 gewijzigd. Zij rekenen met toename verhard oppervlak, als er sprake is van meer dan 500 m² toename, met een droogleggingseis van 60 mm. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak, en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater'.

4.6.2 Toetsing

Watertoets

Het watertoetsproces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek brengt. In dit kader hebben waterschap en gemeente vooroverleg gevoerd, waaruit de volgende doelen, uitgangspunten en criteria voor dit plan zijn afgesproken.

Aan het plan ligt een watertoets ten grondslag die is opgesteld door het bureau Econsultancy ten behoeve van het vigerende plan. Omdat bouwmassa en bebouwingsmogelijkheden in het thans voorliggende plan gelijk zijn aan het vigerende plan, is de watertoets die voor het vigerende plan is opgesteld nog steeds relevant. De rapportage van Econsultancy is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Beschrijving huidige situatie

Verharding

In de huidige situatie is een deel van het terrein verhard. Als gevolg van het plan neemt de verharding toe. In onderstaande tabel is de bestaande verharding aangegeven. In de nieuwe situatie zullen de tuinen voor maximaal de helft verhard worden.

	Bestaande situatie	Nieuwe situatie
Oppervlakte verharding	3100	7935

Bestemmingsplan Herontwikkeling Glatt-terrein 2022, Putte

Riolering

De riolering op en nabij de onderhavige locatie betreft een gemengd stelsel. Bij realisatie van de voorzieningen zal voor de opvang van vuilwater aangesloten worden op het bestaande rioleringsstelsel.

Bodem

De bovengrond bestaat uit een hoge zwarte enkeerdgrond die is opgebouwd uit leemarm en zwak lemig fijn zand. De afzettingen, waarin deze bodem is ontstaan, behoren geologisch tot de Formatie van Boxtel. Het eerste watervoerende pakket heeft een dikte van circa 38 meter en wordt gevormd door de matig fijne en matig grove zandlagen van de Formaties van Waalre en Maassluis. Op basis van archiefmetingen en maaiveldhoogte is de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) vastgesteld op 12,0 m + NAP, hetgeen vertaald kan worden naar circa ,30 meter onder maaiveld. Het water stroomt in zuidwestelijke richting. Het plangebied is niet gelegen in grondwaterbeschermingsgebied en/of grondwaterwingebied. Ook liggen er geen pompstations in de buurt.

Tenslotte is op basis van doorlatendheidsonderzoek de k-waarde van de bodem bepaald. Dit is van belang om de geschiktheid van de bodem voor infiltratie van hemelwater te bepalen. Uit het onderzoek kan geconcludeerd worden dat de bodem tot de onderzochte diepte (1,0 meter onder maaiveld) geschikt is voor de infiltratie van hemelwater. Geadviseerd wordt de top laag daar waar geïnfiltreerd gaat worden te bewerken en los te maken. Voor het matig siltig, matig fijn zand kan uitgegaan worden van een k-waarde van circa 0,5 m/dag. Voor het zwak siltig, matig grof zand kan uitgegaan worden van een doorlatendheid van circa 2,5 m/dag.

Waterlopen

Ten noorden en zuiden van het plangebied zijn twee watergangen gelegen, aangeduid als categorie A in de legger van het waterschap. Daarnaast zijn er rond het plangebied nog enkele waterlopen in categorie B gelegen, met name langs de Putseweg.

Grondwaterbeschermingsgebied

De onderhavige locatie is niet gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied, waterwingebied of boringsvrije zone.

Beschrijving nieuwe situatie

Op basis van duurzaam waterbeheer in met name nieuwbouwprojecten geldt vanuit het waterschap, het uitgangspunt van het zogenaamde "waterneutraal bouwen".

Verharding

Om de doelstelling "waterneutraal" te bereiken is afkoppeling, berging en/ of infiltratie nodig. Dit houdt in dat een gescheiden rioolstelsel moet worden aangelegd. Hierbij zal (schoon) regenwater, wat valt op daken en terreinverharding, zoveel mogelijke afgekoppeld worden van het bestaande gemengde stelsel en via infiltratie of retentievoorzieningen gedoseerd moeten worden afgevoerd naar open water.

Op basis van het te realiseren bouwplan is de toename van de verharding 4.835 m².

Randvoorwaarden vanuit het waterschap ten aanzien van de wateropgave is:

- Streven naar 100 % afkoppeling van het verhard oppervlak;

Bestemmingsplan Herontwikkeling Glatt-terrein 2022, Putte

- Toepassen van de voorkeursvolgorde voor waterkwaliteit (vasthouden, bergen en afvoeren);
- Toepassen van de voorkeursvolgorde voor waterkwaliteit (schoonhouden, zuiveren, scheiden);
- De wateropgave baseren op het definitief ontwerp: verhard oppervlak van 7.935 m²;
- Infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plan dimensioneren op T=100 jaar: 780 m³/ha;
- Rekenwaarde infiltratiecapaciteit 0,5 m/dag;
- De maximale ledigingsduur van het systeem bij voorkeur gelijk of kleiner dan 24 uur;
- Leegloop voorziening maximaal 116 m³/dag;
- Aanlegdiepte bergingsvoorzieningen boven de GHG;
- Geen gebruik maken van uitlogende bouwmaterialen en bouwen volgens duurzaam bouwen (DuBo-principe)

De bergingsopgave voor onderhavige planontwikkeling is vastgesteld op 620 m³.

