

Compositie 5 stedenbouw bv
Boschstraat 35 - 37
4811 GB Breda
telefoon 076 - 5225262
fax 076 - 5213812
email info@c5s.nl
internet www.c5s.nl
kvk Breda 20083802

Gemeente Woensdrecht

"Partiële herziening Centrum Putte Bradfordstraat 53"



datum: 14 juni 2011
projectnummer: 02010.002

VOORBLAD

Gemeente Woensdrecht

Bestemmingsplan : Toelichting

“Partiële herziening Centrum Putte Bradfordstraat 53”

Id = NL.IMRO.0873.PUTTxBP052xHERZx01-VG01

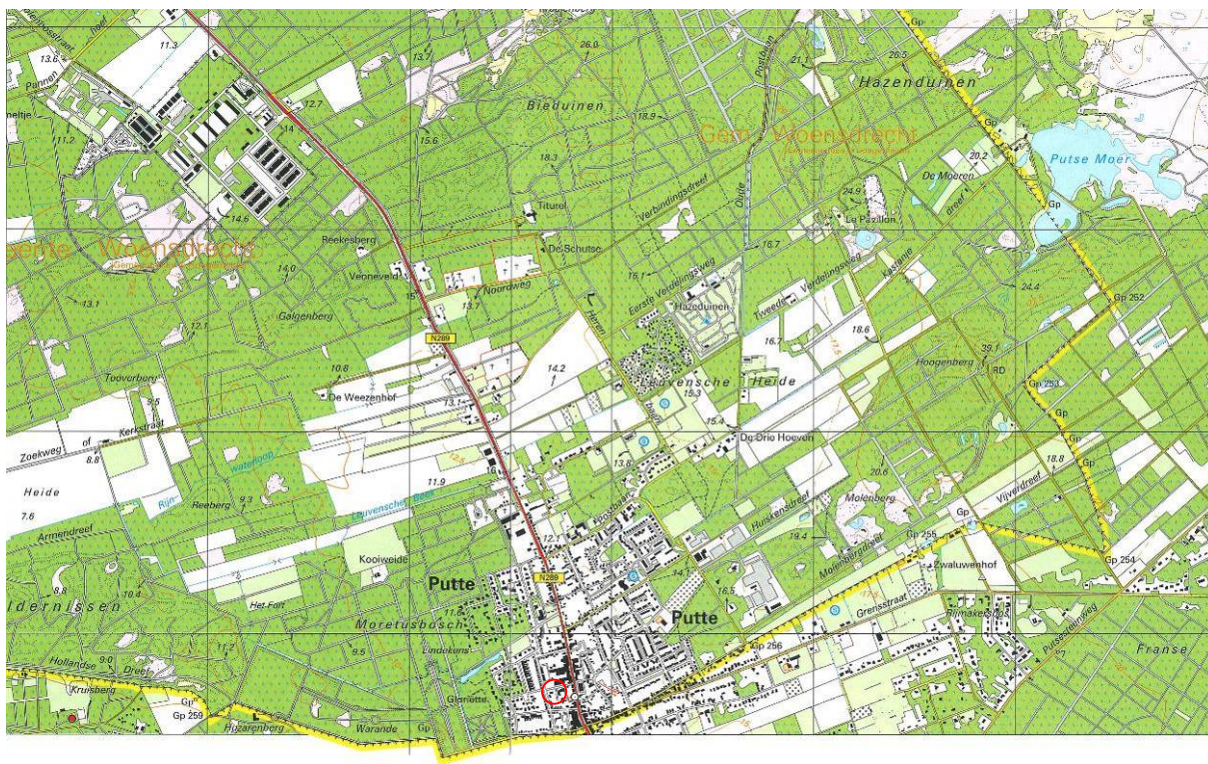
Fase	Datum besluit	Datum publicatie	Datum ter inzage	Bijzonderheden
Voorontwerp	09-02-2010	10-03-2010	11-03-2010	
Ontwerp	30-11-2010	08-12-2010	09-12-2010	wijzigingen t.o.v. voorontwerp
Vastgesteld	12-05-2011	22-06-2011	23-06-2011	wijzigingen t.o.v. ontwerp
Van kracht				
Raad van State				
Onherroepelijk				

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1	Inleiding.....	7
1.1	Aanleiding.....	7
1.2	Plangebied.....	7
1.3	Leeswijzer.....	7
2	Beschrijving bestaande situatie.....	9
2.1	Ruimtelijke en functionele structuur	9
2.2	Vigerend bestemmingsplan.....	9
3	Beleidskader.....	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal en regionaal beleid	12
3.3	Gemeentelijk beleid.....	14
4	Randvoorwaarden	21
4.1	Wet geluidhinder	21
4.2	Bedrijven en milieuzonering (Wet milieubeheer)	22
4.3	Bodem	23
4.4	Waterhuishouding.....	24
4.5	Natuur en ecologie	26
4.6	Archeologie en cultuurhistorie.....	27
4.7	Kabels en leidingen	28
4.8	Luchtkwaliteit.....	28
4.9	Externe veiligheid.....	29
5	Planbeschrijving.....	33
6	Juridische aspecten.....	37
6.1	Algemene opzet.....	37
6.2	Toelichting op de verbeelding.....	37
6.3	Toelichting op de bestemmingsplanregels	37
7	Economische uitvoerbaarheid.....	39
8	Overleg en inspraak.....	41
8.1	Inleiding.....	41
8.2	Vooroverleg	41
8.3	Inspraak	41
8.4	Zienswijzenprocedure	41

LOSSE BIJLAGEN

1. Welstandsadvies, d.d. 4 augustus 2010
2. Verkennend bodemonderzoek Bradfordstraat 53 Putte, dossier 20090052, d.d. 31 maart 2009
3. Archeologisch onderzoek Bradfordstraat Putte, gemeente Woensdrecht, d.d. 16 maart 2009
4. Akoestisch onderzoek wegverkeer, ontwikkelingsplan Bradfordstraat Putte, d.d. 9 april 2009 en Erratum akoestisch onderzoek, d.d. 24 maart 2011
5. Nota inspraak en vooroverleg, d.d. 23 november 2010
6. Schaduwbeoordeling, n.a.v. nieuwbouw appartementencomplex Bradfordstraat, d.d. juni 2010
7. Nota beantwoording zienswijzen, d.d. 29 maart 2011 en Staat van wijzigingen d.d. 29 maart 2011



Ligging plangebied op de topografische kaart



Ligging plangebied op de luchtfoto (bron: Terradesk, 2007)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Woningstichting Woensdrecht is voornemens om, op de hoek Bradfordstraat – Sint Dionysiusstraat te Putte, nieuwbouw te realiseren voor een bijzondere doelgroep, zogenaamd begeleid wonen.

De gemeente Woensdrecht heeft aangegeven in principe positief tegenover de herontwikkeling te staan en hieraan medewerking te willen verlenen.

Deze ontwikkeling is echter niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het noodzakelijk om voor de beoogde ontwikkeling een nieuw bestemmingsplan op te stellen. Compositie 5 Stedenbouw bv is door Woningstichting Woensdrecht gevraagd het benodigde bestemmingsplan op te stellen.

1.2 Plangebied

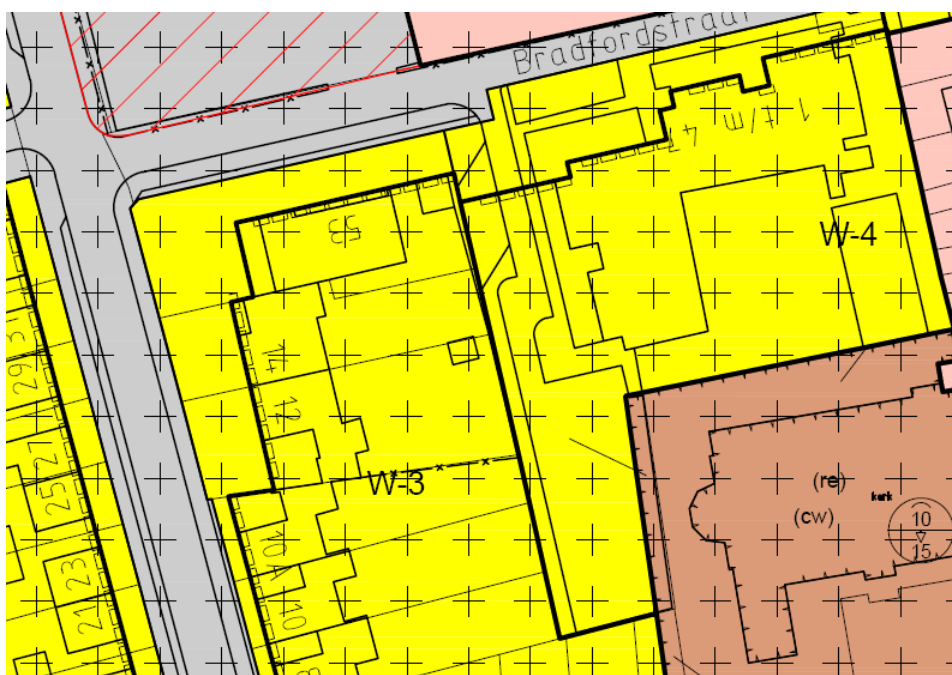
Het plangebied is gelegen aan de Bradfordstraat 53, en omvat het perceel 1816, sectie C van de gemeente Putte. Het plangebied bevindt zich op de hoek van de Bradfordstraat en de Sint Dionysiusstraat te Putte. Ten oosten van het plangebied ligt aan de Bradfordstraat een appartementencomplex. Ten zuiden en ten westen van het plangebied bevinden zich woningen. Ten noorden van het plangebied ligt een relatief grote parkeerplaats ten behoeve van de winkels aan de Antwerpsestraat en het naastgelegen snookercentrum.

