Compositie 5 stedenbouw bv
Boschstraat 35
4811 GB Breda
telefoon 076 – 5225262
fax 076 – 5213812
email info@c5s.nl
internet www.c5s.nl
kvk Breda 20083802

Gemeente Woensdrecht

Ruimtelijke onderbouwing

Omgevingsvergunning
“garageboxen Dwarsstraat
Ossendrecht”

Projectnummer: 161090
Datum: 16 juni 2017

Gemeente Woensdrecht

Ruimtelijke onderbouwing

Omgevingsvergunning
“garageboxen Dwarsstraat
Ossendrecht”

Inhoud

1. Ruimtelijke onderbouwing
2. Verbeelding

id.nr. : NL.IMRO.0873.OSCAxOV132xHERZx08-ON01
d.d. : 23 juni 2016

Projectleider: Mevr. ing. T.J.C. van Wijnen MSc
Status: Ontwerp

Ruimtelijke onderbouwing

INHOUD

1	**INLEIDING**	**3**
1.1	Aanleiding	3
1.2	Doel en reikwijdte omgevingsvergunning	3
1.3	Ligging en begrenzing plangebied	4
1.4	Leeswijzer	4
2	**BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE**	**5**
2.1	Huidige situatie	5
3	**BELEIDSKADERS**	**6**
3.1	Nationaal beleid	6
3.2	Provinciaal beleid	8
3.3	Gemeentelijk beleid	11
4	**PLANOLOGISCHE- EN MILIEUASPECTEN**	**15**
4.1	Inleiding	15
4.2	Toetsing planologische- en milieuaspecten	15
5	**ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**	**21**
5.1	Inleiding	21
5.2	Toepassing Grondexploitatiewet	21
5.3	Economische uitvoerbaarheid	22
6	**MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID**	**23**
6.1	Inleiding	23
7	**CONCLUSIE**	**25**

BIJLAGE

Bijlage 1. Nota inspraak en vooroverleg omgevingsvergunning ‘Garageboxen Dwarsstraat Ossendrecht’

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op de hoek van de Lievevrouwestraat en de Dwarsstraat in Ossendrecht zijn drie woningen met in totaal zeven prefab-garageboxen gerealiseerd op basis van het vigerend bestemmingsplan ""Bebouwde kom Ossendrecht – Calfven, 1e herziening". Een reeds verleende omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van de drie woningen d.d. 22 september 2015 is onherroepelijk.

Binnen de percelen zijn, naast de drie woningen, zes garageboxen met bijbehorende inrichting gerealiseerd. In de huidige situatie is sprake van een ruimtelijke scheiding tussen de garageboxen en de drie woningen en is bovendien een nieuwe aansluiting met de Dwarsstraat gecreëerd. Daardoor is een aparte verkeersruimte ontstaan die niet past binnen de bestemming 'Wonen' die ter plaatse vigeert.

Voorgeschreven bestaande situatie van zes garageboxen met bijbehorende ontsluiting is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan. Om de planologische situatie in overeenstemming te brengen met de huidige inrichting van het plangebied, is het noodzakelijk om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan. In het kader van deze afwijking is ten behoeve van de omgevingsvergunning een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk waarin omschreven wordt op welke wijze de situatie gewijzigd is en waarom dit passend is binnen het vigerende beleid (met uitzondering van het vigerende bestemmingsplan) en de omgeving. Dit zogenaamde 'projectafwijkingsbesluit' doorloopt een separate procedure van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

1.2 Doel en reikwijdte omgevingsvergunning

In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is in artikel 2.1, eerste lid, onder c, bepaald dat het verboden is zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan. In artikel 2.12, eerste lid, onder a, is aangegeven dat een omgevingsvergunning in dat geval slechts kan worden verleend:

1. met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking,
2. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of
3. indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen de afwijkingsregels in het vigerende bestemmingsplan (artikel 2.12 lid 1 onder a sub 1) en de ontwikkeling valt niet aan te merken als een (Wabo) kruimelafwijking conform artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien, conform artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3, de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing

bevat. De onderhavige ruimtelijke onderbouwing voorziet in de motivering om een projectafwijkingsbesluit volgens de Wabo te nemen, aan de hand van het doorlopen van de uitgebreide procedure omgevingsvergunning. Het vigerende bestemmingsplan blijft geldig; door middel van deze omgevingsvergunning wordt enkel voor het onderhavige project van het bestemmingsplan afgeweken.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Voorliggend plangebied betreft een perceel gesitueerd op de hoek van de Lievevrouwestraat en de Dwarsstraat in Ossendrecht. Het plangebied omvat de kadastrale percelen 6929 t/m 6938. De reeds gerealiseerde nieuwbouwwoningen zijn gesitueerd op de kadastrale percelen 6930, 6936 en 6938. De nieuwe verkeersruimte en garageboxen zijn gesitueerd op de kadastrale percelen 6929, 6931, 6932, 6937, 6934, 6935, 6933. Ten westen van het plangebied ligt de Dwarsstraat, ten noorden de Lievevrouwestraat.

Uitsnede van de kadastrale kaart geprojecteerd op een luchtfoto. Binnen het blauwe kader is het plangebied voor voorliggende ruimtelijke onderbouwing gelegen. Bron: pdokviewer.nl, 2016.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat de beschrijving van de huidige situatie, waarbij ingegaan wordt op zowel de omgeving als de locatie zelf. In hoofdstuk 3 wordt het relevante ruimtelijke beleid behandeld en wordt het initiatief hieraan getoetst. In hoofdstuk 4 wordt getoetst aan milieukundige randvoorwaarden. Hoofdstuk 5 gaat daarna in op de economische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 6 worden de resultaten van de planologische procedure beschreven. In hoofdstuk 7 vindt uiteindelijk de conclusie plaats met een afweging over de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan.