De bergingsopgave voor onderhavige planontwikkeling is vastgesteld op 620 m³. Uitgangspunt is het bergen van hemelwater aan zowel de voor- als de achterzijde van het gebouw.

Voor de achterzijde bedraagt de bergingsopgave 230 m³. Het hemelwater afkomstig van dak en terras kan via oppervlakkige afvoer aan maaiveld afstromen richting de groenvoorziening. Hier kan een gedeelte van het terrein verdiept worden aangelegd. Uitgaande van een maximale diepte van 0,5 meter (tevens gebaseerd op archeologisch onderzoek, zie paragraaf 5.5) en een talud van 1 op 3 is een oppervlakte van circa 540 m² nodig om de wateropgave te kunnen bergen. Deze oppervlakte is in het inrichtingsplan ruimschoots voorzien. Er kan ook gekozen worden voor een grotere en minder diepe voorziening.

Voor de voorzijde bedraagt de bergingsopgave 385 m³. Er zijn verschillende mogelijkheden om het hemelwater te verwerken:

- Bovengrondse berging (wadi of vijver);
- Ondergrondse berging (infiltratiekratten of waterpasseerbare verharding);
- Combinatie van boven- en ondergrondse berging.

De voorkeur gaat uit naar een combinatie van beiden. Aan de voorzijde van de bebouwing is een vijver voorzien. Indien dit oppervlak wordt benut voor waterberging kan, uitgaande van een talud van 1 op 3, een diepte van 0,75 meter en een maximale waterhoogte van 0,5 meter circa 200 m³ water geborgen worden. Bij extreme buien kan overtollig water bijvoorbeeld middels een slokop overstorten op een ondergronds bergingssysteem (kratten). Door de ondergrondse berging te combineren met een bovengrondse berging kan de ondergrondse berging de helft kleiner worden aangelegd.

Binnen het plangebied is genoeg ruimte en zijn genoeg mogelijkheden beschikbaar om het plan hydrologisch neutraal te ontwikkelen. Er worden dan ook geen negatieve effecten op de lokale hydrologie en het watersysteem verwacht

De hoeveelheid (vuil) afvalwater, dat getransporteerd moet worden naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie zal hiermee sterk afnemen. De maatregelen dienen in het betreffende gebied te worden genomen.

Riolering en infiltratie

Bestemmingsplan Herontwikkeling Glatt-terrein 2022,Putte

Onder de Putseweg is een pers(druk)riool gelegen. Uitgangspunt voor de planontwikkeling is dat in het plangebied zelf een gescheiden rioolstelsel wordt gerealiseerd. Bij realisatie van de het plan zal voor de opvang van vuilwater aangesloten worden op het bestaande rioleringsstelsel. Ten opzichte van de huidige situatie zal het aanbod van vuilwater toenemen. De aanwezige persleiding zal deze toename verwerken. Het huidige pompgemaal moet worden vervangen.

4.6.3 Conclusie voor Water

Gezien de uitgevoerde watertoets is de conclusie dat het aspect “water” zich niet verzet tegen de planontwikkeling.

4.7 Bodem

4.7.1 Bodem algemeen

In Nederland regelt de Wet bodembescherming de omgang met gronden met als doel te voorkomen dat nieuwe bodemverontreinigingen ontstaan en bestaande bodemverontreinigingen worden verspreid. Ook worden eisen gesteld aan de bodemkwaliteit bij verschillende gebruiksfuncties. De kwaliteit van de bodem (aan/afwezigheid van verontreinigingen) dient bijvoorbeeld beter te zijn bij de toekenning van een woonfunctie dan bij het gebruik van gronden voor industrie.

4.7.2 Uitgevoerd onderzoek

Verkenkend onderzoek

Op 28 januari 2021 is door het bureau Econsultancy een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek is onderscheid gemaakt tussen het onbebouwde terrein en het bebouwde terrein.

Voor de planlocatie is op 1 juni 2021 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd dat als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing is toegevoegd.

Onbebouwd terrein

De bovengrond van het onbebouwde terrein is licht verontreinigd met lood. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen. In het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetoond.

Gelet op de aard en mate van verontreiniging bestaat er geen reden voor nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging voor dit deel van het plangebied.

Bebouwd terrein

De bovengrond van dit deel is plaatselijk zwak tot sterk puinhoudend. Verder is plaatselijk een puinlaag waargenomen. De bovengrond is plaatselijk matig kolengruishoudend en plaatselijk zwak baksteenhoudend. Verder zijn er zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen. Het aangetroffen puin maakt een deel van de locatie verdacht op het voorkomen van asbest in de bodem.