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de bestaande situatie. In hoofdstuk 3 wordt het relevante beleid besproken. Hierbij komen het provinciale, regionale en gemeentelijke beleid aan bod. Het volgende hoofdstuk 4 bevat een (verkorte) weergave van de onderzochte planologisch relevante uitvoeringsaspecten. In hoofdstuk 5 komt het plan aan bod dat ten grondslag heeft gelegen aan de opzet van het onderhavige bestemmingsplan. In hoofdstuk 6 komen de juridische aspecten aan de orde en in hoofdstuk 7 de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Het 8^e en laatste hoofdstuk behandelt de inspraak, het vooroverleg en de zienswijzenprocedure.



Ligging plangebied op kadastrale kaart



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan

2 Beschrijving bestaande situatie

2.1 Ruimtelijke en functionele structuur

De gemeente Woensdrecht is een landelijke gemeente met grote landschappelijke kwaliteiten. Putte vormt samen met het Belgische deel een dubbeldorp. Het dorp is een lintdorp, met een vertakking in oostelijke en westelijk richting, de Grensstraat en de Canadalaan. Aan het lint bevinden zich verschillende centrumfuncties, met het zwaartepunt nabij de R.K. kerk. De structuur van het dorp wordt bepaald door de Antwerpsestraat, van oorsprong de doorgaande route van Antwerpen naar Bergen op Zoom.

Direct achter het lint bevindt zich een overgangszone naar de woongebieden. In deze zone is de historische verkavelingstructuur vaak nog goed herkenbaar, maar plaatselijk ook verstoord, zoals de oorspronkelijk noordoost georiënteerde Breestraat. In Putte is het juist deze overgangszone van het lint naar de achterliggende woonbuurten die plaatselijk een verstoorde indruk maakt.

De Antwerpsestraat (N289) is de hoofdstraat van (het Nederlandse deel van) Putte. De Bradfordstraat vormt een voetgangersverbinding tussen de Antwerpsestraat en de Sint Dionysiusstraat. Vanaf de Antwerpsestraat richting de Sint Dionysiusstraat wordt het profiel van de Bradfordstraat steeds breder. Aan de Bradfordstraat, ten oosten van het plangebied is een appartementencomplex gelegen, opgebouwd uit 3 bouwlagen. Ter plaatse van het plangebied bevindt zich een voormalig politiebureau wat voor onderhavige ontwikkeling gesloopt zal worden. De Bradfordstraat ligt in de bovengenoemde overgangszone tussen het lint en de woonbuurten en is een goed voorbeeld van de verstoorde structuur.

De Sint Dionysiusstraat loopt parallel aan de Antwerpsestraat en is een woonstraat met vrijstaande woningen, twee-onder-een-kap woningen en rijwoningen. De bebouwing bestaat grotendeels uit twee bouwlagen met kap.

2.2 Vigerend bestemmingsplan

Op het plangebied is het bestemmingsplan "Bebouwde kom Putte" van toepassing, vastgesteld door Burgemeester en Wethouders op 6 mei 2010.

Ter plaatse van het plangebied geldt de bestemming "Wonen - 3". Het initiatief tot de ontwikkeling van een complex met begeleid wonen en toebehorende functies in het plangebied is strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Zowel qua functie als qua bouwregels is het initiatief strijdig met de regels. Om deze reden is het noodzakelijk om ten behoeve van onderhavig plan een nieuw bestemmingsplan op te stellen.



Impressies van het plangebied en omgeving

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat het nationaal ruimtelijk beleid tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. De Nota Ruimte (PKB deel 4) is op 27 februari 2006 formeel van kracht geworden. De strategische Nota Ruimte stelt 'ruimte voor ontwikkeling' centraal en gaat uit van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. De nota ondersteunt gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling en verschuift het accent van 'toelatingsplanologie' naar 'ontwikkelingsplanologie'. Met de Nota Ruimte worden waarborgen gecreëerd voor ruimtelijke waarden van nationaal belang om die te kunnen behouden en ontwikkelen. Bovendien wordt voor heel Nederland een beperkt aantal generieke regels gehanteerd onder de noemer 'basiskwaliteit'.

Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid in de Nota Ruimte is ruimte scheppen voor verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak, dat Nederland ter beschikking staat. Het ruimtelijk beleid zal worden gericht op vier algemene doelen:

1. de versterking van de internationale concurrentiepositie;
2. het bevorderen van krachtige steden en een vitaal platteland;
3. het borgen en ontwikkelen van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
4. het borgen van de veiligheid.

Ruimtelijke plannen zullen aan de uitvoering van dit beleid zoveel mogelijk een bijdrage moeten leveren.

Ten aanzien van het bevorderen van krachtige steden/dorpen wordt gestreefd naar 'basiskwaliteit' voor steden en dorpen en de bereikbaarheid daarvan. Hierbij staat bundeling van verstedelijking en economische activiteiten voorop. Dit betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd wordt gelokaliseerd, dat wil zeggen: in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. Daarbij wordt aangesloten bij de bestaande ruimtelijke structuren. Er wordt optimaal gebruik gemaakt van de ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is en er wordt ruimte geboden aan gemeenten om te kunnen groeien voor de eigen bevolkingsgroei. Wat betreft het beleid binnen steden wordt onder meer gesteld dat stedelijke vernieuwing en herstructurering nodig zijn om de leefbaarheid te vergroten. Door de bundelingsstrategie wordt het draagvlak voor voorzieningen in steden en dorpen vergroot, de infrastructuur optimaal benut, het groen in en om de stad in samenhang met het bebouwd gebied verder ontwikkeld en aangesloten op het watersysteem (grond- en oppervlaktewater).

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO), 2010

De SVRO geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Een deel van het provinciale beleid uit de vigerende beleidsstukken is nog steeds actueel en is ongewijzigd gebleven. Voorbeelden zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschakelde natuurgebieden en de concentratiegebieden voor glastuinbouw en intensieve veehouderijen.

De provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren. Twee rollen zijn met name van belang 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: groenblauwe structuur, agrarische structuur, stedelijke structuur en 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 ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen.

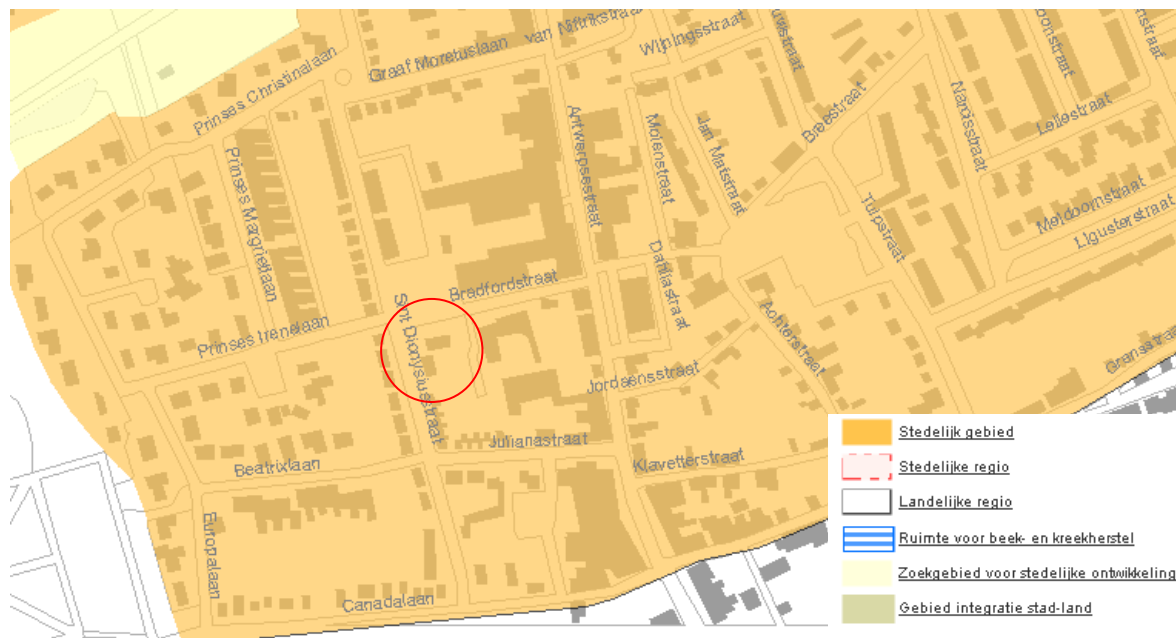
Het plangebied is gelegen in het overig stedelijk gebied. Voor deze gebieden geldt dat zuinig ruimtegebruik en beheer en intensivering voorop staan. In dergelijke gebieden wordt voor de dorpen de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De voorgenomen ontwikkeling past qua maat en schaal bij de kern en voorziet in een gewenste woonvorm. Wat betreft woningbouw bouwt men in het overig stedelijk gebied voor de eigen woningbehoefte volgens het principe van 'migratiesaldo-nul'.