2 BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE

2.1 Huidige situatie

Omgeving van het plangebied
Het plangebied is gelegen aan de Lievevrouwestraat en de Dwarsstraat, beide gelegen binnen de bebouwde kom van de kern Ossendrecht. Het perceel is gesitueerd in het oosten van de kern, waar de woonfunctie overheerst. De bebouwing aan de Lievevrouwestraat bestaat voornamelijk uit vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen op smalle en diepe percelen. De Dwarsstraat bestaat voor het grootste deel uit vrijstaande woningen op brede percelen. Zowel ten oosten als zuiden van het plangebied zijn woningen gesitueerd.

Foto's van de huidige situatie ter plaatse van het plangebied.

Plangebied
Ter plaatse van het plangebied zijn drie aaneengesloten nieuwbouwwoningen gerealiseerd, georiënteerd aan de Lievevrouwestraat. De woningen bestaan uit twee bouwlagen met een kap. Ten zuiden van deze woningen bevinden zich de tuinen, die reeds gescheiden zijn van het zuidelijk deel van het perceel door een hekwerk.

Het parkeren ten behoeve van de nieuwbouwwoningen vindt plaats in de reeds gerealiseerde garageboxen, waarvan er één in het oosten van het plangebied is gerealiseerd en de overige zes in het zuiden van het plangebied. De garageboxen zijn voor éénieder te bereiken via een nieuwe aansluiting op de Dwarsstraat en staan dus ruimtelijk gezien los van de gerealiseerde nieuwbouwwoningen.

3 BELEIDSKADERS

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012

Toetsingskader

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. Deze structuurvisie vormt de uitwerking van de ambities van het Rijk, op basis van haar verantwoordelijkheden, in Rijksdoelen en daarmee samenhangende nationale belangen op het gebied van een samenhangend ruimtelijk en mobiliteitsbeleid. Het Rijk heeft tot doel Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te maken in een periode van economische conjunctuurschommelingen, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Aanleiding voor het vaststellen van de visie is de constatering dat het voorheen geldende ruimtelijke Rijksbeleid onvoldoende bijdroeg aan het behalen van deze doelen, onder meer door het veroorzaken van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving en een te sectorale blik op vraagstukken. Om dit te keren brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies.

Het Rijk onderscheidt thans nog dertien nationale belangen; uitsluitend op basis van deze belangen intervenieert het Rijk in de ruimtelijke ordening. Een groot deel van deze belangen leidt tot het reserveren van ruimte voor functies. Dit betreft dan bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor waterberging, militaire activiteiten en de uitbreiding van het hoofdwegennet. Deze belangen zijn vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro). Eén van de belangen die niet leidt tot een ruimtereservering is het belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. In het kader van dit belang heeft het Rijk besloten om, ten behoeve van het verminderen van de bestuurlijke drukte en het neerleggen van verantwoordelijkheden bij decentrale overheden, de verstedelijkingsstrategie te wijzigen. Dit houdt in dat het bundelingsbeleid, verdichtingsbeleid, locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen, beleid voor basiskwaliteit, stedelijke netwerken, nationale landschappen en rijksbufferzones is afgeschaft en dat daar slechts één beleidslijn voor terug komt: de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze 'ladder' heeft tot doel het principe van vraaggericht programmeren en het principe van zorgvuldig ruimtegebruik bindend voor te schrijven bij de afwegingen van gemeenten en provincies. Dit belang is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Grondgedachte van de 'ladder' is dat een activiteit op meerdere locaties zou kunnen plaatsvinden en dat vervolgens de planologisch meest juiste locatie gekozen moet worden. Dat gaat uit van de activiteit. Hiermee wordt beoogd om de voorheen

bestaande praktijk, waarbij in veel gevallen een bestemming wordt gezocht voor een bepaalde locatie (bv. herbestemmen van een voormalige vuilstortplaats), om te vormen.

Beoordeling
Voorliggend plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor van rijkswege een ruimtereservering geldt. Uitsluitend het nationale belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten' dient in acht te worden genomen. Dit is reeds ten tijde van het verlenen van de vergunning voor het slopen van vier woningen en het ontwikkelen van de drie nieuwbouwwoningen niet noodzakelijk geweest, omdat er hier geen sprake is van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. In voorliggende situatie, het in overeenstemming brengen van de planologische situatie met de huidige inrichting van het perceel, is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is een toetsing aan de ladder van duurzame verstedelijking niet van toepassing.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plangebied niet gelegen is in een gebied waarvoor van Rijkswege een ruimtereservering geldt. De ontwikkeling is passend binnen de visie die het Rijk heeft beschreven in de SVIR.

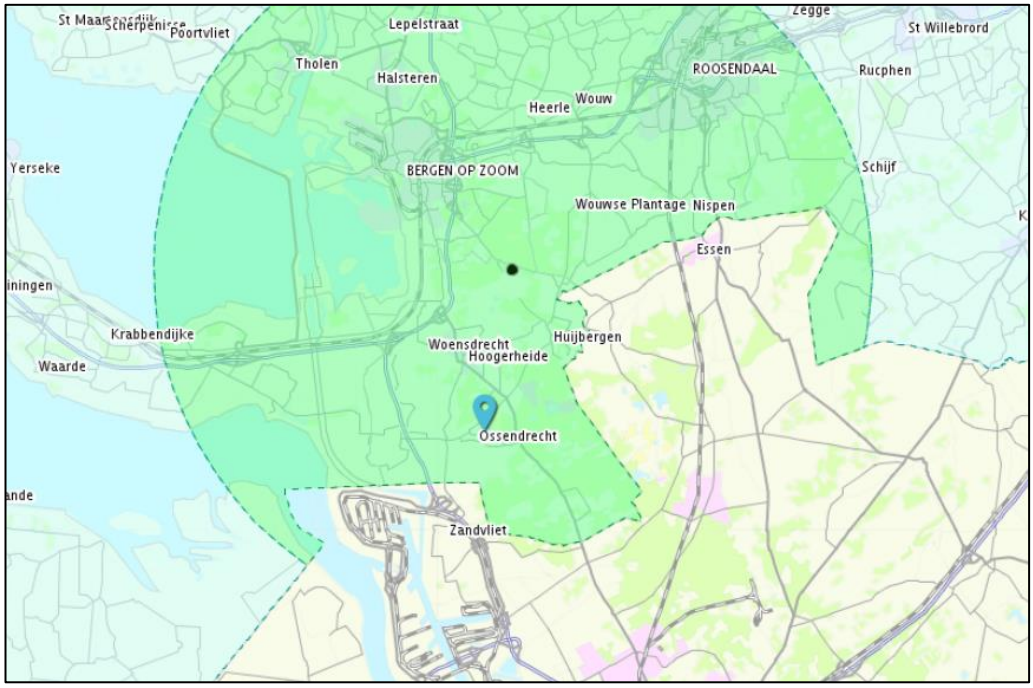
3.1.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2012