Bestemmingsplan Herontwikkeling Glatt-terrein 2022, Putte

In de bovengrond zijn plaatselijk lichte verontreinigingen met kobalt, koper, kwik, molybdeen, nikkel, lood, zink, minerale olie, PCB en/of PAK aangetoond. Verder is er in mengmonster MMB02 (bestaande uit boringen B02, B05 en B09) een matige nikkel verontreiniging aangetoond. Na uitsplitsing bleken boringen B02 en B05 matig verontreinigd te zijn met nikkel en boring B09 enkel nog licht verontreinigd te zijn met nikkel. In mengmonsters MMB04 (bestaande uit boringen B14, B16, B20 en B27) en MMB05 (bestaande uit boringen B12, B15, B18 en B26) werd in eerste instantie een sterke PCB verontreiniging aangetoond. Na uitsplitsing bleken boringen B14, B15, B16 en B18 nog sterk verontreinigd met PCB te zijn. De boringen B12 en B26 bleken na uitsplitsing enkel nog licht verontreinigd met PCB te zijn en boringen B20 en B27 bleken na uitsplitsing geen PCB-verontreinigingen meer te zijn aangetoond.

In de ondergrond is plaatselijk een lichte verontreiniging met PCB aangetoond.

In het grondwater zijn lichte verontreinigingen met nikkel en zink aangetoond.

In het verkennend onderzoek is geadviseerd om nader onderzoek te doen naar de aard en de omvang van de vastgestelde matige nikkelverontreiniging en de sterke PCB-verontreiniging nader te onderzoeken en te bepalen of er daadwerkelijk milieuhygiënische belemmeringen zijn voor de bestemmingsplanherziening.

Verder wordt geadviseerd een nader onderzoek te doen naar de aanwezigheid van asbest in bodem en puin conform NEN 5707 en NEN 5897.

Nader onderzoek

Op 27 juli 2021 is een rapportage opgesteld door Econsultancy naar aanleiding van het uitgevoerde nader onderzoek.

PFAS

. Gelet op de aard, mate en beschreven risico's van de verontreiniging, alsmede in het kader van de voorgenomen nieuwbouw van de onderzoekslocatie, bestaat er vooralsnog géén reden voor een nader onderzoek ten opzichte van de parameter PFAS.

Nader bodemonderzoek NEN 5755: koper en nikkel en PCB

Op basis van analyseresultaten wordt de voormalige sterke verontreiniging met koper en nikkel in het mengmonster MMA07A (bestaande uit boringen A17 en A18) uit het verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Econsultancy in augustus 2013 als uitbijter beschouwd.

Op basis van analyseresultaten en de zintuiglijke waarnemingen worden de matige nikkelverontreinigingen in de bovengrond ter plaatse van boringen B02a en B05a als afgeperkt beschouwd.

De matige nikkel-verontreinigingen in de grond bevindt zich in de kern van de verontreiniging vanaf 0,0 m -mv tot maximaal tot circa 0,5 m -mv. De totale omvang van de matige verontreinigingen met nikkel voor beide kernen (B02a en B03a) bedraagt circa 1 m3.

Op basis van de analyseresultaten en de zintuiglijke waarnemingen worden de sterke PCB verontreiniging in de bovengrond ter plaatse van boring B14a als afgeperkt beschouwd. De sterke PCB-verontreiniging in de grond bevindt zich in de kern van de verontreiniging vanaf 0,0 m -mv tot maximaal tot circa 0,5 m -mv. De totale omvang van de sterke verontreinigingen met PCB bedraagt circa 1 m3.

Bestemmingsplan Herontwikkeling Glatt-terrein 2022, Putte

Op basis van de analyseresultaten en de zintuiglijke waarnemingen worden de sterke PCB verontreinigingen in de bovengrond ter plaatse van het zuidelijke buitenterrein ten westen van de bebouwing op de onderzoekslocatie als afgeperkt beschouwd. In verticale richting is de sterke PCB verontreiniging voldoende in beeld gebracht. De gemiddelde dikte van de sterke PCB verontreiniging bedraagt circa 1,0 m en start vanaf het maaiveld. Zeer plaatselijk bevindt de PCB verontreiniging zich dieper dan 1,5 m -mv. Op basis van de huidige gegevens kan worden aangenomen dat de verontreiniging ontstaan is op het buitenterrein. Gelet op de diepte van de PCB verontreiniging en de aanwezigheid van een kelder en fundatie op >1,5 m -mv ter plaatse van de bebouwing, kan worden uitgesloten dat de PCB-verontreiniging zich onder de bebouwing bevindt als gevolg van bedrijfsactiviteiten op het buitenterrein. De totale omvang van de sterke verontreiniging met PCB bedraagt circa 975 m³ (975 m² X 1 m). Er is hier sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met PCB.

Verkenkend bodemonderzoek asbest in bodem/puin NEN 5707/NEN 5897

Het verkennend onderzoek asbest in bodem is om na te gaan of de verdenking van asbest voor het aangetroffen puin tijdens het verkennend bodemonderzoek terecht is.

Er is op het maaiveld asbestverdacht materialen aangetroffen ter plaats van boring B12. Het op het maaiveld aangetroffen asbesthoudend materiaal betreft hecht-gebonden asbesthoudend cement golfplaat (10-15% chrysotiel asbest).

Analytisch is er in de fractie < 20 mm van asbestgat B12 een gehalte van 310 mg/kg ds.

Hechtgebonden asbest aangetroffen. Het berekende asbestgehalte ter plaatse van asbestgat B12 overschrijdt ruim de interventiewaarde (457,2 g/kg d.s.).