Toetsing aan de SVRO

Onderhavig plan betreft de realisatie van circa 15 wooneenheden voor beschermd wonen op een inbreidingslocatie in de kern van Putte. Tevens kan worden gesteld dat er sprake is van herstructurering aangezien bestaande bebouwing gesloopt wordt ten behoeve van de beoogde ontwikkeling. Het plangebied is gelegen in de stedelijke structuur. Stedelijke ontwikkelingen (waaronder woningbouw) zijn hier mogelijk. De voorgenomen ontwikkeling zal zorgvuldig worden ingepast binnen de omgeving. Ten aanzien van het migratie-saldo-nul kan gesteld worden dat de beschermde woonvorm geen invloed heeft op het gemeentelijke woningbouwprogramma.

Verordening Ruimte fase 1 en fase 2, 2010

De door Provinciale Staten op 23 april 2010 vastgestelde Verordening Ruimte fase 1 regelt een beperkt aantal onderwerpen. De Verordening Ruimte bevat diverse regels waar bij de ontwikkeling van projecten rekening mee gehouden dient te worden.



Verordening Ruimte met aanduiding plangebied

Om duidelijk te kunnen bepalen waar de bundelingsregels en de daarvan af geleide regels van het beleid gelden is in de Verordening Ruimte het bestaand stedelijke gebied van alle Brabantse kernen vastgesteld. Het plangebied is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied. Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan: een aangewezen gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Hieronder worden begrepen stedelijke functies zoals wonen, industriële, logistieke, ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven, groothandel, detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen, leisurevoorzieningen, stedelijke groenvoorzieningen en stedelijke infrastructuur. Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij – binnen de grenzen van andere wetgeving – om te voorzien in stedelijke ontwikkeling. Wel bevat de Verordening Ruimte specifieke regels voor nieuwbouw van woningen (artikel 2.1.6).

In artikel 2.1.6 worden algemene regels gegeven waaraan de toelichting bij een gemeentelijk planologisch besluit dat nieuwbouw van woningen mogelijk maakt, moet voldoen. Er dient gekeken te worden naar de bestaande harde plancapaciteit en tevens moet een relatie gelegd worden met de afspraken die in het regionaal planningsoverleg zijn gemaakt over de nieuwbouw van woningen.

Op 1 juni 2010 is tevens een herziening van de Verordening ruimte fase 1 in procedure gegaan, de Verordening ruimte fase 2. Relevante veranderingen in deze verordening voor onderhavig initiatief zijn niet aan de orde.

Toetsing aan de Verordening Ruimte fase 1 en 2

De ontwikkeling van woningen in de vorm van beschermd wonen binnen het bestaand stedelijk gebied is mogelijk. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling wordt onder het gemeentelijk beleid getoetst aan de gemeentelijke Woonvisie.

3.3 Gemeentelijk beleid

Gemeentelijk verkeersveiligheidsplan, 1999

In 1999 is het gemeentelijk verkeersveiligheidsplan (GVVP) vastgesteld met daarin opgenomen het uitvoeringsprogramma GVVP. De gemeente heeft het GVVP eind 2005 geactualiseerd en dit loopt nu tot 2010.

Bij het opstellen van het GWP waren de landelijke uitgangspunten van het Startprogramma "Duurzaam Veilig" de leidraad met als beoogd resultaat het terugdringen van ongevallen. Op basis van de notitie zijn verschillende maatregelen uitgevoerd. Het betreft onder meer het instellen van 30 km/u en 60 km/u gebieden.

Het plangebied ligt in een 30 km/u gebied: zowel de Bradfordstraat als de Sint Dionysiusstraat zijn aangewezen als 30km zone. De Bradfordstraat is doodlopende weg, die in de richting van de Antwerpsestraat uitsluitend toegang biedt aan voetgangersverkeer. Ter hoogte van het plangebied geldt tevens op de Antwerpsestraat een snelheidslimiet van 30 km/u.

Woonvisie, september 2005

Op 22 september 2005 is de Woonvisie 2005+ vastgesteld. Hierin worden de gemeentelijke ambities geschetst voor de komende jaren op het gebied van wonen. Kwaliteit is hierin een sleutelwoord. Dit betekent aansluiten bij de kwaliteiten die de gemeente en de kernen die daarvan deel uitmaken, van oudsher hebben. De ambities zijn vertaald in een Rode Draad bestaande uit de volgende punten:

1. Keuzemogelijkheden voor de burgers vergroten
2. Voldoende mogelijkheden bieden voor starters en jonge gezinnen
3. Realiseren van voldoende en betaalbare zorgwoningen
4. Werken aan een evenwichtige opbouw van de bevolking
5. Bouwen voor eigen behoefte en gedifferentieerd bouwen in de kernen
6. Samenwerken met marktpartijen, maatschappelijke organisaties en burgers.

Een belangrijk deel van de woningbouw is de komende jaren geconcentreerd in het plan De Hoef in Hoogerheide. Naast De Hoef is de ontwikkeling van de verschillende inbreidingslocaties in de Woensdrechtse kernen van essentiële betekenis voor het verbeteren van de ruimtelijke structuur. De ambitie van de gemeente komt neer op het volgende bouwprogramma:

	Bouwprogramma 2005-2010
Realisatie De Hoef	390
Realisatie diverse inbreidingslocaties in Hoogerheide	Ca 150
Realisatie van diverse inbreidingslocaties in Huijbergen, Ossendrecht, Putte en Woensdrecht: minimaal voorzien in eigen woningbehoefte	Ca 150
Sloop en vervangende nieuwbouw	pm (woningcorporaties?)
Realisatie van zorgwoningen (beschermd en verzorgde woonvormen)	105
Totaal	Ca 795

In kwantitatieve zin liggen de ambities van de gemeente Woensdrecht hoger dan de provinciale prognose. Door de plannen echter ambitieus op te pakken, zullen meerdere doelen zowel in ruimtelijke als in volkshuisvestelijke zin bereikt kunnen worden.

Nieuwbouw biedt bij uitstek mogelijkheden voor de gemeente om hier sturend op te treden. Voorzien in de woonbehoefte vergt meer differentiatie in woonvormen, woningtypen, combinaties van wonen met diensten, inspelen op de concrete wensen van de woonconsument. Confectie is uit en maatwerk is in. Een zorgvuldige regie van de woningbouwplanning door de gemeente is belangrijk.

Ten behoeve van de ontwikkeling is door Amarant, dienstverlener van zorgproducten in Brabant, een informatieavond gehouden voor belangstellenden. Op basis van de verstrekte informatie zijn inmiddels ruim voldoende serieuze klanten geregistreerd (35+, waarvan 77% uit de gemeente Woensdrecht) die graag in aanmerking komen voor een woonvoorziening op deze locatie. Bij de samenstelling van de woonvisie 2004-2009 is door de gemeente Woensdrecht op basis van de inwonersaantallen tot 2015 een theoretische behoefte berekend voor beschermd wonen van 60 woonzorg-appartementen. Hiervan zijn 56 eenheden in de woonvisie reeds gerealiseerd of staan in de planning op drie verschillende locaties binnen de gemeente. In de woonvisie is theoretisch dus nog ruimte voor 4 eenheden die nog gerealiseerd zouden kunnen worden.

