

GEMEENTE WOENS DreCHT

BESTEMMINGSPLAN PUTSMOLENTJE 14, OSSENDRECHT



CUIJPERS ADVIES

PROJECTBUREAU RUIMTELIJKE ONTWIKKELING B.V.

Gouverneur Hultmanstraat 2 - 5224 CJ 's-Hertogenbosch - 06 5146 1115 - info@posd.eu

GEMEENTE WOENS DreCHT

BESTEMMINGSPLAN PUTSMOLENTJE 14, OSSENDRECHT

juni 2018

CUIJPERS ADVIES

PROJECTBUREAU RUIMTELIJKE ONTWIKKELING B.V.

Gouverneur Hultmanstraat 2 - 5224 CJ 's-Hertogenbosch - 06 5146 1115 - info@posd.eu

GEMEENTE WOENSDRECHT

BESTEMMINGSPLAN PUTSMOLENTJE 14, OSSENDRECHT

TOELICHTING

GEMEENTE WOENSRECHT

BESTEMMINGSPLAN PUTSMOLENTJE 14, OSSENDRECHT

TOELICHTING

Gemeente/bevoegd gezag

Naam : GEMEENTE WOENSRECHT
Contactpersoon :
Adres : Postbus 24
PC + plaats : 4630 AA Hoogerheide
Tel. : 14 0164
Fax : 0164 - 61 63 31
mail : gemeente@woensrecht.nl

Uitvoerend bureau

Naam : Cuijpers Advies/ Projectbureau Ruimtelijke Ontwikkeling b.v.
Auteur : ir. J.J. Cuijpers
Adres : Gouverneur Hultmanstraat 2
PC + plaats : 5224 CJ 's-Hertogenbosch
Tel. : 06 - 5146 1115
Mail : info@posd.eu
Website : www.posd.eu
Projectnummer : 47004

Versietabel				
versie	datum	Inhoud	status	validatie
1-1	06 01 2014	Concept-voorontwerpbestemmingsplan	concept	JC
1-2	21 01 2014	Enkele tekstuele opmerkingen	concept	JC
1-3	29 01 2014	Enkele tekstuele aanpassingen	concept	JC
1-4	31 03 2014	Onderzoeken verwerkt	concept	JC
1-5	23 04 2014	Enkele tekstuele aanpassingen	concept	JC
2-1	05 09 2014	Opmerkingen gemeente verwerkt	intern	JC
2-2	17 03 2015	Milieuozonering en geluidparagraaf	Voorontwerp	JC
3-1	17 08 2015	Diverse aanpassingen	Voorontwerp	JC
3-2	05 10 2015	IMRO-codering	Voorontwerp	JC
4-1	18 01 2016	vooroverlegreacties	Ontwerp	JC
4-2	29 03 2016	Opmerkingen gemeente verwerkt	ontwerp	JC
4-3	06 12 2017	Bijgesteld geluidrapport verwerkt	Ontwerp	JC
4-4	01 02 2018	Enkele tekstuele aanpassingen	Ontwerp	JC
5-1	06 06 2018	Tbv vaststelling	vastgesteld	JC 

Gemeente Woensdrecht

Bestemmingsplan : Toelichting

“Putsmolentje 14, Ossendrecht”

Id = NL.IMRO.0873.OSCAxBP109xHERZx05-VG01

Fase	Datum besluit	Datum publicatie	Datum ter inzage	Bijzonderheden
Voor-ontwerp			20 10 2015	
Ontwerp	18 04 2018	18 04 2018	19 04 2018	
Vastgesteld				
Van kracht				
Raad van State				
Onherroepelijk				

GEMEENTE WOENS DreCHT BESTEMMINGSP lan "PUTSMOLENTJE 14, OSSENDRECHT"

TOELICHTING

INHOUD

1.	INLEIDING	5
1.1	Voorgeschiedenis	5
1.2	Doel	5
1.3	Situering plangebied	6
1.4	Vigerend bestemmingsplan	6
1.5	Leeswijzer	7
2.	DE HUIDIGE SITUATIE IN HET PLANGEBIED	8
2.1	Topografische situatie	8
2.2	Cultuurhistorie	9
2.2.1	De Brabantse Wal	9
2.2.2	Cultuurhistorische waardenkaart	9
2.2.3	Monumenten en karakteristieke bebouwing	10
2.2.4	Landschappelijke waarden	10
3	HET RUIMTELIJK PLAN	11
3.1	Planbeschrijving	11
4	PLANOLOGISCH BELEIDSKADER	12
4.1	Rijksbeleid - structuurvisie infrastructuur en ruimte	12
4.2	Rijksbeleid - Barro	12
4.3	Verordening ruimte Noord-Brabant	13
4.4	Gemeentelijk beleid	14
4.4.1	Gemeentelijk woningbouwbeleid	14
5	RUIMTELIJKE EN MILIEUKUNDIGE ASPECTEN	15
5.1	Archeologie	15
5.2	Natuur	16
5.3	Geluidhinder	17
5.4	Milieuzonering	19
5.5	Bodem	19
5.6	Externe veiligheid	20
5.7	Water	20
5.8	Luchtkwaliteit	21
5.9	Geurhinder	22

6	HET BESTEMMINGSPLAN	24
6.1	Plangrens	24
6.2	De verbeelding (plankaart)	24
6.3	De regels	24
7	HAALBAARHEIDSASPECTEN	26
7.1	Financieel - economische haalbaarheid	26
7.2	Grondexploitatie	26
7.3	Eigendom	26
7.4	Maatschappelijke haalbaarheid	27
7.4.1	Vooroverleg	27
7.4.2	Inspraak	27

Bijlagen bij deze toelichting:

Bijlage 1 : Archeologisch onderzoek
Bijlage 2: Natuuronderzoek
Bijlage 3: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 4: Milieukundig bodemonderzoek
Bijlage 5a: Bedrijven en milieuzonering
Bijlage 5b: Wematech: Akoestisch onderzoek industrielawaai
planontwikkeling Putsmolentje 14-16 te Ossendrecht, augustus
2015

GEMEENTE WOENS DreCHT BESTEMMINGSP lan "PUTSMOLENTJE 14, OSSENDRECHT"

TOELICHTING

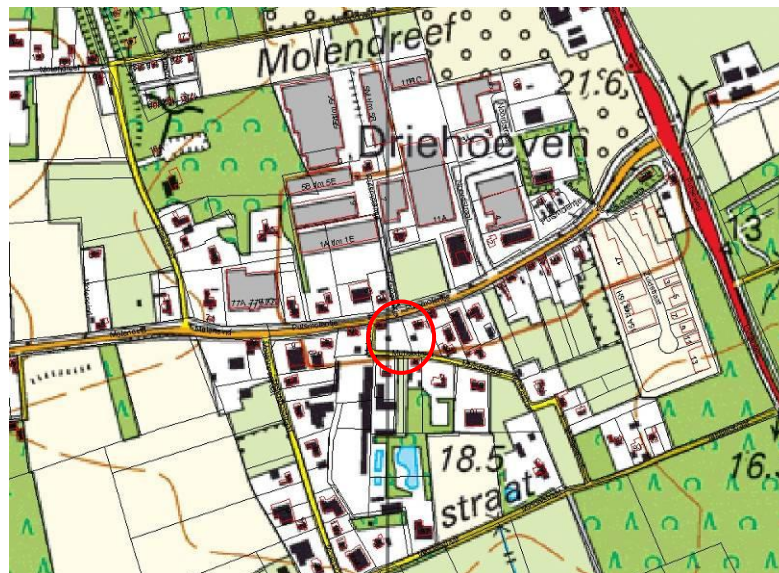
1. INLEIDING

1.1 Voorgeschiedenis

De gemeenteraad van de gemeente Woensdrecht heeft besloten dat er 13 contingenten beschikbaar gesteld worden aan locaties waar voldaan kan worden aan de voorwaarden voor perceelsplitsing. Het college heeft in december 2013 een besluit genomen over het opstarten van de tweede tranche met 4 locaties, waaronder de locatie Putsmolentje 14. Dit betekent dat een bestemmingsplan opgesteld kan worden voor de perceelsplitsing aan het Putsmolentje 14, waarin juridisch wordt vastgelegd dat het bestaande perceel voor één woning wordt gesplitst in twee percelen waar op ieder perceel een woning kan worden opgericht.