De vooraf gestelde hypothese dat deze deellocatie als "heterogeen verdacht, niet lijnvormig" dient te worden beschouwd, wordt voor deze deellocatie aanvaard. Econsultancy adviseert om een nader onderzoek asbest in bodem/puin uit te laten voeren om de omvang van de verontreiniging nader vast te stellen nabij asbestgat B12. Op het overige terreindeel, bestaat er, gelet op het ontbreken van plaatmateriaal (fractie: >20 mm) in het opgegraven materiaal, alsmede in de fijne fractie van het gehele terrein (fractie: <20 mm) geen aanleiding om een asbestverontreiniging te verwachten. Nader onderzoek wordt daar dan ook niet noodzakelijk geacht.

Conclusie nader onderzoek

Voor de aangetoonde matige tot sterke verontreiniging ter plaatse van boring B02a, B05a en B14a zijn, op basis van de Wet bodembescherming, geen sanerende maatregelen noodzakelijk. Deze én de overige lichte aangetoonde verontreinigingen vormen dan ook géén milieuhygiënische belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan. Indien hier graafwerkzaamheden plaatsvinden, adviseert Econsultancy om de matige tot sterke verontreinigingen wel te saneren conform een door het bevoegd gezag goedgekeurd plan van aanpak.

Ter plaatse van het geval van ernstige bodemverontreiniging met PCB op het zuidelijke terreindeel, wordt mogelijk een aaneengesloten verhardingslaag aangebracht. Op deze wijze kan deze verontreiniging relatief eenvoudig gesaneerd worden en zal dit hierdoor niet de uitvoerbaarheid van het plan in het geding komen. Econsultancy adviseert een saneringsplan op te stellen en deze ter goedkeuring voor te leggen aan het bevoegd gezag (inclusief beschikking op het uitgevoerde nader bodemonderzoek).

Met betrekking tot het advies omtrent een mogelijke asbestverontreiniging op de onderzoekslocatie wordt verwezen naar het nader onderzoek asbest (Econsultancy, rapportnummer: 14160.005, d.d. 7 juli 2021). Hieruit blijkt dat, de maximale hergebruikswaarde niet overschreden wordt en bestaat er geen aanleiding tot het treffen van sanerende

Bestemmingsplan Herontwikkeling Glatt-terrein 2022,Putte

maatregelen. Bij afvoer en bewerking van de asbesthoudende bodemlaag dient wel rekening gehouden te worden dat het materiaal (in beperkte mate) asbest bevat.

Op basis van voorgaande, alsmede de mogelijkheid om de locaties op het zuidelijk deel van de onderzoekslocatie relatief eenvoudig te saneren middels het aanbrengen van een isolatielaag (leeflaag of aaneengesloten verhardingslaag) én het ontbreken van noemenswaardige verontreinigingen op het overige deel van de onderzoekslocatie, zijn er volgens Econsultancy geen milieuhygiënische belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan. Onderhavige rapportage wordt als afdoende beschouwd om de bestemmingsplanprocedure vanuit milieuhygiënisch oogpunt te kunnen doorlopen. De uiteindelijke beslissing hierover ligt bij het bevoegd gezag.

Indien er bij werkzaamheden grond vrijkomt die niet op de locatie kan worden hergebruikt, zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit, het “Tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS. Houdende grond en baggerspecie (d.d. 2 juli 2020) of de regionale bodemkwaliteitskaart van toepassing.

Saneringsplan

Op 7 december 2021 is door het bureau Econsultancy een saneringsplan opgesteld.

Aanleiding voor het opstellen van het saneringsplan zijn de sterke verontreinigingen met PCB, die tijdens voorgaande bodemonderzoeken in januari en juli 2021 door Econsultancy zijn aangetoond. De verontreinigingen zijn in juli 2021 door Econsultancy tijdens een nader bodemonderzoek afgeperkt (projectnummer 14160.004, d.d. 27 juli 2021).

In het saneringsplan is een functiegerichte (deel)saneringsvariant op milieuhygiënische, organisatorische en financiële aspecten uitgewerkt.

Het saneringsplan heeft betrekking op het navolgende geval van ernstige bodemverontreiniging:

Ernstige bodemverontreiniging met PCB met een volume van 975 m³ en twee sterke verontreinigingscontouren met een volume van 1 m³ met PCB.

Het geval van bodemverontreiniging op de onderzoekslocatie is hoogstwaarschijnlijk niet spoedeisend en is mogelijk wel perceelsgrensoverschrijdend.

Ten behoeve van de uitvoering van de sanering is door de eigenaar van de grond een saneringsbeschikking bij het bevoegd gezag ingediend.

Wet bodembescherming

Geconcludeerd kan worden dat de bovengrond licht verontreinigd is met kwik en lood, en plaatselijk (MM02) tevens licht verontreinigd is met PAK.

De ondergrond is licht verontreinigd met lood.

Het grondwater is licht verontreinigd met barium en zink en sterk verontreinigd met kobalt en nikkel.