De huidige klantvraag betreft klanten met een verstandelijk en/of lichamelijke beperking die verder uit te splitsen is in:

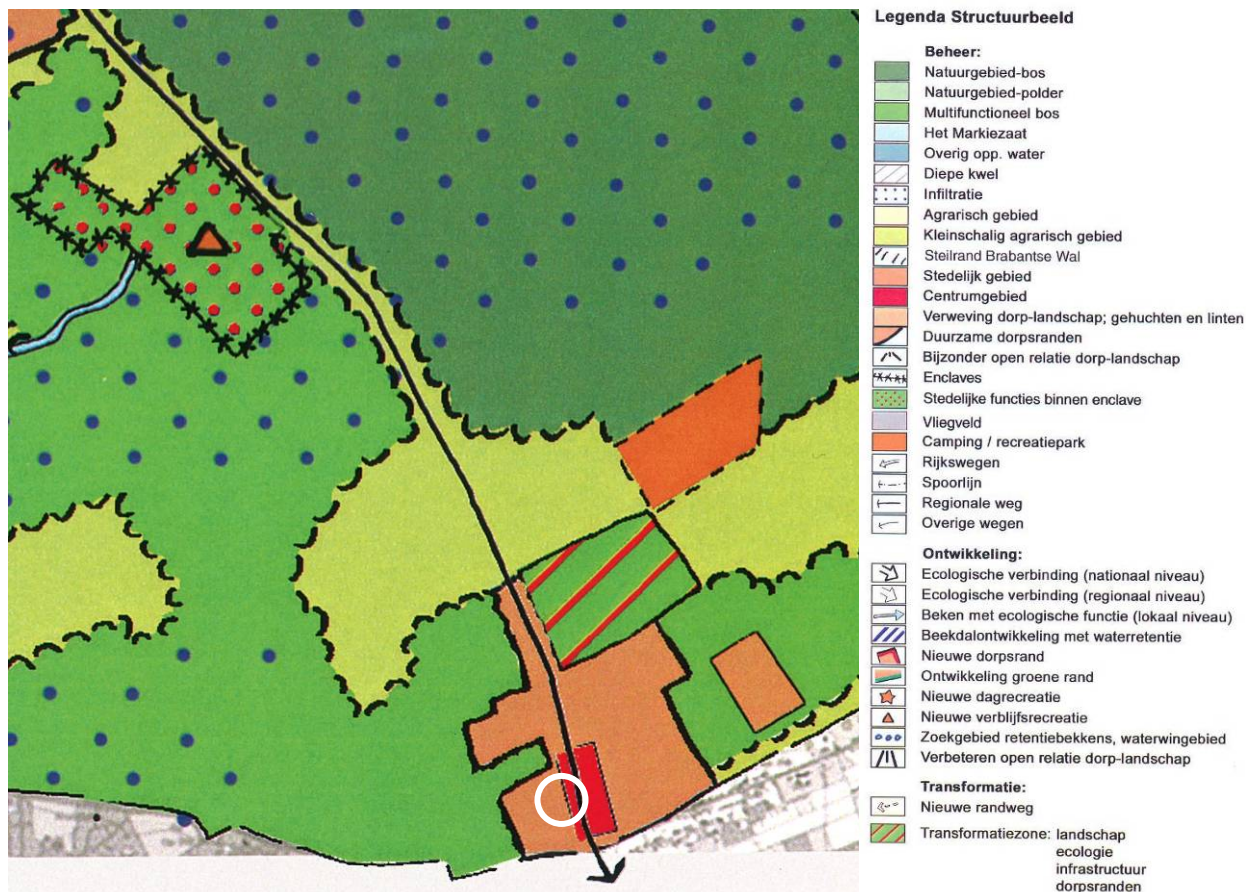
- mensen met een matige en lichte verstandelijke beperking;
- mensen met alleen een lichamelijke beperking;
- mensen met niet aangeboren hersenletsel;
- mensen met autisme normaal begaafd.

Deze mensen behoren niet tot de doelgroepen die op dit moment bediend worden in de gemeente Woensdrecht. Om deze reden is de huidige vraag naar beschermd wonen binnen de gemeente Woensdrecht aanzienlijk hoger dan de veronderstelde norm in 2004. Hierbij kan het ook zijn dat de bestaande voorziening een meer regionaal karakter heeft dan vooraf is aangenomen.

Conclusie

Uit de theoretische onderbouwing in de woonvisie en de huidige situatie blijkt dat binnen de gemeente Woensdrecht ruimte is voor de realisatie van 4 eenheden beschermd wonen. Hiernaast blijkt uit een informatiebijeenkomst voor belangstellenden dat er meer dan voldoende vraag is vanuit inwoners uit de gemeente en hierbuiten voor de voorgenomen ontwikkeling. Uit deze bijeenkomst blijkt derhalve dat de huidige klantvraag voor beschermd wonen in de regio nog niet voldoende bediend wordt.

Gezien de ontwikkeling niet past binnen de theoretisch gestelde behoefte uit de woonvisie is aan de provincie een gemotiveerde aanvraag gestuurd om deze ontwikkeling mogelijk te maken. Hier is positief op gereageerd. Zij geven aan dat de vorm van beschermd wonen voor de lokale behoefte geen gevolgen heeft voor het gemeentelijke woningbouwprogramma. Om deze reden betreft het een gewenste ontwikkeling waar voldoende vraag naar is op deze locatie binnen de gemeente Woensdrecht.



Structuurbeeld, StructuurvisiePlus gemeente Woensdrecht



Kaart ontwikkelingslocaties Putte uit de StructuurvisiePlus

Locatie binnen de kernen				Indicatieve woningbouw Capaciteit	
Locaties	Mogelijk nieuw programma	Oppervlakte (ongeveer)	Actie	2001 - 2005	Indicatieve woningbouw Capaciteit na 2005
Putte					
1. natuursteenhandel Putseweg	W,B	0,77 ha.	Inbreiding		5 Vrij / 0,8 ha. bedr.
2. entreegebied (houthandel, benzinepomp, rwzi)	W,B	2,8 ha.	Inbreiding		?
3. bedrijfsterreinen Hogebergdreef	B	herstructurering	Herstructurering		per saldo ±0
4. Sint Dionysiusstraat	V,W	1,4 ha.	Herstructurering		per saldo +10
5. Marktplaats	H	herinrichting	Herinrichting+Inbreiding	1 horeca vestiging	Rij/Ges+detailhandel
Totaal W = Woningbouw V = Voorzieningen Rij = Rij,geschakeld, patio, 2-onder-1-kap H = Horeca B = Bedrijvigheid Ges = Gestapelde woningen G = Groen I = Infrastructuur W+We= Woning gecombineerd met werkruimten R = Recreatie Vrij=Vrijstaande woningen				24 - 28 won.	15 won. 242-326 won.

StructuurvisiePlus Gemeente Woensdrecht, 2002 - actualisatie 2009

In deze notitie wordt de visie gepresenteerd op de ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Woensdrecht tussen 2000 en 2015. De StructuurvisiePlus is een strategisch document waarin wordt gestreefd naar versterking van de sociaal-economische vitaliteit en de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente. Het biedt inzicht in de manier waarop de kwaliteit en duurzaamheid van het gemeentelijk grondgebied in ruimtelijk en sociaal-economisch opzicht kan worden verhoogd. In 2009 heeft een actualisatie van de structuurvisie plaatsgevonden, overeenkomstig de eisen vanuit de nieuwe Wro. De actualisatie beperkt zich tot aanpassingen aan het vigerende beleid en het actieprogramma.

In de StructuurvisiePlus komen een aantal aandachtsgebieden binnen de kernen aan bod. Deze locaties zijn uit de verkenning naar voren gekomen als locaties die in visueel-ruimtelijk of functioneel-ruimtelijk opzicht niet van duurzame kwalitatieve aard zijn. Dit betekent dat reeds nu of binnen afzienbare tijd de locaties op de korte, middellange of lange termijn voor herontwikkeling in aanmerking komen.

Volkshuisvesting

Voor de periode na 2010 is er weinig uitbreiding van de kernen voorzien. De nadruk zal in deze periode minder komen te liggen op dorpsuitbreidingen en traditionele eengezinswoningen, en meer op de inbreidingen en woningbehoefte voor ouderen. Ook de diversiteit van het woningaanbod zal nadrukkelijk om aandacht vragen. Hierbij moet worden gedacht aan levensloopbestendige woningen, kantoor- en praktijkwoningen, maar ook bijzondere woonmilieus in het hoogwaardig segment, zoals buitenplaatsen of boswonen. Naast een bepaling van de behoefte aan bepaalde woningtypen na 2010, is vooral de behoefte aan specifieke locaties in de StructuurvisiePlus aan bod gekomen: aan welke woningtypen en welk soort locaties is in de periode na 2010 behoefte. Hiermee wordt inzicht geboden aan hoe de woningvoorraad er rond 2015 uit zal komen te zien. In de volkshuisvesting wordt ingezet op het 2-sporenbeleid. Hiervoor zijn een aantal belangrijke redenen:

1. Het huisvesten van ouderen én jongeren;
2. Het verkrijgen van een evenwichtige bevolkingssamenstelling;
3. De huisvesting van arbeidskrachten voor de lokale werkgelegenheid op alle niveaus;
4. Het tegengaan van 'verdringingseffecten'.