Aanleiding voor deze planherziening is een raadsbesluit uit 2009, waarin besloten werd tot 2015 13 woningen uit het contingent te reserveren voor particuliere initiatieven. Bij schrijven van 5 december 2013 heeft het college aan initiatiefnemer medegedeeld dat de locatie Putsmolentje 14 een van de vier toegekende initiatieven voor 2013 betrof.

De initiatiefnemer heeft het benodigde voorontwerpbestemmingsplan voorbereid en de benodigde onderzoeken laten verrichten.



afbeelding 1 - Situering plangebied

1.2 Doel

Doel van dit bestemmingsplan is het bieden van een juridisch kader voor de splitsing van het perceel Putsmolentje 14, waarbij op het oostelijk deel een

nieuwe woning kan worden opgericht en de bestaande woning op het westelijk deel kan worden vervangen.

1.3 Situering plangebied

Het plangebied is gelegen in de gemeente Woensdrecht, ten oosten van de bebouwde kom van Ossendrecht.



afbeelding 2 - Begrenzing plangebied; de grens van het plangebied is door middel van een rode lijn aangegeven; de lijn volgt de perceelsgrenzen van het te splitsen perceel Putsmolentje 14.

1.4 Vigerend bestemmingsplan



Afbeelding 3 - Bestemmingsplan "Bedrijventerrein Woensdrecht"; het plangebied is bestemd tot 'Wonen'; op het westelijk deel ligt een bouwvlak, op het oostelijk deel niet. Het gehele perceel (en de rest van het bedrijventerrein) heeft daarnaast de gebiedsaanduiding "vrijwaringszone radar".

De vigerende ruimtelijke regeling voor dit perceel is opgenomen in het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Woensdrecht', vastgesteld op 2 april 2015 en onherroepelijk geworden op 5 september 2015.

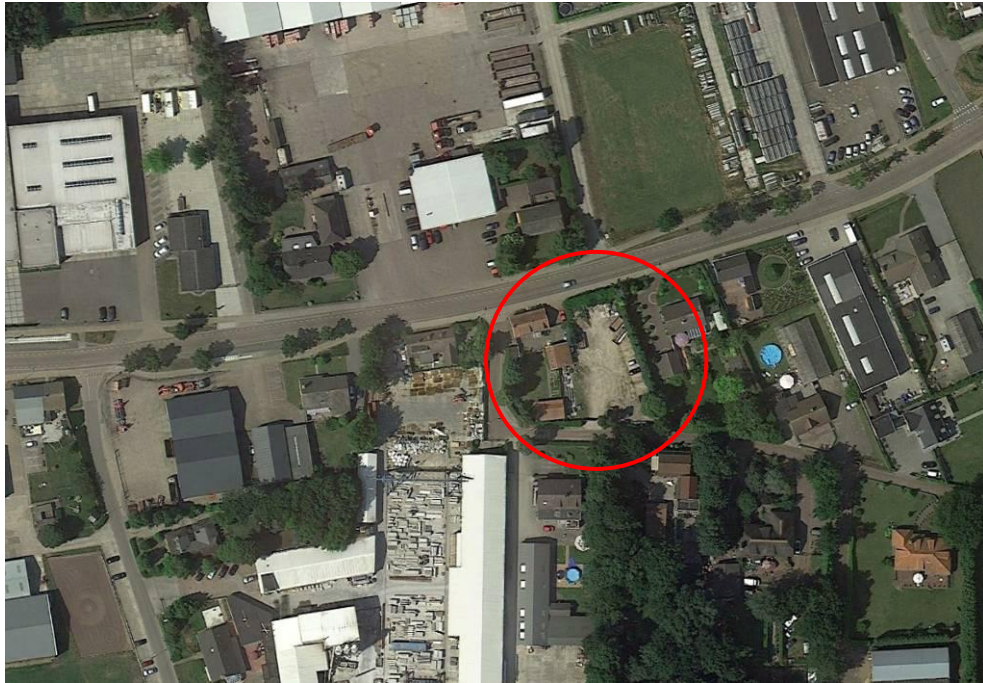
De beoogde splitsing van het perceel in twee percelen, waardoor de mogelijkheid ontstaat om één extra woning te bouwen, past niet in de vigerende ruimtelijke regelgeving en ook niet in het ontwerpbestemmingsplan. Daarom is een planherziening noodzakelijk.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie in het plangebied beschreven; in hoofdstuk 3 wordt het ruimtelijk plan, de toekomstige invulling van het plangebied geschetst. In hoofdstuk 4 wordt het planologisch beleidskader geschetst, waarbinnen de planvorming plaatsvindt. Onder meer het planologisch beleid op provinciaal niveau komt aan bod. In hoofdstuk 5 worden de relevante ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten van het plan beschreven. In hoofdstuk 6 wordt het bestemmingsplan in juridische zin beschreven. In hoofdstuk 7 worden de haalbaarheidsaspecten beschreven (waaronder de resultaten van overleg en inspraak) weergegeven.

2. DE HUIDIGE SITUATIE IN HET PLANGEBIED

2.1 Topografische situatie



Afbeelding 4 - Luchtfoto van het plangebied en omgeving (bron: Google-earth, 2013)

Het plangebied ligt in het gebied De Driehoeven, een gebied met enkele relatief grote bedrijven en verder een menging van burgerwoningen en (niet-agrarische) kleinere bedrijven. Het westelijk deel van het plangebied is in gebruik voor bewoning, het oostelijk deel is grotendeels verhard en werd voorheen gebruikt voor tijdelijke opslag van goederen.

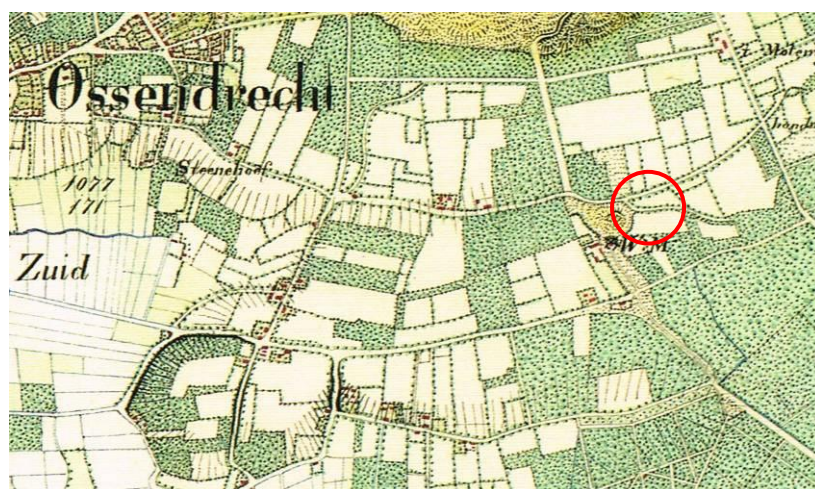


Afbeelding 5 - Burgerwoning Putsmolentje 14; Afbeelding 6 - het beoogde bouwperceel.

2.2 Cultuurhistorie

2.2.1 De Brabantse Wal

In de toelichting bij de provinciale cultuurhistorische waardenkaart is de navolgende beschrijving van het gebied rondom de Brabantse Wal opgenomen: “Het landschap van de Brabantse Wal wordt gekenmerkt door een grote landschappelijke verscheidenheid, die zowel door de grote verschillen in terreingesteldheid als door verschillen in historische ontwikkeling zijn veroorzaakt. Vanuit de vlakke zeekeleipolders in het westelijke deel rijzen de zandgronden van de Wal hoog op, met voor West-Nederlandse begrippen grote hoogteverschillen. (...) de Wal is besloten en laat een mozaïek zien van steden en dorpen, landbouwgronden, landgoederen, heidevelden en bossen. De Brabantse Wal is een markante rug op de grens van het Brabants Massief, ook wel het West-Brabantse Zandplateau genoemd.”