4.7.3 Conclusie voor bodem

De resultaten van het onderzoek vormen geen belemmering de voorgenomen bouwplannen ter plaatse te realiseren. Wel zal de bodemsanering uitgevoerd dienen te zijn alvorens de locatie bebouwd kan worden.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

4.8.1 Archeologie en cultuurhistorie algemeen

Archeologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden verantwoord dat er geen archeologische waarden worden verstoord. Op basis van de Erfgoedwet en het gemeentelijke archeologiebeleid is het verplicht om bij de vaststelling van een ruimtelijk plan rekening te houden met bekende én te verwachten archeologische waarden in het plangebied.

De gemeente Woensdrecht is voornemens erfgoedbeleid te gaan opstellen.

Door de gemeente Woensdrecht is een archeologische waardenkaart opgesteld in 2018. Deze is onderdeel van het erfgoedbeleid van de gemeente.

Cultuurhistorie

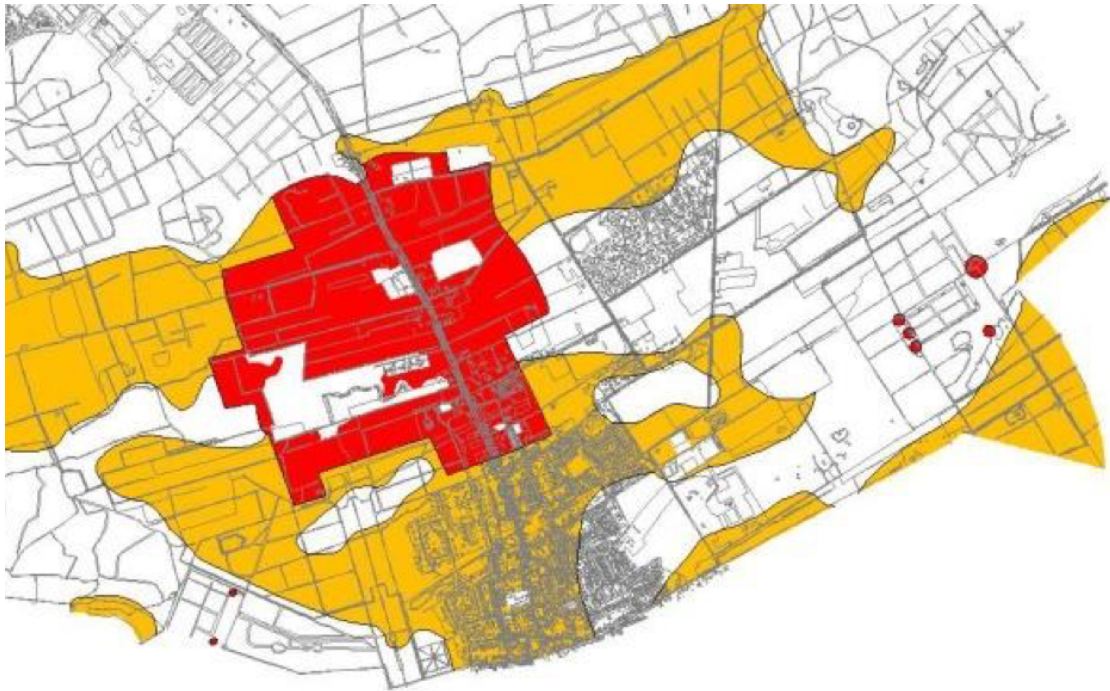
In 2010 heeft de provincie Noord-Brabant de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) vastgesteld ter bescherming van het Brabantse erfgoed. De oorspronkelijke CHW is op kleine onderdelen aangepast in de herziening van 2016.

Prominent op de CHW is het provinciaal cultuurhistorisch belang. Specifiek gaat het hier om erfgoed dat belangrijk is voor de regionale identiteit.

Door de gemeente Woensdrecht is een cultuurhistorische waardenkaart opgesteld als onderdeel van het Erfgoedbeleid in de gemeente. Op deze kaart is voor een deel van de locatie de aanduiding “heideontginning” opgenomen en zijn. In de buurt van de locatie historische wegen en de Joodse begraafplaatsen als cultuurhistorische elementen opgenomen.

4.8.2 Toetsing archeologie

Voor het plangebied is op deze kaart geen aanduiding opgenomen. De locatie is voor het grootste gedeelte “wit” gelaten, hetgeen betekent dat hier geen archeologische waarden aanwezig zijn.



Afbeelding 13 Fragment van archeologische beleidskaart gemeente Woensdrecht

Voor wat betreft de verkenning van archeologische waarden wordt aansluiting gezocht bij het eerder uitgevoerde archeologisch onderzoek in het kader van het vigerende bestemmingsplan. Hieruit wordt als volgt geciteerd:

“Ter plaatse van de bebouwing zijn tijdens het archeologische booronderzoek grootschalige diepe bodemverstoringen aangetroffen. Bovendien geldt op basis van de aard van de aangetroffen afzettingen voor een groot deel van dit perceel een lage verwachting. In het kader van de voorgenomen bouwwerkzaamheden wordt dan ook geadviseerd geen vervolgonderzoek uit te voeren. Ook voor de overige delen van het plangebied, waar de top van de Formatie van Waalre bestaat uit klei, wordt geadviseerd om bij bodemingrepen geen vervolgonderzoek uit te voeren. Alleen indien ter plaatse van de aangetroffen dikke eerddekken, met daaronder zand van de Formatie van Waalre (centrale en zuidwestelijke delen van het plangebied), bodemingrepen dieper dan 50 cm onder maaiveld plaatsvinden, wordt een vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven geadviseerd. Op onderstaande afbeelding is het gebied aangegeven waarvoor vervolgonderzoek geadviseerd wordt. Dit gebied is in de juridische regeling van dit bestemmingsplan voorzien van een dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ met een passende beschermde regeling.”