De meeste grotere inbreidingslocaties zullen grotendeels in de periode 2000-2010 worden benut. In de periode daarna (2010-2015) is er grote behoefte aan nieuwe inbreidingslocaties gezien het tekort aan ouderenhuisvesting. De benodigde woningen zullen gedeeltelijk binnen de bestaande voorraad worden gevonden. Dit kan gebeuren door aanpassing van woningen, dan wel door delen van buurten te herstructureren, waarin ouderenhuisvesting centraal staat. Dit is vooral van toepassing op buurten in de nabijheid van voorzieningen.

Het plangebied valt binnen de locatie 'Herstructurering Sint Dionysiusstraat' (locatie 4 van de kern Putte). In 2001/2002 zijn in het kader van dit gebied reeds een aantal woningen ten zuiden en het appartementencomplex ten noorden van het plangebied gerealiseerd. Het huisvesten van ouderen op een inbreidingslocatie zoals beoogd in het plangebied past binnen het beleid verwoord in de Structuurvisie Plus.

Welstandsnota, juli 2007

De gemeente Woensdrecht heeft een welstandsnota opgesteld, waarmee welstandsadvisering meer geobjectiveerd en gemotiveerd wordt. Bouwplannen worden aan de welstandsnota getoetst middels drie soorten criteria: algemene, gebiedsgerichte en objectgerichte criteria. Algemene criteria zijn globale stedenbouwkundige uitgangspunten. Objectgerichte criteria bestaan uit objectieve, meetbare beleidsnormen, die van toepassing zijn op specifieke, veel voorkomende bouwwerken of bouwkundige ingrepen.

Voor de gebiedsgerichte criteria is het gemeentelijke grondgebied ingedeeld in deelgebieden. Afhankelijk van de waarde en gevoeligheid van het gebied en de betekenis voor het aanzien van de openbare ruimte kan voordat gebied een hoog (niveau 1), normaal (niveau 2) of laag (niveau 3) welstandsniveau vastgesteld worden. Hiernaast bestaat er nog een welstandsniveau 4 voor gebieden die niet worden getoetst aan redelijke eisen van welstand.

De kern Putte is opgedeeld in een aantal gebieden, die een samenhang vertonen qua karakteristiek, bebouwing, kleur- en materiaalgebruik en inrichting van de openbare ruimte. Na een waardebeoordeling daarvan is er aan een gebied een welstandsniveau gekoppeld en zijn de gebiedscriteria opgesteld. Het plangebied is onderdeel van gebied 5, de St. Dionysiusstraat. Dit deelgebied bestaat uit gemengde bebouwing en valt onder het welstandsniveau 2.

Bebouwing

De oudere bebouwing in dit gebied dateert uit de jaren '60 en bestaat uit rijtjeswoningen (max. 10 woningen breed), twee-onder-één-kap woningen en vrijstaande woningen. Naast woningen komt er ook detailhandel en een bezinestation in het gebied voor. Het benzinestation is reeds buiten gebruik. De bebouwing staat nagenoeg in één rooilijn. De bouwhoogte is 1 en 2 bouwlagen met kap, waarbij de dakvorm varieert. De meest voorkomende dakvorm is het zadeldak, waarbij de noklijn evenwijdig loopt aan de straat. De bebouwing staat aan de voorzijde van het perceel en heeft ondiepe voortuinen. Als bijgebouwen komen onder andere garages en schuurtjes voor, die los en terugliggend ten opzichte van de hoofdbouwmassa zijn gesitueerd. De vele aanbouwen in het gebied zijn achter de hoofdbouwmassa gesitueerd en hebben platte daken. Zoals gezegd is in de omgeving van het plangebied tevens nieuwbouw gerealiseerd in 2001/2002. Het appartementencomplex bestaat uit drie bouwlagen zonder kap en de geschakelde woningen bestaan uit 2 bouwlagen met kap.

Kleur- en materiaalgebruik

Door de diversiteit aan bebouwing in het gebied is ook het kleur- en materiaalgebruik divers. De meeste woningen hebben als basis baksteen als schoon metselwerk, met veelal daaraan toegevoegd andere materialen als gevelbekleding. De daken zijn met dakpannen bedekt, waarvan de meest voorkomende kleur antraciet is. De kleur van de baksteen varieert; zo staan er in dezelfde straat woningen met verschillende kleuren baksteen naast of tegenover elkaar, waardoor het gebied geen echte eenheid vormt. De nieuwbouw in het gebied is gebouwd in eenzelfde kleurstelling en stijl.

Openbare ruimte

De openbare ruimte in het gebied bestaat uit een straat bestraat met klinkers met nagenoeg overal aan beide zijden langsparkeren in daarvoor bestemde stroken en op enkele parkeerpleintjes. Naast de straat ligt een verhoogd trottoir van betontegels. Naast het, reeds gesloten, benzinestation ligt een vrij grote parkeerplaats die prominent in het gebied aanwezig

is en het gebied een rommelig karakter geeft. Als erfafscheidingen aan de voorzijde worden vooral hekjes en hagen toegepast; aan de achterzijde worden hoofdzakelijk schuttingen en/of groene beplanting toegepast. Het openbare groen in het gebied is minimaal.

Criteria

Voor het gebied worden geen grootschalige veranderingen voorzien. Bij de opstelling van het plan is rekening gehouden met de omringende bebouwingskarakteristiek. Het gemeentelijke beleid is gericht op handhaving van de karakteristiek qua schaal, vormtaal, korrelmaat en materiaalgebruik. Er is sprake van een kleinschalig gevarieerd bebouwingsbeeld. Elk pand kent binnen beperkte marges zijn eigen situering, uitstraling en kleurgebruik. Verbouwingen en (vervangende) nieuwbouw moeten aansluiten bij het karakter zoals omschreven is in de gebiedsbeschrijving.

Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) Woensdrecht

In 2005 is het gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) vastgesteld. Het plan vormt een visie op de verkeersafwikkeling op lokale schaal en ten aanzien van de verschillende verkeersmodaliteiten. Aan de hand van de visie kunnen belangenafwegingen gemaakt en verkeersmaatregelen bepaald worden. Voor de wegen rondom het plangebied geldt een 30 km/u regime.

Groenbeleidsplan

In 2006 is een groenbeleidsplan opgesteld om voor de lange termijn met betrekking tot inrichting, gebruik en beheer van het groen binnen de gemeente inzicht te verkrijgen en voor de komende jaren concrete acties uit te zetten, om een waardevolle, karakteristieke, veilige en duurzame groenstructuur te realiseren. Er wordt ingegaan op de volgende elementen:

- groenstructuur van de diverse kernen;
- groenbeleid van de gemeente, waarin onder meer het bomenbeleid, cultuurhistorische betekenis van het groen, ecologisch raamwerk, recreatief netwerk en kleine landschapselementen aan de orde komen.

De gemeente Woensdrecht wil met de slogan 'Woensdrecht, de groene gemeente op de Brabantse wal' zich nadrukkelijk profileren als groene gemeente. Om de gewenste groenstructuur te kunnen realiseren worden vier begrippen centraal gesteld, te weten:

- waardevol; de groenstructuur moet door haar verschijningsvorm en plek een positieve bijdrage leveren aan het woongenot en de kwaliteit van de dagelijkse woon- en werkomgeving; de groenstructuur kan haar waarde ontleen aan ecologische, cultuurhistorische en toeristisch/recreatieve waarden;
- karakteristiek; de groenstructuur moet een bijdrage leveren aan de identiteit en herkenbaarheid van de verschillende dorpen, wijken en landschapstypen en karakteristieken van de gemeente;
- veiligheid; bij het beheer van groen, vaak in woonwijken of naast wegen, is de veiligheid van het groen een belangrijk doel;
- duurzaamheid; de gewenste groenstructuur dient toekomstgericht te zijn.

4 Randvoorwaarden

Dit hoofdstuk bevat een inventarisatie van de verschillende omgevingsaspecten die mogelijk planologische belemmeringen opleveren voor de ontwikkeling van het plan.

4.1 Wet geluidhinder

Ten aanzien van het wegverkeerslawaaï geldt dat wegen met een maximumsnelheid van 30km/u op grond van artikel 74 tweede lid Wet geluidhinder zijn uitgesloten van een onderzoekszone. De Bradfordstraat, de Sint Dionysiusstraat en de Antwerpsestraat zijn ter plaatse van het plangebied allen 30km wegen.

Ten behoeve van de ontwikkeling is door Agel adviseurs een akoestisch onderzoek uitgevoerd ("Akoestisch onderzoek wegverkeer, ontwikkelingsplan Bradfordstraat Putte", d.d. 9 april 2009). Hierin zijn de geluidsbelastingen berekend met de Standaardrekenmethode II van bijlage III van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006. De berekeningen zijn uitgevoerd met het programma Geonoise versie 5.43.

De etmaalintensiteiten van het wegverkeer zijn gebaseerd op de verkeersgegevens welke door de provincie Noord Brabant en de gemeente Woensdrecht ter beschikking zijn gesteld. Uit de rekenresultaten blijkt dat voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB als gevolg van het wegverkeer. Ten aanzien van de geluidwering van de gevel kan gesteld worden dat geen extra geluidwerende maatregelen noodzakelijk zullen zijn, dat voldaan kan worden met minimum eis ten aanzien van de geluidwering van 20 dB.