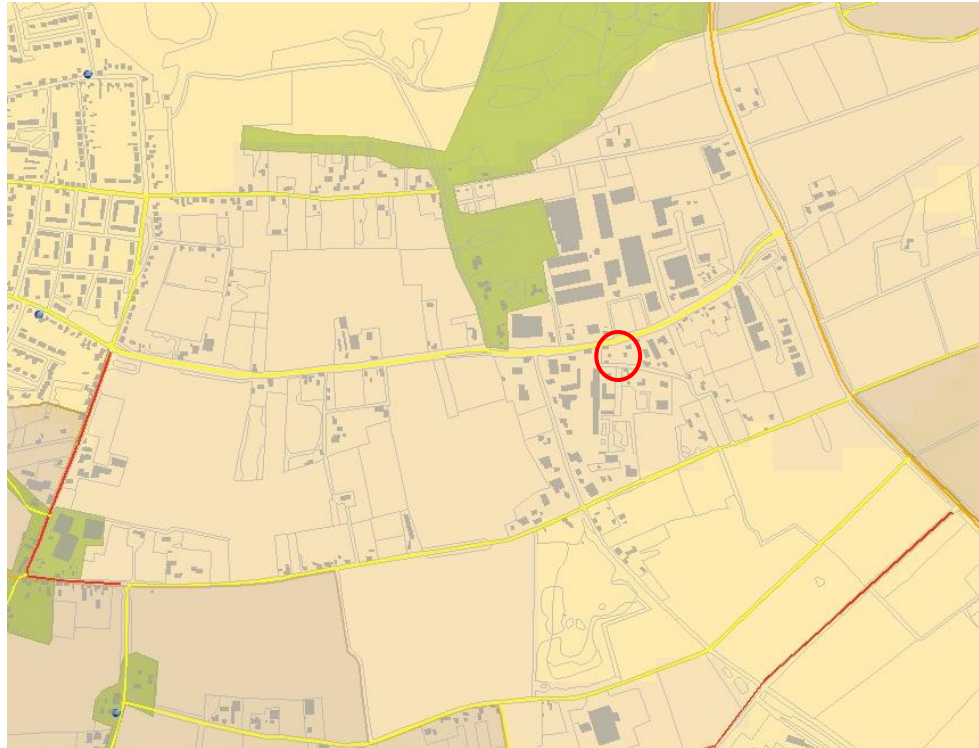
Afbeelding 7 - Situatie van het plangebied omstreeks 1840 - het plangebied ligt in de oksel tussen twee wegen die tegenwoordig Putsmolentje en Mutsestraat heten, ten noordoosten van een windmolen. De omgeving is voor het overige vrijwel onbebouwd.

2.2.2 Cultuurhistorische Waardenkaart

De Cultuurhistorische Waardenkaart is al vanaf 2002 een belangrijke pijler van het provinciale beleid voor behoud, herstel en ontwikkeling van ruimtelijk erfgoed en versterking van de regionale identiteit. In de Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 (CHW 2010) benoemt de provincie haar provinciaal cultuurhistorisch belang en geeft ze informatie over cultuurhistorische waarden van bovenlokaal belang. De CHW 2010 is opgebouwd uit meerdere groepen kaartlagen.

Deze kaartlagen zijn een uitwerking van het provinciaal cultuurhistorisch belang zoals verwoord in de Structuurvisie RO (vastgesteld PS 1 oktober 2010) en de Verordening ruimte fase 2 (vastgesteld PS 17 december 2010).

Uit deze kaart blijkt verder, dat er in het plangebied zelf en in de directe omgeving geen karakteristieke of monumentale panden aanwezig zijn (zie ook 2.3.3). De weg Putsmolentje wordt aangegeven als een historisch-geografisch lijnelement van waarde.



Afbeelding 8 - Cultuurhistorische Waardenkaart 2010- geraadpleegd 07012014 - het plangebied is gelegen in het cultuurhistorisch landschap Brabantse Wal, een zg. Belvederegebied.

2.2.3 Monumenten en karakteristieke bebouwing

In en nabij het plangebied zijn geen beschermde monumenten in de zin van de Monumentenwet 1988 aanwezig. Ook zijn er, blijkens de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart 2006 geen cultuurhistorisch waardevolle panden aanwezig.

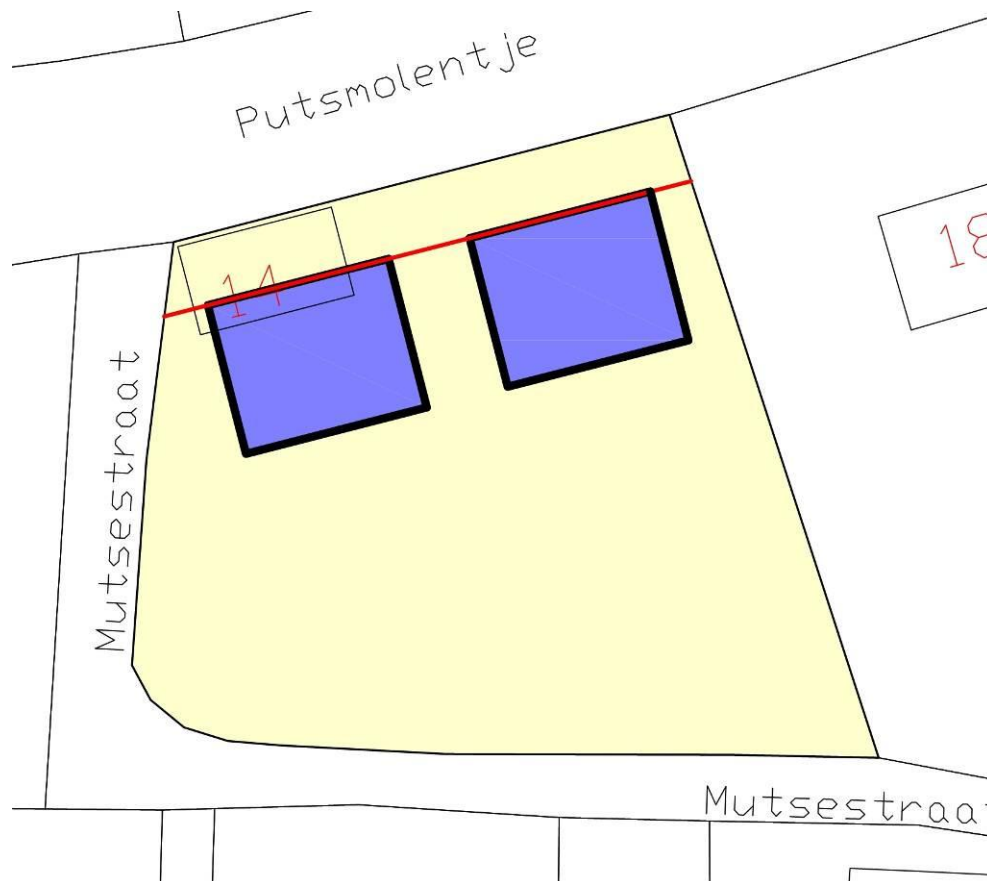
2.2.4 Landschappelijke waarden

De ligging van de locatie in het gebied van de Brabantse Wal brengt met zich mee, dat er in de omgeving bijzondere landschappelijke waarden aanwezig zijn. Ter plaatse van het plangebied en omgeving is dat niet het geval: de locatie is gelegen in het gebied Driehoeven, dat grotendeel het karakter van een bedrijventerrein heeft. Er zijn geen overwegende landschappelijke waarden aanwezig.

3 HET RUIMTELIJK PLAN

3.1 Planbeschrijving

De bestaande verharding van het terrein wordt opgebroken en verwijderd. Het perceel wordt gesplitst en ter plaatse wordt een extra woning gerealiseerd. De nieuwe woning wordt aan de straat Putsmolentje gerealiseerd. De bestaande woning Putsmolentje 14 is in slechte staat. Er is voor gekozen deze te vervangen door een nieuwe woning, die verder van de straat af gesitueerd zal worden.



Afbeelding 9 - Ruimtelijk plan - de nieuwe woning is georiënteerd op het Putsmolentje. De woning Putsmolentje 14 zal worden afgebroken en de vervangende woning zal in dezelfde rooilijn als de nieuwe woning worden geplaatst.

Omdat de bestaande woning vervangen wordt, ontstaan er mogelijkheden om een stedenbouwkundige eenheid te creëren van beide op te richten woningen. Zo worden beide woningen in één rooilijn (gevellijn volgens het handboek van de gemeente) geplaatst. Ook zijn de beide bouwvlakken aan de straatzijde even breed.