Bestemmingsplan Herontwikkeling Glatt-terrein 2022,Putte



Afbeelding 14 kaartje uit vigerende bestemmingsplan. Het oranje deel is voorzien van de dubbelbestemming Waarde - archeologie

4.8.3 Toetsing cultuurhistorie

Om de aanwezigheid van cultuurhistorische waarden te beoordelen is de provinciale Cultuurhistorische waardenkaart geraadpleegd. In en direct rond het plangebied zijn diverse waardevolle lijnen en vlakken aanwezig.



Afbeelding 15 cultuurhistorische waardenkaart Noord Brabant met globale ligging plangebied

De Putseweg is van oudsher een belangrijke doorgaande route waaraan diverse bebouwing

Bestemmingsplan Herontwikkeling Glatt-terrein 2022, Putte

was gesitueerd. Het verloop van de weg is nauwelijks veranderd daar heeft deze historische lijn een hoge geografische waarde. Het verloop van de weg zal met de ontwikkeling ongewijzigd blijven en ook de beeldbepalende bomenrijen blijven

gehandhaafd. Daarnaast zijn enkele wegen loodrecht op de Putseweg als geografisch waardevol aangeduid. Het betreft de wegen en paden ter ontsluiting van de agrarische percelen, waarvan er één direct ten zuiden van het plangebied gelegen is.

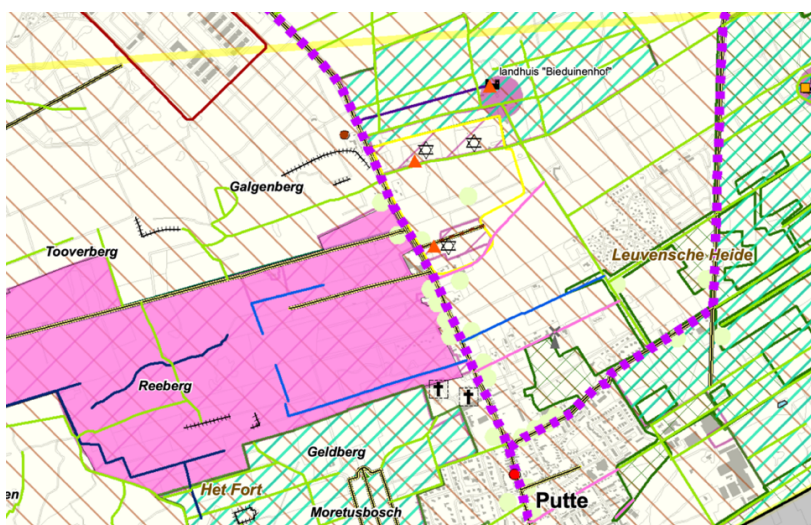
Omdat de richting van deze paden typerend is voor de langgerekte verkavelingsstructuur van de heideontginning en deze op een aantal plaatsen voorzien is van bomenrijen wordt ook in het plangebied voorgesteld dit (voormalig) pad te begeleiden met bomen.

Verder is het plangebied gelegen in het landschap van de Brabantse Wal, een landschap met en groot contrast tussen het hoger gelegen zandlandschap en de lager gelegen zeekeleipolders. Het plangebied ligt op het hogere gedeelte. De ontwikkeling heeft ruimtelijk geen invloed op de landschappelijke structuur van de Brabantse Wal.

Daarnaast is het plangebied gedeeltelijk gelegen in het cultuurhistorische vlak 'De Koude Heide'. Deze jonge ontginning (circa 1920) is ontstaan bij een thans verdwenen hoeve (kampontginning) en kenmerkt zich door een zeer open karakter. De ontginning wordt gekenmerkt door onregelmatig lange percelen, hetgeen typerend is voor een boshoeveontginning. Met de ontwikkeling in het plangebied dient het open karakter en de langgerekte verkavelingsrichting gerespecteerd en waar mogelijk versterkt te worden. Dit wordt bewerkstelligd door:

- Het aanbrengen van bomenrijen (zomereiken) loodrecht op de Putseweg;
- Het behouden van de uitzichten vanaf het parkeerterrein en het terras door geen besloten groenelementen, zoals houtwallen en bosplantsoenen, te voorzien.

Tenslotte is op de historische kaart een bomenrij te zien op ongeveer 40 meter afstand en evenwijdig aan de achtergevel van de bebouwing. Deze bomenrij wordt in de vorm van zomereiken) teruggebracht, zowel om de oude situatie te herstellen als om een fysieke begrenzing van de voorziening voor het verblijf van arbeidsmigranten te introduceren.