Toetsingskader
Het Rijk heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal en gemeentelijk niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmings- en wijzigingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden met daarin een regeling voor een beperkt aantal onderwerpen. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders uit de SVIR en tevens uit het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

Beoordeling

In het Barro zijn verschillende regels opgenomen voor de bescherming van de nationale belangen. Voorliggend plangebied is gesitueerd binnen het radarverstoringsgebied van vliegbasis Woensdrecht. Bouwwerken binnen deze zone kunnen onaanvaardbare gevolgen hebben voor de werking van de radar. Binnen deze zone zijn geen objecten hoger dan 63 meter boven NAP toegestaan. Daarnaast is voorliggend plangebied gelegen binnen het obstakelbeheergebied van vliegbasis Woensdrecht. Het betreft hier een beschermingsgebied ter waarborging van veilige vliegprocedures, waarvoor een maximale bouwhoogte geldt voor bouwwerken van 56 meter boven N.A.P.. De betreffende garageboxen passen ruimschoots binnen deze gestelde bouwhoogtegrens.



Situering van het radarverstoringsgebied van vliegbasis Woensdrecht. Voorliggend plangebied is gelegen bij de blauwe aanwijzer. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2016.

Conclusie

De maximaal toegestane bouwhoogtes vanuit het radarverstoringsgebied en het obstakelbeheergebied vormen geen belemmering voor de ontwikkeling in het plangebied. Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling passend is binnen de regels zoals gesteld in het Barro en het Rarro.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO), 2010, partiële herziening 2014

Toetsingskader

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) is vastgesteld door Provinciale Staten op 1 oktober 2010 en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025

(met een doorkijk naar 2040). Belangrijke beleidslijnen in de SVRO zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis en het streven naar robuuste en aaneengeschakelde natuurgebieden. Sinds de vaststelling 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 partiële herziening van de structuurvisie in 2014, vastgesteld op 7 februari 2014 en in werking getreden op 19 maart 2014. Op onder andere de volgende onderdelen vindt bijsturing van het beleid plaats: transitie van stad en platteland, intrekken reconstructie- en gebiedsplannen, groenbeleid, samenhangend beleid voor de ondergrond en de transitie naar een zorgvuldige veehouderij.

De, met de partiële herziening ongewijzigde, provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren. Twee rollen zijn relevant voor onderhavig plan: de ordenende en de beschermende rol. De ordenende rol gaat uit van het behartigen van ruimtelijke belangen en keuzes. Deze zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier onderscheidende structuren zijn: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Het uitgangspunt van de beschermende rol is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw stedelijk ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen.

Uitsnede van de structurenkaart behorende bij de Structuurvisie van de provincie Noord-Brabant. Binnen de rode cirkel is het plangebied gelegen. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2016.

Beoordeling
Het plangebied is gelegen in het bestaand stedelijk gebied en meer specifiek in de ‘kernen in het landelijk gebied’. Voor deze gebieden geldt met name het uitgangspunt van zorgvuldig ruimtegebruik; de provincie wil de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag afremmen. Het accent ligt hierbij op inbreiden en herstructureren. Onderhavig plan voorziet in het afstemmen van de planologische regeling op de huidige situatie. De betreffende gronden zijn derhalve reeds in gebruik voor stedelijke doeleinden en gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied. Met de ontwikkeling is geen sprake van nieuw stedelijk ruimtebeslag. Onderhavig plan is daarmee passend in de beleidsuitgangspunten uit de SVRO.

Conclusie
De beoogde plannen in het plangebied zijn passend binnen de provinciale structuurvisie.

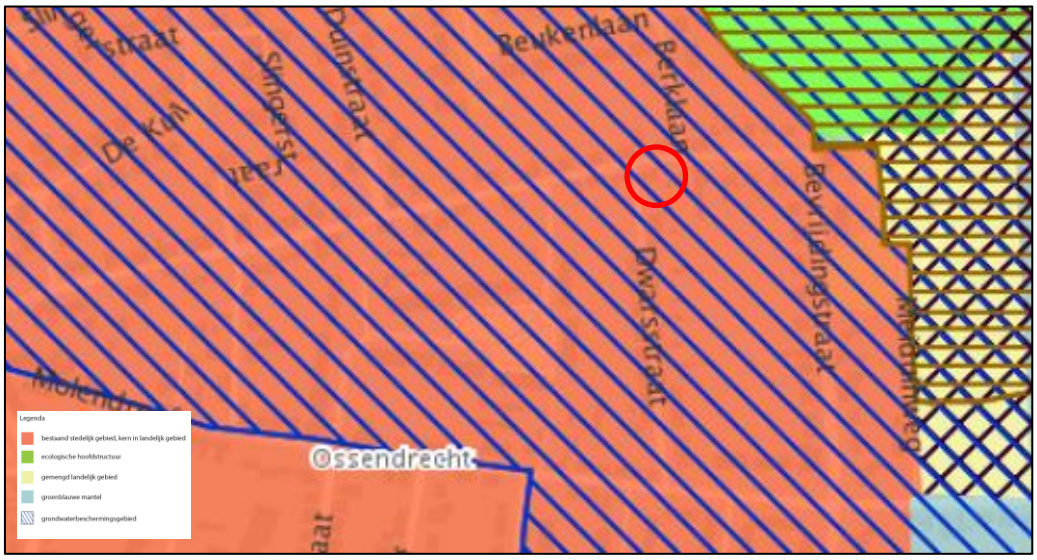
3.2.2 Verordening ruimte 2014, 15 juli 2015

Inleiding
In de SVRO zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode aangegeven. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. In een aantal gevallen is gekozen voor het instrument 'planologische verordening', bekend als Verordening ruimte. Op 7 februari 2014 is de Verordening ruimte 2014 (Vr 2014) vastgesteld door Provinciale Staten. Deze stelt regels aan onder meer de bundeling van stedelijke ontwikkeling, natuurontwikkeling, de ontwikkeling van intensieve veehouderijen, waterberging, cultuurhistorie en het agrarisch gebied. De geactualiseerde Verordening ruimte 2014 is in werking getreden op 15 juli 2015 (geconsolideerd per 1 januari 2016).