4. PLANOLOGISCH BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid - Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. In deze structuurvisie staan de (rijks)plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen. Het Rijk zet zich in het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

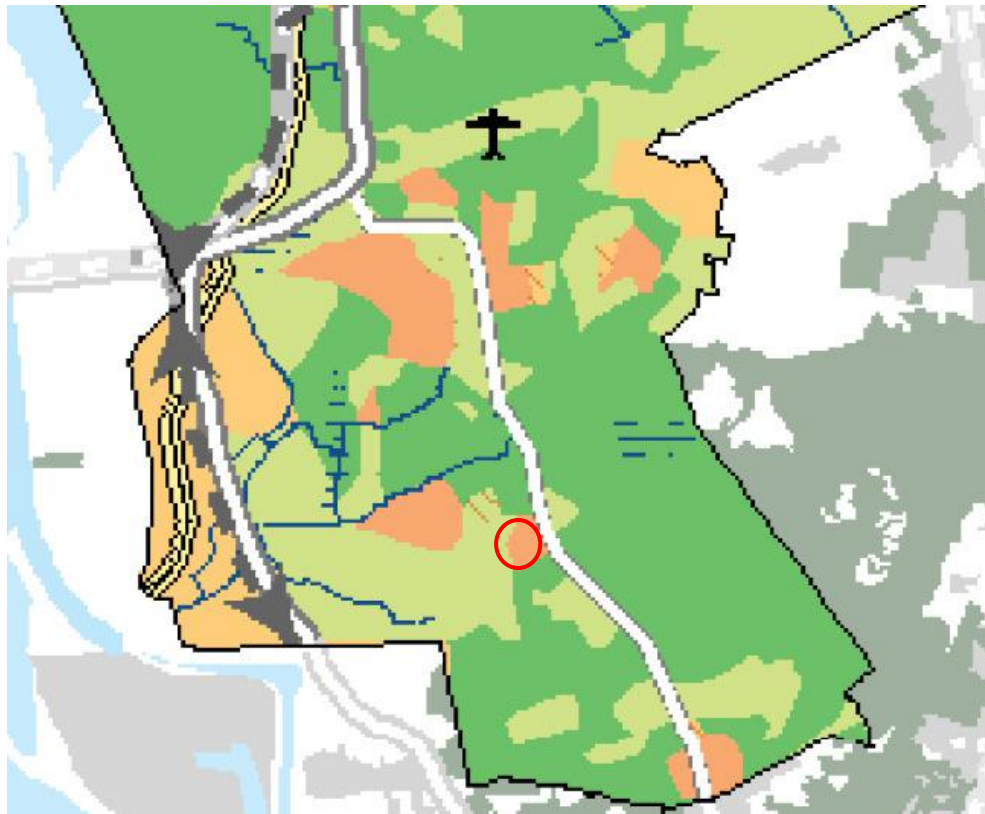
Voor het plangebied zijn geen nationale belangen uit de structuurvisie in het geding.

4.2 Rijksbeleid - Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden. In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

In het plangebied is een nationale ruimtelijke belang in het geding in de vorm van een vrijwaringszone radar. Binnen deze zone mogen geen hoge bouwwerken worden opgericht in verband met de nabijheid van het radarstation Woensdrecht.

Binnen de vrijwaringszone moeten bouwwerken lager zijn dan 48 m NAP, oplopend met 0,25 graden tot een hoogte van 113 m op een afstand van 15 km van de radarantenne. Het plangebied ligt ongeveer 5,5 km van het radarstation Woensdrecht. De maximale bouwhoogte bedraagt er dus 72 m+ NAP. Het terrein ligt op 18 m +NAP. Dat wil dus zeggen dat de maximale bouwhoogte voor de vrijwaringszone 54 m is. In de bestemmingsvoorschriften is de maximale bouwhoogte 9 m zonder ontheffingsmogelijkheid. Er wordt dus voldaan aan deze regel. De vrijwaringszone moet wel in het bestemmingsplan worden opgenomen.



Afbeelding 10 - Kaart van de Structuurvisie en de Verordening ruimte Noord-Brabant (uitsnede). Het plangebied zelf is aangegeven als (bestaande) kern in het landelijk gebied.

4.3 Verordening ruimte Noord-Brabant

Op provinciaal niveau is de Verordening ruimte van belang voor dit planvoornemen. Op 19 maart 2014 is de Verordening ruimte Noord-Brabant van de provincie Noord-Brabant vastgesteld en sindsdien enkele keren bijgesteld. In deze Verordening is aangegeven hoe men omgaat met ruimtelijke ontwikkelingen in Noord-Brabant. In de Verordening ruimte Noord-Brabant zijn diverse regels opgenomen ten aanzien van ontwikkelingen die plaats kunnen vinden in de provincie. Deze verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen en het beoordelen van omgevingsvergunningaanvragen.

Het plangebied is aangewezen als (bestaande) kern in het landelijk gebied. De verordening kent ten aanzien van het planvoornemen de volgende regels.

4.3 Nieuwbouw van woningen

1. *De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:*
 - a. *de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 39.4, onder b, worden nagekomen;*
 - b. *de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.*
2. *Onder harde plancapaciteit voor woningbouw als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt, die:*

- a. *wordt uitgedrukt in aantallen woningen;*
- b. *is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt.*

De gemeenteraad heeft in 2009 besloten tot de regeling, waarvan dit plan voorziet. Het voorziene aantal van 13 woningen tot 2015 (waarvan de onderhavige extra woning er één is) past binnen het gemeentelijk en regionaal afsprakenkader.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Gemeentelijk woningbouwbeleid

In de periode 2002-2015 wil de gemeente Woensdrecht 1083 nieuwe woningen bouwen, verdeeld over de verschillende kernen. Van 2002 tot 2008 zijn er 477 woningen gerealiseerd. Dat betekent dat er nog 606 woningen resteren voor de periode 2008-2015. Tot en met 2011 waren er in de diverse kernen 374 woningen gepland¹. In deze planning is uitgegaan van het verwachte jaar van oplevering. Het is mogelijk dat woningbouwplannen onder invloed van de huidige economische crisis op zullen schuiven in de tijd. Hiermee is in deze planning echter nog geen rekening gehouden.

De door de gemeenteraad vastgelegde regeling om tot 2015 13 woningen te laten realiseren op particuliere kavels, past geheel binnen dit beleid.

¹ openbare woningbouwplanning gemeente Woensdrecht t/m 2015, www.woensdrecht.nl

5 RUIMTELIJKE EN MILIEUKUNDIGE ASPECTEN

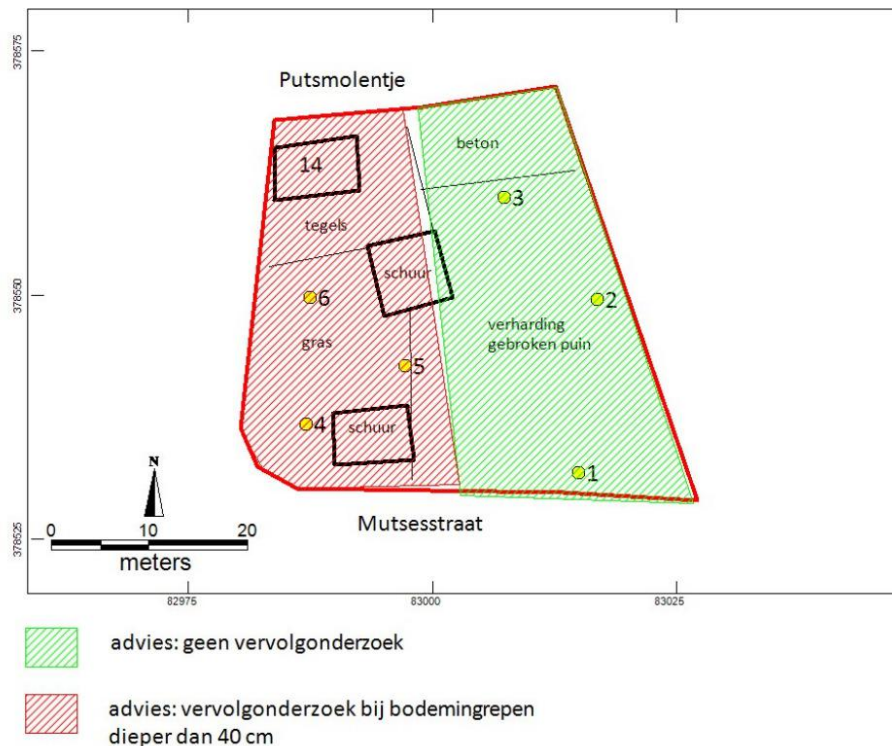
5.1 Archeologie

Blijkens de Archeologische Monumentenkaart van Nederland² bevinden zich in of nabij het plangebied geen geregistreerde archeologische vindplaatsen.