Erratum akoestisch onderzoek Agel Adviseurs

Door de RMD zijn in maart 2011 de tekortkomingen aan het uitgevoerde akoestisch onderzoek rechtgezet naar aanleiding van zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan. Hiertoe is het akoestisch model bij AGEL adviseurs opgevraagd, zijn de verkeersgegevens van de Bradfordstraat bij de gemeente Woensdrecht opgevraagd en is de St. Dionysiusstraat aanvullend gemodelleerd in het programma Geomilieu (versie 1.71)

Voor de verkeerscijfers (intensiteiten en verdeling) voor de Sint Dionysiusstraat is uitgegaan van de cijfers die voor de Bradfordstraat zijn gebruikt, gecorrigeerd voor de achterliggende woonwijk en de ligging/functie van de weg. Een veilige (worst-case) schatting is duizend motorvoertuigen. In Bijlage I van het aanvullend onderzoek zijn de verkeerscijfers voor de Bradfordstraat opgenomen inclusief de e-mail van de gemeente waarin wordt aangegeven dat van deze verkeerscijfers terecht door Agel gebruik is gemaakt¹. Uit onderzoek blijkt dat de wegverharding bestaat uit (gewone) klinkers en de intentie is omdat niet te veranderen.

¹ Hiermee wordt antwoord gegeven op een deel van zienswijze 4.7 waarin wordt gesteld dat er geen onderbouwing is van de gehanteerde verkeerscijfers in het akoestisch onderzoek van Agel.

Zie voor het model met geluidbronnen (ingetekende wegen) en andere objecten, alsmede van de ligging van de ontvangerpunten op het op te richten appartementencomplex, Figuur 1; in Bijlage II zijn de gecumuleerde rekenresultaten weergegeven.

Enkele jaren geleden is in opdracht van de Regiegroep Limburg door Witteveen+Bos een 'Handreiking cumulatie en saldobenadering geluid' opgesteld die algemeen wordt toegepast, o.a. bij de beoordeling van de akoestische kwaliteit in een bepaalde (toekomstige) situatie. Hiervoor is de 'Milieu kwaliteits Maat' (MKMden) ingevoerd, resulterend in de volgende indeling:

Tabel 1: Classificering van de kwaliteit van de akoestisch omgeving in Lden*

gecumuleerde Lden*	classificering milieukwaliteit
<50	Goed
50-55	Redelijk
55-60	Matig
60-65	Tamelijk slecht
65-70	Slecht
>70	Zeer slecht

* Ten tijde van het opstellen van bovengenoemd document werd 'Lden' geschreven en werden ook andere cumulatiemethoden beschreven. Met de wijziging van de Wet geluidhinder in november 2007 is de 'Lden' officieel ingevoerd.

Conclusie

Op basis van de rekenresultaten kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- wat betreft de classificering van de omgeving moet worden geconstateerd dat de akoestische kwaliteit van de omgeving van het op te richten appartementencomplex als matig moet worden omschreven – dit heeft verder geen praktische consequenties;
- voor de bepaling van de minimaal benodigde gevelwering conform het Bouwbesluit moet van de rekenresultaten worden uitgegaan zoals weergegeven in Bijlage II van het onderzoek.

Advies

Op basis van de rekenresultaten is er geen reden om een bouwvergunning voor het appartementencomplex niet te verlenen. Echter, gezien de matige akoestische kwaliteit van de locatie en de dominante invloed van de St. Dionysiusstraat op de gevelbelasting (zie Bijlage III), wordt aangeraden om op een natuurlijk moment (versleten huidige verharding) de verharding te vervangen door een geluidarmer type, zoals gewoon asfalt (dab 0/6), SMA 0/6, of een stille elementenverharding.

4.2 Bedrijven en milieuzonering (Wet milieubeheer)

Wat betreft het plangebied zijn twee zaken van belang: de mogelijke hinder van bestaande functies op het project en de hinder van nieuwe functies die deel uit maken van het project op de omgeving. In de nabijheid van de projectlocatie zijn hinderopleverende functies gelegen van waaruit belemmeringen kunnen optreden. Binnen een straal van 100 meter rondom de locatie bestond in het verleden één milieuvergunning. Deze was afgegeven aan Europomp aan de Antwerpsestraat 81. Onlangs is deze vergunning ingetrokken, gezien het bedrijf weg is en de

bebouwing gesloopt. Naast dit voormalige benzineservicestation bevinden zich nog acht milieurelevante bedrijven in de directe omgeving van de projectlocatie. Het betreft drie bedrijven in milieucategorie 2 en vijf bedrijven in milieucategorie 1 (zie onderstaande tabel).

Inrichting	Adres	nr.	bedrijfs-omschrijving	SBI-code (2008)	RO-cat.	grootste richtafstand**
Dionysiuskerk	Antwerpsestraat	35	Kerkgebouwen e.d.	9491	2	30
Sandereijn BV	Antwerpsestraat	51	Detailhandel voor zover n.e.g.	47A	1	10
Tin Sing	Antwerpsestraat	61	Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding	561	1	10
De Boemerang	Antwerpsestraat	65	Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding	561	1	10
A. de Waal	Antwerpsestraat	71	Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten	4752	2	30
De Putse Vishandel	Antwerpsestraat	75	Detailhandel vlees, wild, gevolgelte, met roken, koken, braden	4723	1	10
Snooker Palace	Antwerpsestraat	77	Bowlingcentra	931.A	2	30
Spar supermarkt Tervo	Antwerpsestraat	79	Supermarkten, warenhuizen	471	1	10

***grootste richtafstand uitgaande van het omgevingstype 'rustige woonwijk'*

De projectlocatie ligt binnen de grootste richtafstand behorende bij het Snooker Palace, Antwerpsestraat 77. Er is derhalve in de optiek van Bedrijven en milieuzonering in beginsel een belemmering voor de realisatie van het zorgcomplex.

In de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering zijn voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar per bedrijfsactiviteit richtafstanden opgenomen voor een omgeving die wordt aangeduid als type 'rustige woonwijk'. Omdat de bedrijfsactiviteiten aan de Antwerpsestraat plaatsvinden en er tussen deze activiteiten en de projectlocatie sprake is van afschermende bebouwing is hier ook sprake van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Echter tegenover de projectlocatie is het parkeerterrein van de Spar supermarkt en de daarbij behorende in- en uitrit gelegen. De activiteiten op dit terrein dragen bij aan een verstoring van de rustige omgeving. Op grond van dit gegeven kan de omgeving van de projectlocatie worden aangemerkt als van het type 'gemengd gebied'. De richtafstanden mogen in dit geval met één afstandsstap verkleind worden. De grootste richtafstand voor het Snooker Palace wordt dan 10 meter.

Geconcludeerd kan worden dat in de optiek van Bedrijven en milieuzonering er geen belemmering is voor de realisatie van het zorgcomplex.

4.3 Bodem

Aan de kwaliteit van de bodem worden eisen gesteld in de Woningwet en de Wet Bodembescherming. Bij nieuwe ontwikkelingen dient een bodemonderzoek uitgevoerd te worden om de bodemkwaliteit aan te tonen.

In opdracht van Woningstichting Woensdrecht heeft AGEL adviseurs in maart 2009 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de locatie ("Verkennd bodemonderzoek Bradfordstraat 53 Putte", dossier 20090052, 31 maart 2009).

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek wordt de onderzoekslocatie aangemerkt als een voor bodemverontreiniging onverdachte locatie. Tijdens de uitvoering van het veldwerk

zijn zintuiglijk bij een aantal boringen lichte tot matige bijmengingen met puin in de boven- en ondergrond aangetroffen. Tijdens het veldwerk zijn in de bovengrond geen verontreinigingen aangetroffen. De ondergrond is licht verontreinigd met barium, koper, kwik, lood, zink en PAK. De resultaten komen grotendeels overeen met het uitgevoerde onderzoek door de RMD in 2000. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan barium, cadmium en zink aangetroffen. Deze verhogingen zijn het gevolg van een verhoogde achtergrondwaarde ten gevolge van een diffuse bodemverontreiniging.

Concluderend kan gesteld worden dat de resultaten van het verkennend bodemonderzoek geen belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling op de locatie.

4.4 Waterhuishouding

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht om bij de voorbereiding van ruimtelijke ontwikkelingen het wateraspect mee te nemen in de vorm van een watertoets.

De wettelijke basis ligt in artikel 12 uit het Besluit op de Ruimtelijke Ordening, welke stelt dat in de ruimtelijke onderbouwing een waterparagraaf dient te worden opgenomen. In de paragraaf wordt aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: 'het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in de ruimtelijke plannen en besluiten'.