De Verordening ruimte 2014 is opgebouwd volgens het principe van een bestemmingsplan. Dit houdt in dat er zowel 'gebiedsgerichte regels' zijn gesteld als 'algemene regels'. Bij de gebiedsgerichte regels is vervolgens een onderscheid gemaakt naar 'structuren' (basisregels) en 'aanduidingen' (aanvullende of afwijkende regels ten opzichte van de basisregels of andere aanduidingen). Tenslotte zijn er ook een aantal ‘procedurele bepalingen’. Aan de hand van deze systematiek wordt onderstaand het plan voor de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de relevante onderdelen uit de Verordening ruimte 2014.

Beoordeling
Voorliggend plan, het planologisch mogelijk maken van zes reeds gerealiseerde garageboxen én bijbehorende ontsluiting van het perceel op de Dwarsstraat, vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied, zoals aangegeven op de integrale plankaart behorende bij de Verordening ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant. Binnen het bestaand stedelijk staat de provincie Noord-Brabant nieuw ruimtebeslag toe. De geringe omvang van het plan en het feit dat er binnen de bestemming ’Wonen’ in het vigerend bestemmingsplan al mogelijkheden bestonden om bijgebouwen te realiseren van eenzelfde omvang als de garageboxen of zelfs groter resulteert in het feit dat het initiatief bijdraagt aan een goede ruimtelijke ordening. Voorliggend

projectvoornemen is door zijn ligging binnen het bestaand stedelijk gebied passend binnen de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant.



Uitsnede van de kaart behorende bij de Verordening ruimte 2014. Binnen de rode cirkel bevindt zich het plangebied. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2016.

Conclusie
Voorliggend planvoornemen is passend binnen de Verordening ruimte 2014.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan "Bebouwde kom Ossendrecht – Calfven, 1e herziening"

Toetsingskader
Op 7 november 2012 heeft de gemeente Woensdrecht het bestemmingsplan "Bebouwde kom Ossendrecht – Calfven, 1e herziening" vastgesteld. Voorliggend plangebied is binnen dit bestemmingsplan gelegen binnen de bestemming 'Wonen – 3'. Binnen deze bestemming is het gebruik van gronden toegestaan ten behoeve van het wonen in de vorm van vrijstaande woningen, twee-aaneengebouwde woningen en aangebouwde woningen, met daaraan ondergeschikt aaneengebouwde en/of vrijstaande bijgebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, erven en tuinen parkeervoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op het plangebied is bovendien de gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' gelegen. De gronden met deze aanduiding dienen voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening. Door het oprichten van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag de kwaliteit van het grondwater niet onevenredig geschaad worden. In het vigerend bestemmingsplan is daarnaast de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone – 1' die geldt voor bouwwerken hoger dan 56 meter boven N.A.P ter bescherming van het vliegverkeer rondom luchthaven Woensdrecht.

Eveneens is hiervoor de aanduiding ‘vrijwaringszone – radar’ op het plangebied gelegen.

Uitsnede van de verbeelding behorend bij het vigerend bestemmingsplan. Binnen de rode contour is het plangebied gelegen. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2016.

Beoordeling

Ten behoeve van de herontwikkeling van het perceel is door de initiatiefnemer op 18 juli 2014 een omgevingsvergunning ingediend voor het oprichten van drie woningen aan de Lievevrouwestraat – Dwarsstraat te Ossendrecht. Deze omgevingsvergunningaanvraag voorziet in het slopen van de vier bestaande woningen en het realiseren van drie nieuwe woningen. Deze omgevingsvergunning is verleend en het perceel is reeds herontwikkeld. De woningen zijn vergund en bestaand. Ten zuiden van deze percelen bestaat op basis van het vigerende bestemmingsplan de mogelijkheid om eventueel bijgebouwen te realiseren, met uitzonder van garageboxen die volgens de gemeentelijke systematiek onder de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied’ vallen.

Aangezien het in deze situatie garageboxen betreft binnen de bestemming ‘Wonen’ en de garages ruimtelijk en functioneel gezien afzonderlijk gelegen zijn van de woningen (door het gerealiseerde hekwerk en de aparte ontsluiting van de garageboxen), kan gesteld worden dat er een situatie is ontstaan die niet passend is binnen de bestemming ‘Wonen’. Hiervoor dient alsnog een uitgebreide procedure te worden doorlopen ten behoeve van het afstemmen van de planologisch situatie op de huidige feitelijke inrichting van het zuidelijke deel van het perceel.

Conclusie

De zes garageboxen inclusief de verhardingen en de bijbehorende ontsluiting in het zuiden van het plangebied zijn niet passend binnen de vigerende bestemming ‘Wonen’. Ten aanzien van het rechtvaardigen van de garageboxen en de daarbij behorende ontsluiting, dient een omgevingsvergunning ten aanzien van het afwijken

van het bestemmingsplan aangevraagd te worden, voorzien van voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

4 PLANOLOGISCHE- EN MILIEUASPECTEN

4.1 Inleiding

Onderhavig plan voorziet in het planologisch vastleggen van de bestaande situatie aan de Lievevrouwestraat – Dwarsstraat in Ossendrecht. Nader onderzoek ten behoeve van deze legalisatie wordt niet noodzakelijk geacht. In de navolgende paragrafen worden de diverse planologische- en milieuaspecten benoemd die relevant kunnen zijn voor het planvoornemen, te weten:

- bodem;
- waterhuishouding;
- cultuurhistorie en archeologie;
- natuur en flora & fauna;
- akoestiek;
- bedrijven en milieuzonering;
- externe veiligheid;
- luchtkwaliteit;
- kabels en leidingen.