Afbeelding 16 uitsnede cultuurhistorische waardenkaart gemeente Woensdrecht

4.8.4 Conclusie

Met inachtneming van hetgeen hiervoor is opgemerkt voor de aspecten archeologie en cultuurhistorie, wordt geconcludeerd dat de aspecten cultuurhistorie en archeologie zich niet tegen de voorgenomen herontwikkeling verzetten.

4.9 Verkeer en parkeren

4.9.1 Verkeer en parkeren algemeen

Verkeersgeneratie

Als gevolg van het plan zal een verkeersgeneratie gaan plaatsvinden. Deze verkeersgeneratie wordt vergeleken met de verkeersgeneratie afkomstig van de huidige bestemming.

Parkeren

Tot 1 juli 2018 waren in de gemeentelijke Bouwverordening regels over het parkeren opgenomen. Vanaf die datum mogen in de Bouwverordening vanwege een wijziging van de Woningwet geen regels meer in de Bouwverordening worden opgenomen, maar moeten deze opgenomen zijn in het bestemmingsplan. Dat is in het vigerende bestemmingsplan nog niet gebeurd.

Er wordt getoetst met de parkeernormen uit het vigerende GVVP 2021-2025. Op bladzijde 34 van het GVVP is aangegeven dat de gemeente Woensdrecht altijd aansluit bij de meeste actuele parkeerkencijfers en normen. Momenteel zijn dat de normen zoals opgenomen in de VROW publicatie 381 “toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen”. In het GVVP is verder vermeld dat bij het kiezen van de juiste parkeerkencijfers enkele variabelen van toepassing zijn. Allereerst betreft dit de stedelijkheidsgraad. De gemeente Woensdrecht wordt op basis van de CBS-indeling aangemerkt als “niet stedelijk”. Verder is op basis van de openbaar vervoervoorzieningen en de ligging van de kernen, de stedelijke zone “rest bebouwde kom” van toepassing. Ten aanzien van de te hanteren minimum en maximum parkeernorm wordt in het GVVP uitgegaan van het gemiddelde. Als er duurzame initiatieven zoals deelauto's binnen een plan kunnen worden toegepast, kunnen de normen onderbouwd nog lager worden toegepast.

4.9.2 Toetsing

Verkeersgeneratie

Huidige situatie

In de huidige situatie is sprake van een leegstaand bedrijfscomplex. Het complex staat al vele jaren leeg. De nieuwe bestemming Cultuur en ontspanning die is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan is tot op heden niet gerealiseerd. Er wordt dan ook niet uitgegaan van een bestaande parkeerbehoefte.

Nieuwe situatie

Bestemmingsplan Herontwikkeling Glatt-terrein 2022,Putte

In het GVVP noch in de CROW zijn specifieke normen voor de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten opgenomen. Om die reden is de berekening van de verkeersgeneratie en ook van de parkeerbehoefte maatwerk. De parkeerbehoefte wordt bepaald op basis van referenties en is mede gestoeld op het feit dat de populatie tijdelijk zal worden gehuisvest en dat het vervoer door de werkgever per touringcar wordt geregeld. Op grond van de CROW-normen wordt aansluiting gezocht bij de parkeernormen voor kamerbewoning. Uitgegaan is van 231 kamers uit de tabel Kamerverhuur, niet zelfstandig (bladzijde 33 van de publicatie). Uitgegaan wordt van een locatie in het buitengebied met een verkeersgeneratie van 0,8 verkeersbewegingen per kamer.

Totaal aantal wooneenheden 231: 184,8 verkeersbewegingen per etmaal. Daar het hier enkel handelt om verkeer gegenereerd door de toekomstige bewoners wordt uitgegaan van lichte motorvoertuigen.

Parkeren

Voor de parkeervraag is eveneens aansluiting gezocht bij de tabel voor Kamerbewoning uit de CROW publicatie nummer 381. Op basis hiervan geldt een parkeernorm van 0,2 parkeerplaats per kamer. In zijn totaliteit gaat het hier om 231 kamers. Dat betekent dat 46,2 parkeerplaatsen op eigen terrein dienen te worden aangebracht.

4.9.3 Conclusie

De verkeersgeneratie als gevolg van het plan is hoger dan in de bestaande situatie. Ten aanzien van het parkeren geldt dat extra parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd en dat er geen aanleiding is om openbare parkeerplaatsen te compenseren.

4.10 Vormvrije MER-beoordeling

In de Wet milieubeheer en in het besluit Milieu effect rapportage (m.e.r.) staan de uitgangspunten van het milieubeleid beschreven. Hierin staat tevens vermeld wanneer er een m.e.r. rapportage moet worden toegepast en of het plan een ontwikkeling omvat die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kent.

Gelet op het bepaalde in het besluit milieueffectrapportage is beoordeeld of voor deze ontwikkelingen het opstellen van een milieueffectrapport vereist is. De ontwikkeling komt niet voor op de C lijst. De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, is opgenomen in onderdeel D 11.2 van het Besluit m.e.r. In het Besluit m.e.r. is onderdeel D verdeeld in vijf kolommen.