Watertoets

In het gebied is het waterschap Brabantse Delta als kwantiteitsbeheerder en kwaliteitsbeheerder van het oppervlaktewater aangesteld. Het beleid van het waterschap is verwoord in het tweede Integraal Waterbeheersplan West-Brabant (IWWB-2; 2000-2004). Naast behoud van een goed en veilig waterbeheer wordt hierin onder andere de aanzet gegeven naar een watersysteembeheer. Voor stedelijke gebieden wordt gesteld dat waterproblemen (zoals riooloverstorten en piekafvoeren van neerslag) in principe zo min mogelijk dienen te worden afgewend op de (landelijke) omgeving.

Naast voornoemd beleid stelt de provincie in haar waterhuishoudingsplan (waterhuishoudingsplan 2 (WHS 2) 1998-2002 en partiële herziening waterhuishoudingsplan, 2003-2006) enkele doelstellingen en richtlijnen wat betreft het omgaan met water in Brabant. Zowel in het WHS 2 als in de partiële herziening wordt gebruik gemaakt van vijf kernthema's. Het eerste thema heeft betrekking op het realiseren van een duurzame watervoorziening. Thema 2 behandelt de verbetering van de waterhuishoudkundige voorwaarden voor functies. Thema 3 gaat in op het verbeteren van de waterkwaliteit. Thema 4 speelt in op de inrichting van waterlopen in het buitengebied en thema 5 spitst zich toe op het omgaan met water in bebouwd gebied. Wat betreft omgaan met water in bebouwd gebied (thema 5) is het uitgangspunt; integratie van water en ruimtelijke aspecten in bebouwd gebied op basis van de watersystemen. Thema 5 is van toepassing op dit bestemmingsplan. Deze benadering zal ervoor zorgen dat er geen nadelige invloed van het bebouwd gebied op de lokale en regionale systemen plaatsvindt. Daarbij komt dat er een positieve bijdrage wordt geleverd aan het herstel van watersystemen, zonder dat wateroverlast de veiligheid en het wooncomfort bedreigt.

Waterschap Brabantse Delta streeft naar het terugbrengen van de hydrologische belasting van het afvalwaterketen door het afkoppelen van schoon hemelwater. Met name in het stedelijk gebied is het afvoeren van (relatief) schoon hemelwater via de riolering niet langer gewenst.

Huidige situatie

De huidige bebouwing op het terrein deed dienst als politiegebouw, maar staat momenteel leeg. Momenteel is het terrein grotendeels verhard met klinkers en een klein opstaand muurtje. Het overige deel van het perceel aan de straatkant is onverhard en ingericht met een grasstrook. Het huidige waterbeheer is afgestemd op de aanwezige bebouwing en verharding. De totale oppervlakte van het perceel bedraagt ca. 670 m², waarvan ongeveer 340 m² verhard.

Uit het bodemonderzoek blijkt dat het maaiveld zich bevindt rond 12 meter NAP. Het grondwaterpeil bevindt zich op ongeveer 10 meter boven NAP. Het grondwater bevond zich in februari 2000 op 1,25 m-mv.

De regionale grondwaterstroming van het eerste watervoerende pakket is overwegend zuidwestelijk. De locatie is niet gelegen in een grondwaterwin- of -beschermingsgebied. In de omgeving van de onderzoekslocatie vinden geen industriële grondwateronttrekkingen plaats. Uit de grondmonsters van het bodemonderzoek uitgevoerd door AGEL in maart 2009 blijkt dat de bodem globaal is opgebouwd uit:

- vanaf maaiveld tot circa 2,5 meter beneden maaiveld (m-mv) uit voornamelijk bruin/groen matig fijn zand;
- vanaf 2,5 m-mv tot 3,2 m-mv uit grijs/geel matig fijn zand;
- vanaf 3,2 m-mv tot 3,4 m-mv uit mineraalarm veen.

Op basis van de waargenomen bodemsamenstelling kan geconcludeerd worden dat eventueel infiltratie van regenwater in de ondergrond tot de mogelijkheden behoort. Onderstaande resultaten zijn uit de veldwaarnemingen gebleken ten aanzien van grondwater:

Tabel 3.3: Veldwaarnemingen met betrekking tot het grondwater

Peilbuis	Filtertraject (m-mv)	Stijghoogte (m-mv)	Temp. (°C)	pH*	Ec (µS/cm) **
Pb 1	2,4 – 3,4	2,05	8,2	6,01	720

*) normale waarden voor de pH liggen tussen 4,0 en 8,0

**) normale waarden voor de Ec liggen onder 1500 µS/cm

Aan het opgepompte grondwater zijn zintuiglijk geen afwijkingen waargenomen.

In de directe omgeving van het plangebied is geen open water aanwezig. Ter hoogte van het plangebied in de Bradfordstraat bevindt zich momenteel een gemengd rioolstelsel. Het afstromend regenwater afkomstig van de bebouwing en verharding in het plangebied wordt geïnfiltrerd in de bodem en/of afgevoerd richting het gemengde rioolstelsel van de gemeente Woensdrecht.

Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie zal ter plaatse van de bestaande bebouwing een appartementencomplex gerealiseerd worden. Het verharde oppervlak zal ongeveer 560m² bedragen. Het hemelwater zal worden geïnfiltrerd in de bodem.

Het nieuwe appartementencomplex zal ten behoeve van de afvoer van het afvalwater middels een gescheiden stelsel worden aangesloten op het bestaande gemengde rioleringsstelsel. Bij de ontwikkeling zullen ten aanzien van het materiaalgebruik geen uitlogende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink en zachte PVC worden toegepast. Dit om verontreiniging van het hemelwater te voorkomen. Eén en ander zal langs privaatrechtelijke weg te worden geregeld.

Het waterschap heeft in een informeel advies het volgende aangegeven ten aanzien van deze waterparagraaf:

- gezien het nieuw verhard oppervlak dat gerealiseerd wordt kleiner is dan 2000 m², betekent dit betekent dat er geen retentieopgave van toepassing is;
- uit duurzaamheidsoogpunt is het waterschap voorstander van een scheiding van waterstromen en het infiltreren van hemelwater;
- gezien de geohydrologische kenmerken van het plangebied lijkt het mogelijk om hemelwater lokaal te infiltreren. Een doorlatendheidsproef kan dit bevestigen.

Het waterschap heeft ingestemd met bovenstaande watertoets.

4.5 Natuur en ecologie

Om te voldoen aan de regelgeving van de Flora- en Faunawet en de Vogel- en Habitatrichtlijn dient aandacht besteed te worden aan de natuurwaarden van het plangebied.

De projectlocatie is gelegen in de kern Putte en betreft bebouwde en/of verharde gronden en een tuin. Binnen de ontwikkeling wordt de bestaande bebouwing gesloopt. De nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd op een stuk grond wat reeds grotendeels verhard of bebouwd is en in een deel van de huidige tuin. Binnen de projectlocatie komen naar alle waarschijnlijkheid hooguit alleen algemene soorten voor waarvoor met de huidige bouwplannen geen ontheffing noodzakelijk is.

Ten westen van het plangebied ligt een vogelrichtlijnen gebied. Aangezien het plangebied en de directe omgeving niet binnen het vogelrichtlijnen gebied vallen en de ontwikkeling kleinschalig is, zal de ontwikkeling geen invloed hebben op het vogelrichtlijnen gebied. Er bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied verder geen gebieden die vallen onder een Speciale Beschermingszone in het kader van de EU-habitatrichtlijn en de EU-vogelrichtlijn. Er bestaat geen noodzaak tot het aanvragen van ontheffingen in het kader van de Flora- en faunawet.

De werkzaamheden dienen zodanig gepland te worden dat er geen eventueel broedende vogels worden verstoord. Daarnaast is er een zeer kleine kans dat er tijdens de werkzaamheden alsnog een beschermde soort wordt gevonden (bv. een vleermuis). In dat geval moeten de werkzaamheden alsnog worden stilgelegd totdat er een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is verkregen.

Met betrekking tot het aspect natuur en ecologie bevinden zich in het plangebied geen belemmeringen ten aanzien van het voorgestelde bouwplan.