4.2 Toetsing planologische- en milieuaspecten

4.2.1 Bodem

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient de bodemkwaliteit door middel van bodemonderzoek in beeld te worden gebracht. Aangezien voorliggend plangebied in het vigerende bestemmingplan “Bebouwde kom Ossendrecht – Calfven, 1^{e} herziening” al de bestemming ‘Wonen’ heeft en deze bestemming niet wijzigt, geen bodemroerende activiteiten plaatsvinden en de garageboxen geen verblijfsobjecten betreffen (er zijn per dag niet langer dan 2 uur mensen aanwezig), is het niet noodzakelijk een bodemonderzoek uit te laten voeren. Het aspect bodem is geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

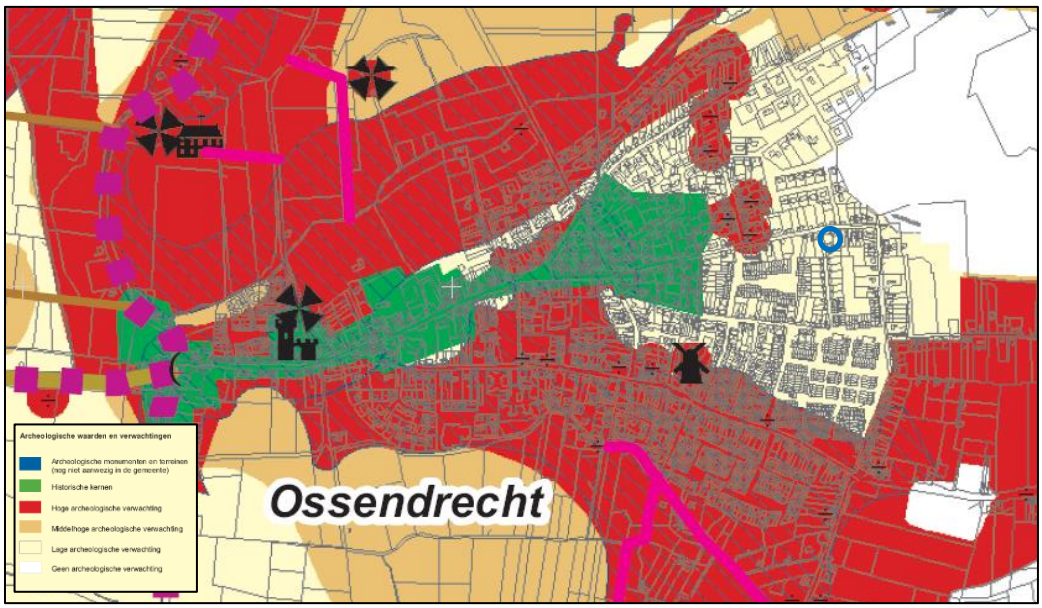
4.2.2 Waterhuishouding

Ten aanzien van het aspect water kan worden geconcludeerd dat het onderhavige plan slechts een verwaarloosbare toename van het verhard oppervlak tot gevolg heeft ten opzichte van de mogelijkheden die het vigerend bestemmingsplan biedt. In de oorspronkelijke situatie, vooraleer herontwikkeling van het totale terrein plaats heeft gevonden, was bovendien reeds als sprake van een grotendeelse verharding van het terrein. Het aspect water is dan ook geen belemmering voor het planvoornemen.

4.2.3 Cultuurhistorie en archeologie

In de ruimtelijke onderbouwing behorende bij een omgevingsvergunning dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, ruimtelijke initiatieven te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart. Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangegeven.

De Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant toont dat voorliggende ontwikkeling is gesitueerd binnen de regio en het cultuurhistorisch landschap 'Brabantse Wal'. Het landschap 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. De provincie streeft hier naar behoud en accentuering van de variatie aan landschapstypen, het versterken van het contact tussen de open polder en de besloten wal, het afstemmen van de economische dragers op de cultuurhistorische identiteit en het vergroten van de cultuurhistorische waardering door het vergroten van de beleving.



Uitsnede van de archeologische waarden- en verwachtingskaart van de gemeente Woensdrecht. Binnen de blauwe cirkel is voorliggend plangebied gesitueerd.

Ten aanzien van het aspect archeologie is voorliggend plangebied gelegen in een zone met een 'lage archeologische verwachting'. Het betreft hier gebieden waar op archeologische en landschappelijke gronden de kans op het aantreffen van behoudenswaardige archeologische vondsten of sporen klein wordt geacht. Om het archeologisch bodemarchief van deze gebieden gedegen te beheren is archeologisch onderzoek verplicht bij bodemverstoringen met een oppervlakte van meer dan 10.000 m^2 en een diepte van meer dan 50 cm.

Voorliggende ontwikkeling betreft het legaliseren van zes garageboxen en de daarbij horende inrichting van het perceel en aansluiting op de Dwarsstraat. Aangezien de zes garageboxen in totaal een oppervlakte hebben van 118 m^2, is ten behoeve van deze ontwikkeling geen archeologisch onderzoek noodzakelijk. De ontwikkeling ziet niet toe op een wijziging die gevolgen heeft voor de cultuurhistorische waarden van het landschap behorende tot de Brabantse Wal, aangezien het een binnenstedelijke ontwikkeling betreft die omgeven wordt door reeds bestaande bebouwing. Ten aanzien van het waardevolle landschap vinden geen wijzigingen plaats die verstorend kunnen zijn. Het aspect cultuurhistorie en archeologie is geen belemmering voor voorliggend plan.