Kolom 0: het nummer van de activiteit

Kolom 1: de activiteit

Kolom 2: de gevallen hier staan drempelwaarden voor de activiteit benoemd

Kolom 3: de kaderstellende plannen waar een activiteit in kan worden vastgelegd

Kolom 4: de besluiten waar een activiteit in kan worden vastgelegd

Als een activiteit voorkomt in kolom 1 maar beneden de drempelwaarde van kolom 2 valt, dan moet worden nagegaan of sprake kan zijn van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen. Dit vindt plaats via de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze geldt zowel voor kaderstellende plannen als voor besluiten.

Allereerst moet worden beoordeeld of het hier gaat om een stedelijk ontwikkelingsproject. Is dat namelijk niet het geval, dan is een m.e.r. niet noodzakelijk en is ook een vormvrije m.e.r. niet nodig.

Bestemmingsplan Herontwikkeling Glatt-terrein 2022,Putte

Uit een recente uitspraak van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2019:1253) is af te leiden dat, wanneer, zoals hier er uitsluitend sprake is van een gebruikswijziging en niet van een toename van het ruimtebeslag, er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject zoals genoemd in categorie D 11.2 van het Besluit m.e.r. Het is dan ook niet nodig een (vormvrije) mer-beoordeling op te stellen.

In de uitspraak van 4 februari 2021, ECLI:NL:RVS:2021:233 oordeelde de Voorzieningenrechter dat de bouw van 33 nieuwe woningen op het terrein van een voormalig verzorgingshuis geen stedelijk ontwikkelproject betrof.

“Onder verwijzing naar de uitspraken van de Afdeling van 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694, van 31 januari 2018, ECLI:NL:RVS:2018:348 en van 17 april 2019, , ECLI:NL:RVS:2019:1253 overweegt de voorzieningenrechter dat het antwoord op de vraag of sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r., afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Uit deze uitspraken volgt eveneens dat het antwoord op de vraag of een activiteit kan worden aangemerkt als een activiteit als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r., niet afhankelijk is van het antwoord op de vraag of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.”

In de onderhavige zal het ruimtebeslag dat in het geldende bestemmingsplan is toegestaan, niet worden vergroot. De functie die is toegestaan is cultuur en ontspanning. De wijziging van de functie van vermaakcentrum door de huisvesting van 462 arbeidsmigranten betekent niet dat sprake is van een zodanige wijziging naar aard en omvang ten opzichte van de functie vermaakcentrum dat daarmee moet worden geconcludeerd dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

5 MAATSCHAPPELIJK EN FINANCIËLE UITVOERBAARHEID

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan is opgesteld om een voorziening voor de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten mogelijk te maken. Burgemeester en wethouders hebben op basis van de Inspraakverordening besloten dat een omgevingsdialoog dient te worden gevoerd.

De initiatiefnemer heeft de omgevingsdialoog gevoerd. Van de omgevingsdialoog is een verslag gemaakt dat als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

Daarnaast is op grond van het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening jo artikel 3.6 van de Algemene wet bestuursrecht over het voorontwerp bestemmingsplan vooroverleg gevoerd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De vooroverlegreacties zijn als bijlagen bij het bestemmingsplan gevoegd.

Het bestemmingsplan heeft op grond van de procedure als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze procedure zijn wel/geen zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn beantwoord in een Nota van beantwoording welke als bijlage bij dit bestemmingsplan gaat. De zienswijzen hebben wel/niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro), artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het voor een aantal bouwplannen, wanneer de bouw planologisch wordt mogelijk gemaakt middels een bestemmingsplan of een uitgebreide omgevingsvergunning, verplicht een exploitatieplan op te stellen. Dit gaat onder andere om de volgende bouwplannen:

- a) de bouw van meerdere woningen;
- b) de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c) de uitbreiding van het hoofdgebouw met minimaal 1000² of met een of meer woningen;
- d) de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e) de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m² bruto- vloeroppervlakte bedraagt;
- f) de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m² bruto- vloeroppervlakte.

Een exploitatieplan heeft onder meer tot doel om te komen tot een adequaat publiekrechtelijk kostenverhaal, het realiseren van een goede inrichting van de openbare ruimte door middel van het stellen van locatie-eisen en het bieden van een goede grondslag om de verdeling van woningbouwcategorieën te ondersteunen. Indien een exploitatieplan vereist is moet de

Bestemmingsplan Herontwikkeling Glatt-terrein 2022,Putte

gemeenteraad het exploitatieplan tegelijk vaststellen met de planologische maatregel die het bouwen mogelijk maakt.

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen mogelijk zoals bedoeld in artikel 6.2.1 lid a van het Bro. Gelet hierop bestaat er in beginsel de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan. In artikel 6:12 lid 2a van de Wro is echter opgenomen dat geen exploitatieplan hoeft te worden opgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Tussen de gemeente en de eigenaar is een anterieure overeenkomst afgesloten waarin afspraken worden gemaakt over de kosten. Hierdoor kan worden vastgesteld dat het kostenverhaal anderszins verzekerd is en dat er geen verplichting bestaat om een exploitatieplan vast te stellen.

Daarnaast zijn initiatiefnemers bereid eventuele planschade, voor hun rekening te nemen. De economisch-financiële haalbaarheid van het plan kan hierdoor als aangetoond worden beschouwd.

Conclusie

Het bestemmingsplan is economisch uitvoerbaar.