Blijkens de IKAW (versie 2006) heeft het gebied een hoge archeologische verwachting. Dat betekent dat er een kans bestaat dat ter plaatse archeologische restanten in de bodem aanwezig zijn.

Ten behoeve van de voorbereiding van dit bestemmingsplan is een archeologische rapportage opgesteld³. De rapportage is als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd. De resultaten van het onderzoek zijn:

"Voor het oostelijk deel van het plangebied wordt een archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijke geacht (zie afbeelding 10). De bodem is hier dermate verstoord dat geen behoudenswaardige archeologische resten meer verwacht worden.



Afbeelding 11 - Archeologische Advieskaart (bron: ArGeoBoor, 2014).

Voor het westelijk deel van het plangebied wordt aangeraden om graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm in gebieden waar de bodem nu nog intact is te vermijden. Dit kan gedaan worden door bij de toekomstige nieuwbouw de funderingssleuven van de huidige 'te slopen' bebouwing te gebruiken voor het aanleggen van de nieuwe fundering. Het zelfde geldt voor het aanleggen van

² ROB: Archeologische Monumentenkaart, Amersfoort, 2000

³ ArGeoBoor: Ossendrecht Putsmolentje 14 (Gemeente Woensdrecht) Een bureauonderzoek en verkennend booronderzoek ArGeoBoor rapport 1276, auteur: L.C. Nijdam (senior prospector), datum: 25 maart 2014.

kabels, leidingen en riolering. Op deze manier kunnen nieuwe bodemverstoringen zoveel mogelijk beperkt worden en kan een archeologisch vervolgonderzoek mogelijk achterwege blijven. Het lijkt mij raadzaam om een 'archeologie vriendelijk' bouwplan op te stellen en dit bij de gemeente Woensdrecht voor te leggen. Het is dan aan de gemeente Woensdrecht om te bepalen of nog een archeologisch vervolgonderzoek nodig is of dat de bodemverstoring niet schadelijk is voor het archeologisch erfgoed.

Is archeologie vriendelijk niet in voldoende mate mogelijk of gewenst dan wordt het aanbevolen om een archeologisch onderzoek te laten uitvoeren door middel van een archeologische begeleiding van de graafwerkzaamheden. Een archeologische begeleiding is in dit geval te prefereren boven een proefsleuf omdat de locatie beperkt is van omvang en in de huidige situatie een proefsleufonderzoek niet goed mogelijk is. Een combinatie van het bouwrijp maken en het aanleggen van de funderingen met een archeologisch onderzoek ligt hier meer voor de hand. Het doel van deze archeologische begeleiding is om na te gaan of zich onder de voormalige akkerlaag archeologische grondsporen bevinden. Het wordt aanbevolen om de begeleiding conform het protocol opgraven te laten uitvoeren. De eisen voor deze archeologische begeleiding dienen te worden vastgelegd in een Programma van Eisen (PvE).

Voor de uitvoer van het werk dient dit PvE te worden goedgekeurd door de bevoegde overheid in dit geval de gemeente Woensdrecht.

Ondanks dat het onderzoek zorgvuldig is uitgevoerd kan op basis van de aard van de onderzoeksmethode niet worden uitgesloten dat tijdens graafwerkzaamheden alsnog archeologische resten worden aangetroffen. ArGeoBoor wijst erop dat men bij bodemverstorende activiteiten verplicht is om eventuele vondsten en grondsporen te melden bij de Minister van OCW conform artikel 53 van de Monumentenwet uit 1988. In dit geval wordt aangeraden om contact op te nemen met de Gemeente Woensdrecht."

Het archeologisch onderzoek is getoetst door de gemeentelijk archeoloog. In het rapport wordt gesteld dat de oostelijke helft van het terrein in het verleden werd vergraven en dat hier thans geen archeologische waarden meer te verwachten zijn. De archeoloog onderschrijft deze conclusie en adviseert om dit gedeelte van het terrein vrij te geven voor graaf- en bouwwerkzaamheden.

In het rapport wordt gesteld dat in het westelijke deel nog wel archeologische waarden aanwezig kunnen zijn. Ook dit onderschrijft de archeoloog. Hij adviseert om eventuele aanvragen voor een omgevingsvergunning op dat terreingedeelte af te wachten. Met de huidige omgevingsvergunning mag dus niet zonder meer gebouwd worden op het westelijke deel. Dit zal in het bestemmingsplan middels een dubbelbestemming worden vastgelegd.

5.2 Natuur

Ten behoeve van de voorbereiding van dit bestemmingsplan is een Natuuronderzoek ingesteld⁴. De rapportage is als bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd. De resultaten van het onderzoek zijn:

"- Gebiedsbescherming

Negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen voor het Natura 2000-gebied "Brabantse Wal" en het NatuurNetwerk Brabant (NNB) ten gevolge van de ontwikkeling zijn uitgesloten. Hiermee is ook uitgesloten dat negatieve effecten optreden op andere Natura 2000-gebieden, die op meer dan 10 kilometer afstand van het plangebied liggen. Een Nbwet-vergunning wordt niet nodig geacht. N.B. De beoordeling van de noodzaak voor een vergunning ligt bij het bevoegd gezag. De conclusie van AGEL adviseurs heeft geen rechtskracht.

⁴ Agel Adviseurs: Quicksan Flora- en faunawet, Putsmolentje 14 te Ossendrecht, Oosterhout, 2014.

- Soortenbescherming

In de Natuurwetgeving is een zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat voorafgaand aan de ingreep alle maatregelen dienen te worden getroffen om nadelige gevolgen op flora en fauna voor zover mogelijk te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Deze zorgplicht geldt altijd en voor alle soorten, ook als er omgevingsvergunning of vrijstelling is verleend.

Binnen het plangebied zijn geen potentiële natuurlijke groeiplaatsen voor strikt beschermde (vaat)planten aanwezig. Strikt beschermde (vaat)planten worden dan ook niet binnen het plangebied verwacht. Aangeplante of gezaaide exemplaren van beschermde soorten zijn niet beschermd in de Wet natuurbescherming, omdat het geen natuurlijke groeiplaatsen betreft. Omgevingsvergunning van Wet natuurbescherming en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk.

Er zijn tijdens het oriënterende veldbezoek geen zoogdieren waargenomen. Verwacht wordt daarom dat slechts enkele algemene voorkomende beschermde zoogdiersoorten zoals de mol, egel en een aantal algemene muissoorten voor kunnen komen binnen de onderzoeklocatie. Omdat het hier gaat om zoogdiersoorten die in grote delen van Nederland en Noord-Brabant algemeen zijn, doet het verdwijnen van een zeer beperkt leefgebied in het plangebied geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van regionale of landelijke populaties. Een Omgevingsvergunning van de Wet natuurbescherming en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk.

Tijdens het veldbezoek zijn mogelijke rust- en verblijfplaatsen van boom- en gebouwbewonende vleermuizen op basis van de checklist inschatting vooronderzoek vleermuizen onderzocht. De voorgenomen ontwikkeling zal niet leiden tot de ongeschiktheid van één of meer vaste rust- en verblijfsplaatsen van vleermuizen.

Alle vogels zijn beschermd in het kader van de Vogelrichtlijn en de Wet natuurbescherming. Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (circa maart tot en met juli) indien concrete broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Wet natuurbescherming aan de orde.

Het is aannemelijk dat in het plangebied amfibieën voorkomen als groene kikker, bruine kikker en gewone pad. Omdat het hier gaat om soorten die in grote delen van Nederland en provincie Noord-Brabant algemeen zijn, doet het "verdwijnen" van een zeer beperkt leefgebied in het plangebied geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van regionale of landelijke populaties. Een Omgevingsvergunning van de Wet natuurbescherming en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk.

Het plangebied is een zeer marginaal leefgebied voor reptielen en ongewervelde. Het leefgebied van de soortengroep vissen is niet aanwezig in het plangebied. Het mogelijk aantasten van de leefomgeving van deze soortgroepen is met de voorgenomen planontwikkeling niet aan de orde."