4.2.4 Natuur en flora & fauna

De Natuurbeschermingswet 1998 is een wet van 25 mei 1998, houdende regels ter bescherming van natuur en landschap. De Natuurbeschermingswet 1998 is in werking getreden op 1 oktober 2005 en laatst gewijzigd in werking getreden op 1 juli 2015 in het kader van het Programma Aanpak Stikstof 2015 – 2021 (PAS). Deze wet regelt aanwijzing, beheer en bescherming van gebieden die vanwege bijzondere natuurwaarden zijn aangewezen als Natura 2000-gebied of Beschermd Natuurmonument. De bescherming van de Natura 2000-gebieden is een doorvertaling van de Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG, 2 april 1979) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992). Beide Europese richtlijnen hebben tot doel de leefgebieden van in het wild levende dieren en planten in stand te houden. De Beschermde Natuurmonumenten zijn natuurgebieden die vanwege nationale belangen als beschermd natuurgebied zijn aanwezen.

Daarnaast is op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. De soortbescherming is opgenomen in de Flora- en faunawet. Deze bescherming geldt overal in Nederland, ook in de beschermde gebieden. De soortbescherming kent geen externe werking. Projecten worden getoetst aan de directe invloed op beschermde waarden binnen de grenzen van het projectgebied. De wet regelt de bescherming van wilde dier- en plantsoorten. Ook omvat de wet de bescherming van Habitatrichtlijnsoorten buiten de aangewezen Natura 2000 gebieden.

Conform de Flora- en faunawet is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde natuurwaarden binnen het projectgebied. Vanuit de kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid van de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet.

In onderhavige situatie is er sprake van de legalisatie van zes garageboxen en de daarbij horende inrichting van het perceel met een nieuwe ontsluiting naar de Dwarsstraat. Gelet op de aard van onderhavig initiatief zijn relevante deposities of overige effecten op beschermde natuurgebieden uitgesloten. Onderhavige ontwikkeling heeft derhalve met zekerheid geen mogelijk effect tot gevolg op de Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten. Gezien de oorspronkelijke situatie, waarbij het perceel al bewoond werd, en de huidige situatie, wordt niet verwacht dat beschermde soorten worden verstoord. De aspecten natuur

en flora & fauna vormen dan ook geen belemmering voor het planologisch kaderen van de bestaande situatie.

4.2.5 Akoestiek

In voorliggend plangebied worden geen nieuwe geluidsgevoelige objecten gerealiseerd alsmede vindt er geen functiewijziging plaats van een niet-geluidsgevoelige functie naar een geluidsgevoelige functie. Een nadere afweging van het aspect wegverkeerslawaai is dan ook niet noodzakelijk. Het aspect wegverkeerslawaai vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.2.6 Bedrijven en milieuzonering

Met betrekking tot milieuzonering dient getoetst te worden of bestaande milieubelastende inrichtingen (bedrijven) van invloed zijn op de nieuwe woningen en of de nieuwe woningen een belemmering vormen voor de bedrijfsvoering van omliggende inrichtingen. Om te bepalen of er sprake is van belemmeringen is de directe omgeving van het plangebied beoordeeld. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven of bedrijfsbestemmingen gesitueerd die van invloed kunnen zijn op het planvoornemen. Het aspect bedrijven en milieuzonering is dan ook geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.2.7 Externe veiligheid

Voor ruimtelijke plannen zijn risicovolle inrichtingen alsmede transportroutes en leidingtracés van belang, indien transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven, transportroutes of buisleidingen zijn gelegen die een risico kunnen vormen voor het planvoornemen is de Risicokaart geraadpleegd. De risicokaart toont in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen, transportroutes of buisleidingen die een belemmering kunnen zijn voor het initiatief.

4.2.8 Luchtkwaliteit

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de Wet luchtkwaliteit in beeld te worden gebracht. Een omgevingsvergunning kan bijvoorbeeld worden verleend indien aannemelijk kan worden gemaakt dat door de vaststelling van het besluit de luchtkwaliteit niet in betekenende mate (NIBM) verslechtert. Onderhavige ontwikkeling betreft enkel de legalisering van een zestal garageboxen inclusief een hierop aangepaste inrichting van het perceel. Gesteld kan worden dat voorliggende ontwikkeling, in verhouding tot de wettelijke ondergrens voor onderzoek ligt op de bouw van 1.500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg, niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan het verslechteren van de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit heeft geen invloed op voorliggende procedure.

4.2.9 Kabels en leidingen

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer[1]:

a. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
b. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
c. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
d. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
e. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken. [2]

Binnen of nabij het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig. Geconcludeerd kan worden dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering vormt voor onderhavig initiatief.

---

[1] *Leidingen die deel uitmaken van een inrichting' zijn leidingen binnen de inrichtingsgrens die in beheer zijn van de drijver van de inrichting én leidingen die in beheer zijn van derden waarmee een product wordt geleverd aan de betreffende inrichting (laatstgenoemde leidingen hebben een zgn. functionele binding met de inrichting, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer).*

[2] *Onder zgn. 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen.*

5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

5.1 Inleiding

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

5.2 Toepassing Grondexploitatiewet

Toetsingskader
De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in o.a. een bestemmingsplan of omgevingsvergunning o.g.v. artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro):

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- 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 1.500 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld.

Beoordeling en conclusie
Er is in onderhavige situatie sprake van het juridisch-planologisch vastleggen van de bestaande feitelijke situatie in het zuidelijk deel van het plangebied. Het verhaal van kosten van grondexploitatie wordt anderszins verzekerd middels het verhalen van kosten via leges. Gelet hierop en op het planvoornemen geldt geen verplichting tot het maken van een exploitatieplan.

Een anterieure overeenkomst heet tot doel het vastleggen van afspraken tussen de gemeente en de initiatiefnemer. De afspraken welke worden vastgesteld gaan onder

andere over planschade en het kostenverhaal. Deze zaken zullen privaatrechtelijk worden vastgelegd.

5.3 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend initiatief betreft het legaliseren van zes garageboxen. Dit betekent dat de garageboxen reeds gerealiseerd zijn. De initiatiefnemer is financieel drager van het project. De gemeente buigt zich over het verlenen van planologische medewerking aan de reeds gerealiseerde garageboxen en draagt verder geen financiële risico's.