5.3 Geluidhinder

- Verkeerslawaaï

Ten behoeve van de voorbereiding van dit bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek ingesteld⁵. De rapportage is als bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd. De resultaten van het onderzoek zijn:

"

⁵ Agel Adviseurs: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Bestemmingsplan Putsmolentje 14 te Ossendrecht, Oosterhout, 2014.

"De geluidbelastingen als gevolg van wegverkeerslawaai overschrijden de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van de Wet geluidhinder. Daarnaast wordt ter plaatse van de noordzijde van de bouwblokken de maximale ontheffingswaarde van 58 dB overschreden. Het terugbrengen van de geluidbelasting blijkt uit onderzoek niet doelmatig. Ontheffing van de hogere waarde is wel mogelijk omdat voldaan kan worden aan de criteria van het ontheffingenbeleid van het bevoegd gezag (gemeente Woensdrecht).

Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient voor beide bouwblokken de noordgevel van de woningen als een dove gevel uitgevoerd te worden. Daarnaast dient bij het bevoegd gezag een ontheffing van de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting te worden aangevraagd vanwege het wegverkeer van het Putsmolentje en de Mutsestraat. Voor het Putsmolentje betreft dit voor de oost- en westzijde van beide bouwblokken en voor de Mutsestraat de westzijde van de meeste westelijk gelegen woning binnen de projectlocatie.

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning zal middels een berekening van de geluidwering van de gevel aangetoond moeten worden dat voldaan wordt aan de geluidweringseisen van het Bouwbesluit."

De noordelijke gevels van de beide woningen zullen als dove gevel (geen deur, geen ramen die open kunnen) worden uitgevoerd.

Verder zal bij de gemeente een hogere waarde worden aangevraagd; deze dient verleend te zijn voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

- Industrielawaai

In het plangebied zijn geen bedrijven gelegen die vallen onder artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (Staatsblad 1993, nr. 50), de voormalige Categorie-A-inrichtingen Wet geluidhinder. Er is geen geluidzone Industrielawaai aanwezig in of nabij het plangebied.

Wel kunnen individuele bedrijven, ook al vallen ze niet onder genoemd artikel 2.4, van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer, een zekere mate van geluid veroorzaken. Dit aspect is een van de aspecten die meegewogen worden in de systematiek van Bedrijven en Milieuzonering (VNG 2009). Verwezen wordt naar paragraaf 5.4 van deze toelichting. Voor het bedrijf Ossendrechtse Beton Industrie (OBI) is een akoestisch onderzoek ingesteld⁶ (bijlage 5b). De conclusies daarvan zijn:

"Uit de rekenresultaten kan worden opgemaakt dat als gevolg van de huidige bedrijfsvoering van OBI voldaan wordt aan de grenswaarden voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en de maximale geluidniveaus uit de vigerende vergunning ter plaatse van de nieuw te realiseren woningen.

Daarnaast komt de bedrijfsvoering van OBI in de nabije toekomst (vanaf begin 2016) onder het Activiteitenbesluit te vallen. Hierdoor komt voor OBI 5 dB(A) extra geluidruimte beschikbaar voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en het maximale geluidniveau.

Hierdoor kan worden gesteld dat door de realisatie van de woningen aan het Putsmolentje 14 en 16 OBI op dit moment en ook niet in de toekomst in haar bedrijfsvoering zal worden belemmerd. De geluidbelasting ter plaatse van de nieuwe woningen bedraagt ten hoogste 46 dB(A) etmaalwaarde voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau, wat overeenkomt met een zeer goed woon- en leefklimaat. De kwaliteit van het woonmilieu voor de toekomstige bewoners van de woningen kan hiermee worden gewaarborgd."

⁶ Wematech: AKOESTISCH ONDERZOEK INDUSTRIELAWAAI Planontwikkeling Putsmolentje 14-16 te Ossendrecht, Oud Gastel, 2015.

5.4 Milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Milieuzonering beperkt zich in het algemeen tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten geur, stof, geluid en gevaar.

In bijlage 5 is de rapportage van het onderzoek naar bedrijven en milieuzonering opgenomen. Daarin worden de volgende conclusies getrokken:

“Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van meerdere bedrijven. Uit onderzoek op basis van de publicatie Bedrijven en Milieuzonering (VNG 2009) en van de milieudossiers van deze bedrijven is naar voren gekomen dat de aanwezigheid van geen van de bedrijven in de nabijheid van de herbouwlocatie van het pand Putsmolentje 14 en de nieuwbouwlocatie daarnaast, onevenredige negatieve invloed heeft op het woonmilieu ter plaatse. Ook vormt de herbouw van de woning Putsmolentje 14 en de nieuwbouw van een woning daarnaast geen belemmering voor de bedrijfsvoering van de betreffende bedrijven of de ontwikkelingsmogelijkheden die volgens het bestemmingsplan mogelijk zijn. Dat betekent dat het aspect milieuzonering geen belemmering voor de herbouw van de woning Putsmolentje 14 en de oprichting van de beoogde nieuwe woning oplevert..”

Vanuit de milieuzonering zijn er dus geen belemmeringen voor verplaatsing van de woning Putsmolentje 14 en voor de oprichting van een nieuwe woning daarnaast.

5.5 Bodem

Ten behoeve van de voorbereiding van dit bestemmingsplan is een milieukundig bodemonderzoek ingesteld⁷. De rapportage is als bijlage 4 bij deze toelichting gevoegd. De resultaten van het onderzoek zijn:

“Op basis van de resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- *In de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten aan minerale olie en PCB's aangetoond.*
- *In de ondergrond zijn geen overschrijdingen van de achtergrondwaarden aangetoond.*
- *In het grondwater is een licht verhoogde gehalten aan cadmium aangetoond.*
- *De resultaten van het verkennend bodemonderzoek vormen geen beletsel voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling. De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vormt geen bezwaar voor het voorgenomen gebruik van de locatie en de voorgenomen bouwactiviteiten.*
- *De resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek geven geen aanleiding voor het verrichten van een nader bodemonderzoek naar de aard, omvang en risico's van de tijdens onderhavig onderzoek aangetoonde verontreinigingen.*

Aanbevelingen en opmerkingen

Opgemerkt wordt dat dit onderzoek geen bewijsmiddel is zoals bedoeld in het Besluit bodemkwaliteit voor toepassing van grond elders. Voor de definitieve kwaliteitsbepaling van grond die vrijkomt van de onderzoekslocatie kan

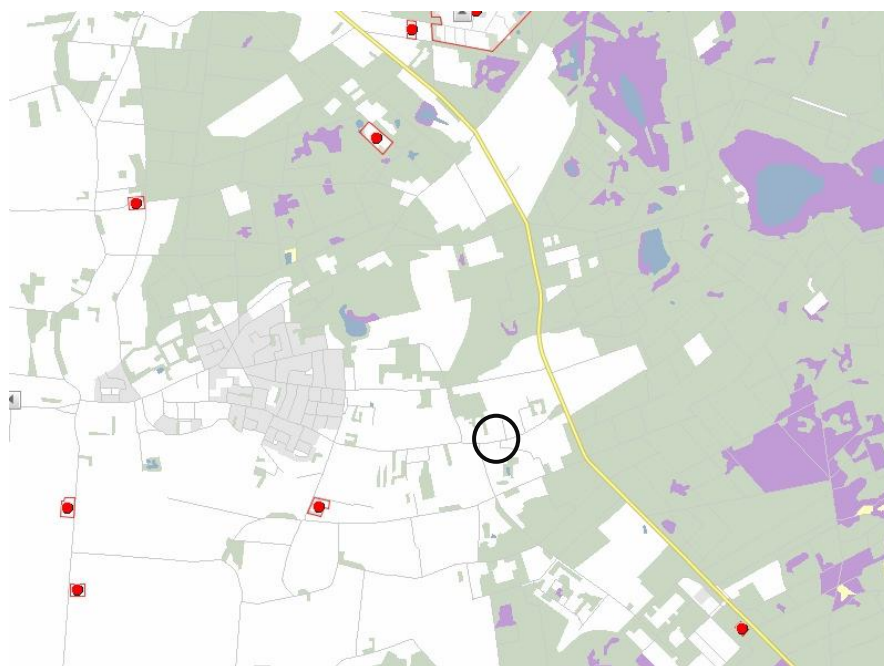
⁷ Agel Adviseurs: Verkennend bodemonderzoek Putsmolentje 14 te Ossendrecht, Oosterhout, 2014.

afhankelijk van de bestemming en toepassing bij afvoer van de grond een partijkeuring noodzakelijk zijn (AP04). De gemeente is bevoegd gezag inzake grondverzet en toepassing van grond binnen de restricties en voorwaarden van de bodemkwaliteitskaart. Hiervoor geldt een meldingsprocedure."

5.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op situaties waar iets mis zou kunnen gaan met gevaarlijke stoffen. Voorbeelden van risicobronnen en risicovolle activiteiten zijn: productie, gebruik of opslag van gevaarlijke stoffen en transport van gevaarlijke stoffen.

Er zijn geen risicobronnen en risicovolle activiteiten in en nabij het plangebied aanwezig. Er is dan ook geen beperking te verwachten in het kader van externe veiligheid.



Afbeelding 12 - Risicokaart Noord-Brabant - het plangebied (gelegen binnen het zwarte cirkeltje) is niet gelegen binnen een risicocontour van een bedrijf of nabij een belangrijke transportas.

5.7 Water

Beleid waterschap Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente. Het gaat dan om het waterkwantiteits en - kwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer.

Vanaf 1 maart 2015 geldt de Keur waterschap Brabantse Delta 2015 met de daarbij behorende beleidsregels.

De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'Beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak' en de 'Hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

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 planvoornemen gaat gepaard met een geringe wijziging van het watersysteem. Door de bouw van een tweede woning neemt de verharding in het gebied toe. Het gaat hier echter om een relatief gering oppervlak. De huidige maximale oppervlakte voor hoofd- en bijgebouwen samen is 250 m², dat wordt 2 x 250 m² = 500 m², een toename met 250 m². Gezien deze toename (< 2000 m²) zijn geen aanvullende voorzieningen noodzakelijk.

De riolering van beide woningen zal worden afgekoppeld. Dat wil zeggen dat het relatief schone hemelwater zal worden geloosd op de aanwezige bermsloot. Dat betekent dat er geen uitlogbare materialen mogen worden toegepast in de nieuwbouw.

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. Dat overleg met de waterbeheerder is onderdeel van deze watertoets. Dit overleg zal plaatsvinden in het kader van het vooroverleg.

Advies waterbeheerder

Het advies van de waterbeheerder is gevraagd in het kader van het vooroverleg over het plan. Op basis van het voorontwerpbestemmingsplan heeft het waterschap onder voorbehoud een positief wateradvies gegeven (brief van 20 november 2015, kenmerk 15UT011768). Het voorbehoud heeft betrekking op: het in de bestemmingsplanregels, onder Wonen-1, opnemen van 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen'.

5.8 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk vijf van de Wet milieubeheer vormt het kader voor de beoordeling van de luchtkwaliteit in de buitenlucht. De Wet milieubeheer spreekt van grenswaarden en plandrempels. Grenswaarden zijn normen waaraan in een bepaald jaar voldaan dient te worden. Plandrempels zijn normen die jaarlijks strenger worden en langzaam groeien naar het nivo van de uiteindelijk te bereiken grenswaarde.

De milieukwaliteitseisen voor luchtkwaliteit hebben tot doel het beschermen van de mens en het milieu tegen de schadelijke effecten van vervuilende stoffen in de buitenlucht. Voor luchtkwaliteit geldt er (tot 2015) enkel nog een plandrempeel voor fijn stof. (PM₁₀).

De luchtkwaliteit wordt bepaald door de aanwezige stoffen in de achtergrondconcentratie, bijdrage vanwege industriële en agrarische activiteiten en de bijdrage vanwege emissies van het verkeer.

Op basis van artikel 4 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen' is een ministeriële regeling van kracht geworden ('Regeling niet in betekenende mate bijdragen'). In deze regeling wordt voor de bouw van woningbouwlocaties de concrete omvang benoemd waarmee aan de 3% norm van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen' wordt voldaan.

Woningbouwlocaties vallen onder deze 3% norm indien via één ontsluitingsweg niet meer dan 1500 nieuwe woningen worden ontsloten.

De onderhavige bestemmingsplanwijziging voorziet in de bouw van één nieuwe woning. Hiermee wordt dus ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'. Daarom is het plan als niet significant aan te merken voor de lokale luchtkwaliteit. De voorgestane ontwikkeling is daarmee niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer.

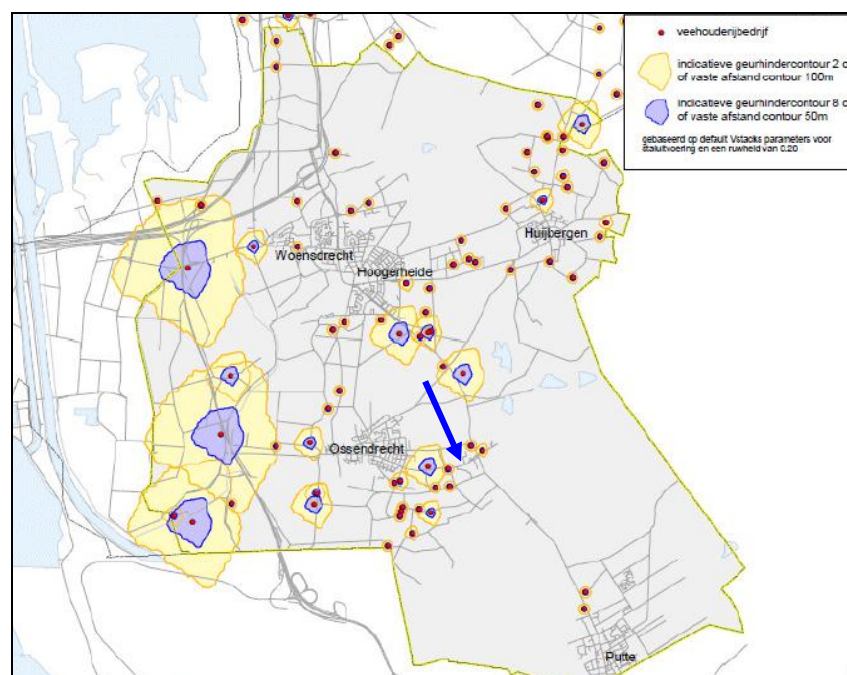
Het effect van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit staat los van de beoordeling van de luchtkwaliteit ter plaatse van de ontwikkeling. Omdat bij de ontwikkeling sprake is van 1 nieuwe woonfunctie, dient een beoordeling plaats te vinden of voldaan wordt aan de wettelijke luchtkwaliteitseisen c.q. inzicht te worden gegeven in de heersende concentraties.

De coördinaten van de landgoedwoningen in de nieuwe woning zijn: x = 83.000, y = 378.550. De Grootchalige Concentratie- en Depositiekaart Nederland (GCN) van het RIVM tonen ter hoogte van de woningen, de volgende achtergrondconcentraties:

2014	:	PM10: 19,89 $\mu\text{g}/\text{m}^3$;	NO ₂ : 19,00 $\mu\text{g}/\text{m}^3$;
2015 (gegevens 2015)	:	PM10: 21,16 $\mu\text{g}/\text{m}^3$;	NO ₂ : 18,74 $\mu\text{g}/\text{m}^3$;
2025 (gegevens 2015)	:	PM10: 18,81 $\mu\text{g}/\text{m}^3$;	NO ₂ : 14,85 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Deze waarden liggen ruim beneden de grenswaarde van PM10 en NO₂ van 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Hiervoor was al geconcludeerd dat de woningen zelf niet in betekenende mate bijdragen in verslechtering van de luchtkwaliteit, zodat het woon- en leefmilieu ter plaatse voldoende moet worden geacht. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.

5.9 Geurhinder



Afbeelding 13 - Geurcontourenkaart gemeente Woensdrecht; de locatie is aangewezen met een blauwe pijl. De betreffende contour is reeds geruime tijd geleden vervallen. De locatie is niet gelegen in een geurcontour.