6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.1 Inleiding

Wettelijk kader
In artikel 3.10 Wabo is bepaald dat op de voorbereiding van een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing is. In afdeling 3.4 Awb is bepaald dat het ontwerp van de omgevingsvergunning gedurende 6 weken ter visie zal liggen. Tijdens deze periode kan een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar maken aan burgemeester en wethouders omtrent hun voornemen om medewerking te verlenen aan de onderhavige omgevingsvergunning.

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 6.18 Bor (Besluit omgevingsrecht) dient bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning, waar nodig, overleg gepleegd te worden conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Vooroverleg

Van 25 augustus 2016 tot en met 5 oktober 2016 heeft de concept ruimtelijke onderbouwing “Lievevrouwestraat – Dwarsstraat, Ossendrecht” behorend bij de omgevingsvergunning ‘Garageboxen Dwarsstraat Ossendrecht’ ter inzage gelegen. Tijdens de inzageperiode is door één persoon een inspraakreactie ingediend en is door twee instanties gereageerd in het kader van het vooroverleg. Een overzicht van de ingediende reacties en het verslag van de beantwoording van de reacties is opgenomen in bijlage 1 van deze ruimtelijke onderbouwing. Naar aanleiding van de inspraakreactie en de vooroverlegreacties is het plan niet aangepast.

Tervisielegging
P.M.

7 CONCLUSIE

In de voorgaande hoofdstukken is een beschrijving gegeven van de voorgestane legalisatie, waarbij deze is getoetst aan alle ruimtelijk relevante aspecten. Geconcludeerd kan worden dat het mogelijk maken van zes garageboxen en de herinrichting van het terrein ten behoeve van de bereikbaarheid van deze garageboxen niet op bezwaren stuit.

Uit hoofdstuk 3 van deze onderbouwing blijkt dat vanuit het rijks- en provinciaal beleid geen belemmeringen zijn om de zes garageboxen en bijbehorende aansluiting op de Dwarsstraat juridisch-planologisch vast te leggen. De gerealiseerde garageboxen liggen binnen het bestaand stedelijk gebied. Ook vanuit het gemeentelijk beleid zijn er geen belemmeringen. Het plan is beleidsmatig enkel strijdig met het vigerend bestemmingsplan “Bebouwde kom Ossendrecht – Calfven, 1^{e} herziening” gezien de totale nieuwe inrichting die niet passend is binnen de bestemming ‘Wonen’. Derhalve wordt op basis van artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3 van de Wabo een omgevingsvergunning aangevraagd.

In hoofdstuk 4 is per relevant (milieu)planologisch aspect aangegeven of het aspect een belemmering kan vormen voor de legalisatie van de garageboxen. De geringe omvang van het plan en het feit dat er binnen de bestemming ‘Wonen’ wel mogelijkheden waren om bijgebouwen te realiseren van eenzelfde omvang en zelfs groter, spelen hierin een belangrijke rol. Vooralsnog worden ten aanzien van de planologisch opnemen van de garageboxen geen belemmeringen verwacht vanuit milieuplanologische aspecten. Nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Concluderend kan worden gesteld dat onderhavig plan planologisch verantwoord is.

Bijlagen

Bijlage 1. Nota inspraak en vooroverleg

Nota inspraak en vooroverleg

Omgevingsvergunning ‘Garageboxen Dwarsstraat Ossendrecht’

datum: 1 juni 2017

Inhoudsopgave

1. Inleiding pag. 3
2. Lijst van ingekomen reacties pag. 4
3. Beantwoording ingekomen reacties pag. 5

1. Inleiding

Van 25 augustus 2016 tot en met 5 oktober 2016 heeft het concept van de ruimtelijke onderbouwing Omgevingsvergunning 'Garageboxen Dwarsstraat Ossendrecht' ter inzage gelegen. Tijdens de inzageperiode is door één persoon een inspraakreactie ingediend en is door twee instanties gereageerd in het kader van het vooroverleg. Een overzicht van de ingediende reacties vindt u in het volgende hoofdstuk. In hoofdstuk 3 wordt verslag gedaan van de beantwoording van alle reacties.

2. Lijst van ingekomen reacties

De volgende personen hebben een inspraakreactie ingediend tegen de omgevingsvergunning 'Garageboxen Dwarsstraat Ossendrecht':

	Indiener	**Adres**	**Woonplaats**
1	***geanonimiseerd***	***geanonimiseerd***	Ossendrecht

De volgende instanties hebben gereageerd in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening:

	Indiener	**Adres**	**Woonplaats**
2	Waterschap Brabantse Delta	Postbus 5520	Breda
3	Rijkswaterstaat Zuid-Nederland	Postbus 25	Maastricht

3. Beantwoording reacties

1. ***geanonimiseerd***, ***geanonimiseerd***, Ossendrecht

De reactie luidt kort samengevat als volgt:

1. *Indiener geeft aan dat door het verdwijnen van de achteringang en sterke vermindering van lichtinval een waarde vermindering van het huis. Indiener geeft aan destijds een 2-onder-1 kap woning gekocht te hebben. Met de bouw van de woningen heeft indiener geen 2-onder-1 kap meer, daar de muur van de garages aan het huis van de indiener aan worden gebouwd. Indiener geeft aan dat aan de kant waar de garageboxen zijn geplaatst een open ruimte in de carport voor licht op de voordeur zit. Deze open ruimte verdwijnt volledig. Tevens is een raam aan de zijkant van het huis aanwezig. Door de bouw van de garages, verdwijnt niet alleen de open ruimte van de carport maar tevens de volledige lichtinval op mijn voordeur en het zijraam. Daarnaast ontstaat er een gevaarlijke situatie bij het afrijden van de oprit door te weinig zicht. Indiener geeft aan dat door de bouw van de garageboxen, waarvan de Prefab-muur aan indieners huis geplaatst is, wordt indieners spouwventilatie afgesloten. Indiener geeft aan dat door de bouw van de garages het zicht bij het uitrijden van de oprit compleet verdwenen is. Dit maakt dat de veiligheid voor o.a. voetgangers en overig verkeer in het geding komt bij het uitrijden. Zie foto 161254, 161308, 161534. Indiener geeft aan dat mede door het gerealiseerde verkeersplein er meer overlast is ontstaan in de vorm van geluidsoverlast (o.a. meer verkeer en slecht sluitende garagedeuren die meerdere malen dicht worden gedaan) en grotere kans op milieuverontreiniging (uitlaatgassen, lekke oliesporen i.v.m. sleutelen aan auto's). Zie foto 161336, 161645, 161655, 161453, 161438. Indiener geeft aan, gezien de aangedragen punten, een grote aantasting in het woongenot te ervaren;*
2. *Indiener geeft aan dat een gemeentelijk ambtenaar aangegeven heeft dat de bouw van de garageboxen niet onder de vergunningvrije plaatsing vallen omdat te dicht op het openbaar toegankelijk gebied gebouw is. Afstand tot openbaar toegankelijk gebied moet minimaal 1 of 3 meter zijn, afhankelijk van de ligging. In dit betreffende geval is het 1 meter. Hiernaast geeft indiener geeft aan dat in de loop van het project de aannemer zijn plannen gewijzigd heeft waardoor zijn aanvraag van de omgevingsvergunning niet meer klopt. In eerste instantie vroeg de aannemer om de bouw van 3 woningen met berging. In de huidige situatie staan er 3 woningen met kleine tuin. Daarachter is een klein verkeersplein gerealiseerd met 6 garageboxen die niet door de bewoners van de gebouwde huizen zijn gekocht of gehuurd. Op het originele plan stonden 3 bergingen behorende bij de woningen waarvan er 2 niet gerealiseerd zijn. Zie foto 161406;*
3. *Indiener geeft aan dat de garageboxen niet zijn geplaatst volgens de voorwaarden van de leverancier. Als bijlage heeft indiener een standaard tekening van het geleverde type met de standaard fundatiegegevens toegevoegd. De leverancier gaat er standaard vanuit dat een balkdiepte van 80 cm op vaste ondergrond ligt. Op tekening staat er onder de voor en achter gevel een funderingsstrook getekend. Deze is in de prakrijk niet aangebracht. Strookfundering ligt ca. 750 tot 800mm terug van de voorgevel en de tussenliggende ruimte is uitgevuld met betontegels. Hierdoor zijn de garageboxen al in meer en mindere mate verzakt. Indiener geeft aan dat in de ontstane ruimten door de verzakking is onder de garages ongedierte gezien (ratten). Er dient een muizen/rattenscherm geplaatst te worden wat 600mm onder maaiveld dient te lopen. Dit is tevens vastgelegd in het bouwbesluit, afdeling 3.10 Bescherming tegen ratten en muizen, artikel 3.68. Zie foto 161552, 161603, 161619, 161645, 161655, 161336, 161645, 161655, 161453, 161438. Mede door deze zaken is het gevoel van veiligheid aangetast;*

Het standpunt van het college van burgemeester en wethouders van Woensdrecht is als volgt:

1. Het geldende bestemmingsplan heeft regels gesteld die bouwwerken mogelijk maken (na vergunningverlening), met een goothoogte van **3,3 meter** en een bouwhoogte van **5,8 meter**. Op grond van de regels van het huidige bestemmingsplan mogen deze bouwwerken mogen tot op de bestemmingsgrens en perceelsgrens met naburige percelen gebouwd worden (Dwarsstraat zijde). Het onderhavig plan gaat uit van bouwwerken tot een hoogte van 2,5 meter welke op circa 2 meter van de bestemmingsgrens (met de Dwarsstraat) gerealiseerd zijn. Het onderhavige plan legt de huidig bebouwde situatie vast, er is dus sprake van een inperking van de maximale vigerende bouwrechten op het perceel naast Dwarsstraat 1, wat resulteert in een planologische afname van mogelijk hinder. Immers als gevolg van het huidige bestemmingsplan mogen

bouwwerken met een bouwhoogte tot **5,8 meter** worden gerealiseerd tot op de perceelsgrens. Garageboxen zijn bouwwerken voor woonfuncties maar dan elders gelegen. De toegestane activiteiten zijn dan ook hetzelfde. Bedrijfsmatige activiteiten zijn uitgesloten. Om overlast te bepalen van garageboxen gelden dezelfde regels als voor een woonbestemming. Het argument dat de openruimte verdwijnt van de carport en hierdoor lichtinval verdwijnt is niet relevant. Op grand van de regels van het bestemmingsplan mag op de perceelsgrens worden gebouwd. De feitelijke situatie is niet bepalend. Het kan natuurlijk voorkomen dat er door realisering van het project schade optreedt in de vorm van waardedaling van het perceel. De wet biedt voor dergelijke gevallen de mogelijkheid om een verzoek om vergoeding van, ten gevolge van de wijziging van het bestemmingsplan, geleden schade in te dienen. Op basis van artikel 6.1 Wro kan een verzoek om schadevergoeding worden ingediend waarbij onevenredige schade voor vergoeding in aanmerking komt.

2. De realisatie van de garageboxen, is correct geconstateerd, niet vergunningvrij. De onderhavige procedure is mede hiervoor opgestart. In deze procedure wordt niet alleen het afwijken van het bestemmingsplan behandeld, tevens het bouwen van de garageboxen.
3. De onderhavige aanvraag dient te voldoen aan het Bouwbesluit. De aanvraag is hieraan getoetst en voldoet aan de gestelde eisen.

2. Waterschap Brabantse Delta, Postbus 5520, 4801 DZ Breda

De reactie luidt kort samengevat als volgt:

1. *Indiener geeft aan geen opmerkingen te hebben op voorliggend plan en daarom een positief wateradvies afgeeft.*

Het standpunt van het college van burgemeester en wethouders van Woensdrecht is als volgt:

1. De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

3. Rijkswaterstaat Zuid-Nederland, Postbus 25, 6200 MA Maastricht

De reactie luidt kort samengevat als volgt:

1. *Indiener geeft aan dat voorliggend plan niet gelegen is binnen het beheergebied van Rijkswaterstaat Zuid-Nederland en heeft dan ook geen opmerkingen op het plan.*

Het standpunt van het college van burgemeester en wethouders van Woensdrecht is als volgt:

1. De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.