Binnen de wettelijk vastgelegde marges kunnen gemeenten eigen normen ten aanzien van geurhinder vaststellen die afwijken van de vaste waarden uit de Wet geurhinder en veehouderij. De gemeente Woensdrecht heeft geen gebruik gemaakt van die mogelijkheid en geen eigen geurbeleid vastgesteld. Daardoor gelden de vaste wettelijke normen. De beoogde burgerwoning is een geurgevoelig object. Blijkens bijgaande kaart is deze woning niet gelegen in een geurcontour. Daardoor is er sprake van een voldoende woonmilieu in relatie tot de geurhinder.

6 HET BESTEMMINGSPLAN

6.1 Plangrens

Het plangebied van deze bestemmingsplanherziening omvat het gehele perceel Putsmolentje 14, dus zowel het deel met de bestaande woning, als het af te splitsen deel. Het geheel krijgt de bestemming “Wonen-1”, overeenkomstig de systematiek van het Handboek Ruimtelijke Plannen van de gemeente Woensdrecht, waarbij twee bouwvlakken worden aangegeven en er dus twee woningen mogen worden gebouwd, waarvan 1 nieuwe. De plangrens van dit bestemmingsplan omsluit het plangebied.

6.2 De verbeelding (plankaart)

In de terminologie van de nieuwe Wro wordt er gesproken over de verbeelding. Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied van dit bestemmingsplan
- de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden. Binnen de plangrens is de bestemming “Wonen-1” aangebracht.
- overige aanduidingen, waarnaar in de regels wordt verwezen. Het betreft bijvoorbeeld de gevellijn. Dit is de lijn waarop de voorgevels van de hoofdgebouwen (de beide woningen) gebouwd moeten worden. Deze lijn ligt op 5 m van de voorste perceelsgrens. Verder zijn op de verbeelding de grenzen van het bouwvlak aangegeven. Binnen dit vlak moeten het hoofdgebouw en de bijgebouwen opgericht worden. De grenzen van de bouwvlakken zijn getrokken op 3 m van de perceelsgrenzen en 5 m van de straten (zowel Putsmolentje als Mutsestraat). Verder heeft het afgesplitste deel van het perceel een specifieke bouwaanduiding ‘nieuwbouw toegestaan’ gekregen, overeenkomstig de systematiek van het Handboek Ruimtelijke Plannen van de gemeente Woensdrecht.

6.3 De regels

De regels van het bestemmingsplan zijn gebaseerd op het Handboek Ruimtelijke Plannen van de gemeente Woensdrecht. De regels zijn zoveel mogelijk afgestemd op de voor de overige delen van de bebouwde kom geldende nieuwe regels. Op verzoek van het waterschap is in de doeleindenomschrijving voor de bestemming ‘Wonen’ tevens aangegeven ‘water en waterhuishoudkundige voorzieningen’, vanwege de voorkeur van het waterschap om zoveel mogelijk water vast te houden aan de bron (b.v. infiltreren) en mede gezien er een bermsloot aanwezig is.

In de systematiek van het handboek worden diverse oppervlaktematen gekoppeld aan de perceelsoppervlakte van het bouwperceel. Beide percelen zijn groter dan 800 m². Daarom gelden, overeenkomstig de bijlage bij de regels, de volgende maten:

Tabel - maten in dit bestemmingsplan overeenkomstig de Tabel Toegestane Bebouwing					
A	B	C	D	E	F
Oppervlakte bouwperceel	Maximum van alle bebouwing (C+D+E+F)	Waarvan maximale bebouwing hoofdgebouw	Waarvan maximale bebouwing vrijstaande bijgebouwen	Waarvan maximale bebouwing aangebouwde bijgebouwen	Waarvan maximale bebouwing bouwwerken geen gebouw zijnde
>800 m ²	250 m ²	225,0 m ²	100,0 m ²	180,0 m ²	50,0 m ²

7 HAALBAARHEIDSASPECTEN

7.1 Financieel-economische haalbaarheid

Deze planwijziging omvat een juridische regeling voor het mogelijk maken van een nieuwe woning binnen een bestaande bestemming "Woondoeleinden". De kosten omvatten de kosten van het opstellen van het bestemmingsplan en de procedurekosten, alsmede het bouwrijp maken van de het bouwperceel (aanleggen uitrit, aansluiting kabels en leidingen e.d.). Mogelijke planschade is eveneens voor rekening van de initiatiefnemer. Dit is/wordt geregeld in de anterieure overeenkomst. De meerwaarde van de bestemming als burgerwoning zal ruimschoots opwegen tegen deze kosten. Er zijn geen openbare werken gepland. Er zijn geen andere omstandigheden bekend die bijzondere kosten met zich meebrengen, noch voor de betreffende initiatiefnemer, noch voor de gemeente. Daarom moet het plan op voorhand financieel-economisch haalbaar worden geacht.

7.2 Grondexploitatie

De centrale doelstelling van de grondexploitatieregelingen zoals opgenomen als afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling.

Het uitgangspunt van de regeling is dan ook dat gemeenten een verplichting hebben tot kostenverhaal. Dit betekent dat een gemeente de gemaakte kosten op de particuliere grondeigenaar moet verhalen in het geval deze eigenaar zelf tot ontwikkeling van de gronden overgaat.

Op grond van artikel 6.12 tweede lid Wro kan van de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan worden afgezien, indien (globaal) sprake is van de volgende factoren:

- het verhaal van de kosten van de grondexploitatie is anderszins verzekerd;
- het bepalen van een fasering en/of het vastleggen van locatie-eisen is niet noodzakelijk.

De gemeente Woensdrecht heeft in een anterieure exploitatieovereenkomst met de particuliere eigenaar bindende afspraken gemaakt over de bijdrage van de ontwikkelaars in de kosten. Daarmee is het kostenverhaal voldoende verzekerd en hoeven geen aanvullende afspraken gemaakt te worden over de werken en werkzaamheden zoals bedoeld in artikel 6.13 Wro, tweede lid, onder b en c.

7.3 Eigendom

De gronden zijn in eigendom van een particulier. Er zijn geen relevante erfdienstbaarheden of andere privaatrechtelijke belemmeringen voor de beoogde functiewijziging bekend. Daarom moet het plan ook in dit opzicht haalbaar worden geacht.

7.4 Maatschappelijke haalbaarheid

7.4.1 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is op 29 oktober 2015 voorgelegd aan de provincie, middels het formulier aanmelden ruimtelijk plan. De provincie heeft aangegeven op basis van hetgeen op het formulier is ingevuld geen aanleiding te zien tot het maken van opmerkingen.

Ook is het voorontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan het Waterschap Brabantse Delta. Op 20 november 2015 heeft het waterschap medegedeeld dat de toelichting ten aanzien van de wateraspecten verouderd is, nu sinds 1 maart 2015 een nieuwe Keur waterschap Brabantse Delta 2015 van toepassing is.

De betreffende passages worden aangepast.

Verder wijst het waterschap erop dat er voor het uitvoeren van werkzaamheden in of rondom oppervlaktewaterlichamen of waterkeringen en voor het onttrekken/infiltreren van grondwater, gebods- of verbodsbepalingen kunnen gelden op basis van de Keur. Veelal is voor werkzaamheden die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer een vergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen kan een werkzaamheid onder een Algemene regel vallen, waardoor er onder voorwaarden sprake kan zijn van een vrijtelling van de vergunningplicht.

Op basis van het voorontwerpbestemmingsplan geeft het waterschap onder voorbehoud een positief wateradvies. Het voorbehoud heeft betrekking op: het in de bestemmingsplanregels, onder Wonen-1, opnemen van 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen'.

Akkoord.

7.4.2 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft in november en december 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende die termijn is er geen inspraakreactie van omwonenden ingekomen.

7.4.3 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 19 april 2018 gedurende 6 weken (tot en met 30 mei 2018) ter inzage gelegen. Gedurende die tijd was eenieder gerechtigd een zienswijze kenbaar te maken. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Bijlagen bij deze toelichting:

<i>Bijlage 1 :</i>	<i>Archeologisch onderzoek</i>
<i>Bijlage 2:</i>	<i>Natuuronderzoek</i>
<i>Bijlage 3:</i>	<i>Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï</i>
<i>Bijlage 4:</i>	<i>Milieukundig bodemonderzoek</i>
<i>Bijlage 5a:</i>	<i>Bedrijven en milieuzonering</i>
<i>Bijlage 5b:</i>	<i>Wematech: Akoestisch onderzoek industrielawaai</i>
	<i>planontwikkeling Putsmolentje 14-16 te Ossendrecht, augustus 2015</i>