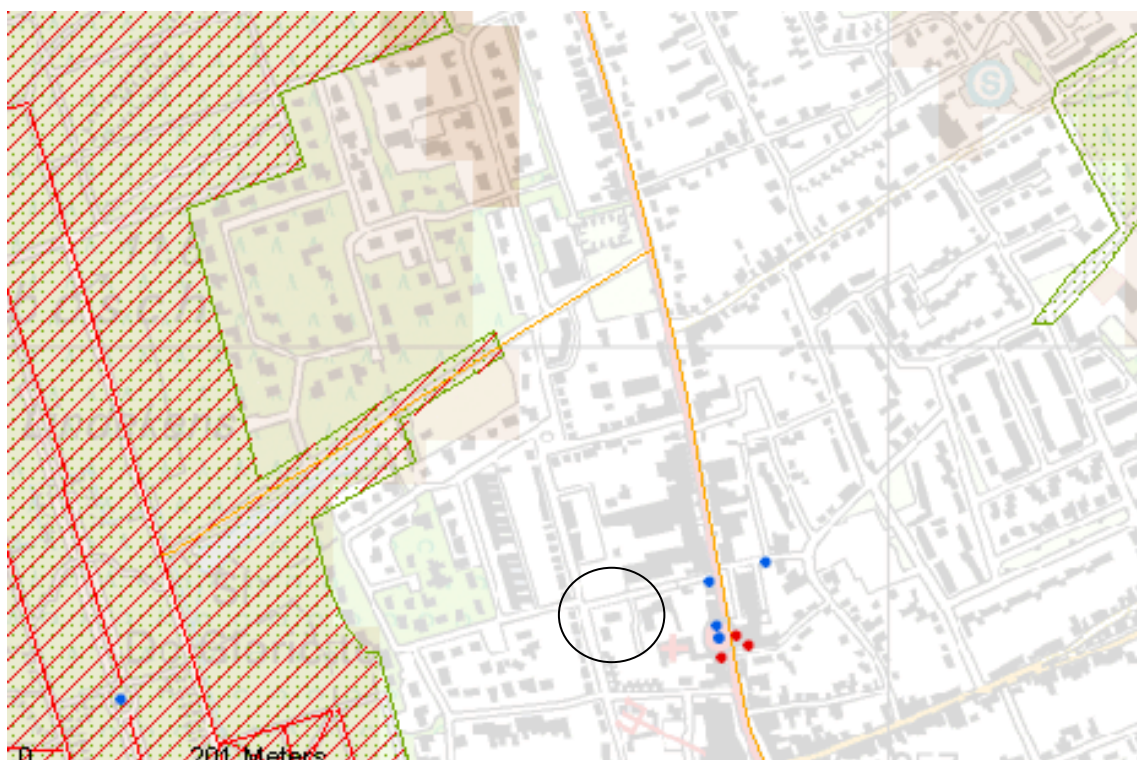
4.6 Archeologie en cultuurhistorie

Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische Waarden kaart van de provincie Noord-Brabant staat het plangebied niet aangegeven als cultuurhistorisch waardevol. De Antwerpsestraat is aangeduid als een historische geografische lijn met een hoge waardering. Aan de Antwerpsestraat staan een aantal panden met cultuurhistorische waarden waaronder drie rijksmonumenten. Ten westen van de kern ligt het landgoed Moretusbosch. Dit grensoverschrijdende landgoed heeft een waardevolle historische geografie met een zeer hoge waardering en is aangeduid als 'historisch groen'. Het bos en heide gebied ten oosten van de kern zijn, zijn tevens aangegeven als historisch groen met een hoge waardering.

Archeologie

Het plangebied is niet gekarteerd op de archeologische waardenkaart. In opdracht van Agel Adviseurs zijn in februari 2009 door Becker & Van de Graaf een archeologisch bureauonderzoek en een Inventariserend Veldonderzoek (IVO) karterende fase uitgevoerd in verband met de geplande (her)ontwikkeling van het plangebied aan de Bradfordstraat in Putte, gemeente Woensdrecht.



Uitsnede uit Cultuurhistorische Waardenkaart

Het bureauonderzoek toont aan dat archeologische nederzettingssporen verwacht kunnen worden uit met name de Late Middeleeuwen en de Nieuwe tijd. Indien een intact bodemprofiel met een esdek op de locatie aanwezig is, kunnen zich in de top van het dekzand onder dit esdek sporen en vondsten uit de prehistorie, Romeinse tijd en Middeleeuwen bevinden. Het booronderzoek heeft een grote verstoring aangetoond in minstens 3 van de 5 boringen. De

bodem is tot in ieder geval 1,50 m –mv verstoord tot in het natuurlijke dekzand. Hoeveel van de top van het originele dekzand verdwenen is, is onduidelijk.

In het verstoorde pakket zijn relictten van een esdek aangetroffen. De archeologische indicatoren dateren uit de jongste periode, Nieuwe tijd C, en zijn afkomstig uit het verstoorde pakket (een fragment glas, een spijkerfragment en een fragment industrieel witgoed aardewerk).

Tijdens het onderzoek is geconstateerd dat het plangebied grotendeels een verstoord bodemopbouw heeft. Op basis van de resultaten van het Inventariserend Veldonderzoek wordt geadviseerd om géén archeologisch vervolgonderzoek uit te laten voeren. Ten aanzien van het aspect cultuurhistorie en archeologie bevinden zich in het plangebied derhalve geen belemmeringen ten aanzien van het voorgestelde bouwplan.

4.7 Kabels en leidingen

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

4.8 Luchtkwaliteit

In het kader van de 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 de nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' in beeld te worden gebracht.

De 'Wet luchtkwaliteit' is hierbij het wettelijke toetsingskader. De wet bevat grenswaarden voor luchtkwaliteit die uiterlijk in 2010 moeten worden bereikt. Conform de richtlijn van de EU gelden de grenswaarden voor de buitenlucht voor het gehele grondgebied van de lidstaten, met uitzondering van de werkplek. De uitvoeringsregels behorend bij de wet zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (amvb) en ministeriële regelingen (mr) die gelijktijdig met de 'Wet luchtkwaliteit' in werking treden.

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

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), dat in werking treedt nadat de EU derogatie (verlening van de termijn waarbinnen luchtkwaliteitseisen gerealiseerd moeten zijn) heeft verleend.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Voor de periode tussen het in werking treden van de 'Wet luchtkwaliteit' en het verlenen van derogatie door de EU is het begrip 'niet in betekenende mate' gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO² en PM10. Derogatie is reeds verleend

en dus is het NSL in werking getreden. De definitie van NIBM is reeds verschoven van 1% naar naar 3% van de grenswaarde.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, infrastructuur, kantoor- en woningbouwlocaties en activiteiten of handelingen) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook indien aannemelijk gemaakt kan worden dat een gepland project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Voor de realisatie van woningen betekent dit dat bij projecten waarbij sprake is van één ontsluitingsweg er 1500 of meer woningen gerealiseerd worden, middels een projectsaldering moet worden aangetoond dat voldaan kan worden aan de luchtkwaliteitseisen. Voor projecten waarbij sprake is van twee of meer ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, is een ondergrens 3000 woningen van toepassing. Het plangebied is gelegen aan één ontsluitingsweg. Om deze reden is de ondergrens van 1500 woningen van toepassing.

Toets Luchtkwaliteit

Onderhavig project betreft de realisatie van begeleid wonen in de vorm van een zorgcomplex met circa 15 appartementen. Gezien de doelgroep kan gesteld worden dat de verkeersaantrekkende werking van deze zorgwoningen/voorzieningen, per wooneenheid lager is dan van bijvoorbeeld eengezinswoningen. Voor eengezinswoningen kan een verkeersaantrekkende werking van gemiddeld 2,6 verkeersbewegingen per dag, per woning aangehouden worden. Bij een ondergrens van 1500 woningen komt dit neer op ca. 1300 verkeersbewegingen.

Logischerwijs kan gesteld worden dat de verkeersaantrekkende werking van onderhavig project lager is dan 1300 verkeersbewegingen per dag. In vergelijking met de beleidsmatige ondergrens van 1500 woningen kan geconcludeerd worden dat de verkeersaantrekkende werking van onderhavig project dermate beperkt is dat logischerwijs gesteld kan worden dat de 3% grens nooit gehaald wordt.

Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat uitgaande van een worst-case scenario waar de verkeersaantrekkende werking van de voormalige functie van de projectlocatie buiten beschouwing wordt gelaten, onderhavig project een niet een in betekende mate toename van de concentratie veroorzaakt. Het effect van het plan van de bouw van een zorgcomplex met circa 15 appartementen op de hoogte van de luchtkwaliteitswaarden in de omgeving van het plan is te verwaarlozen.

4.9 Externe veiligheid

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

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

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd.

Dit besluit heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

Inrichtingen

De externe veiligheid van inrichtingen heeft betrekking op de kans die bestaat om te overlijden buiten een inrichting als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Bij het bepalen van dit risico speelt de hoeveelheid opgeslagen gevaarlijke stoffen een belangrijke rol.

Op respectievelijk circa 700 en 950 meter van het plangebied bevinden zich aan de noordzijde van Putte lpg stations met een maximale risicocontour van 25 meter. Op basis hiervan kan gesteld worden dat gezien de afstand waarop de lpg stations zijn gelegen dit geen belemmeringen oplevert voor de planvorming. Het benzinstation gelegen naast de locatie is reeds buiten gebruik.

In de omgeving van het plangebied en in het plangebied zelf zijn verder geen bedrijven gelegen die vanwege de opslag van gevaarlijke stoffen vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

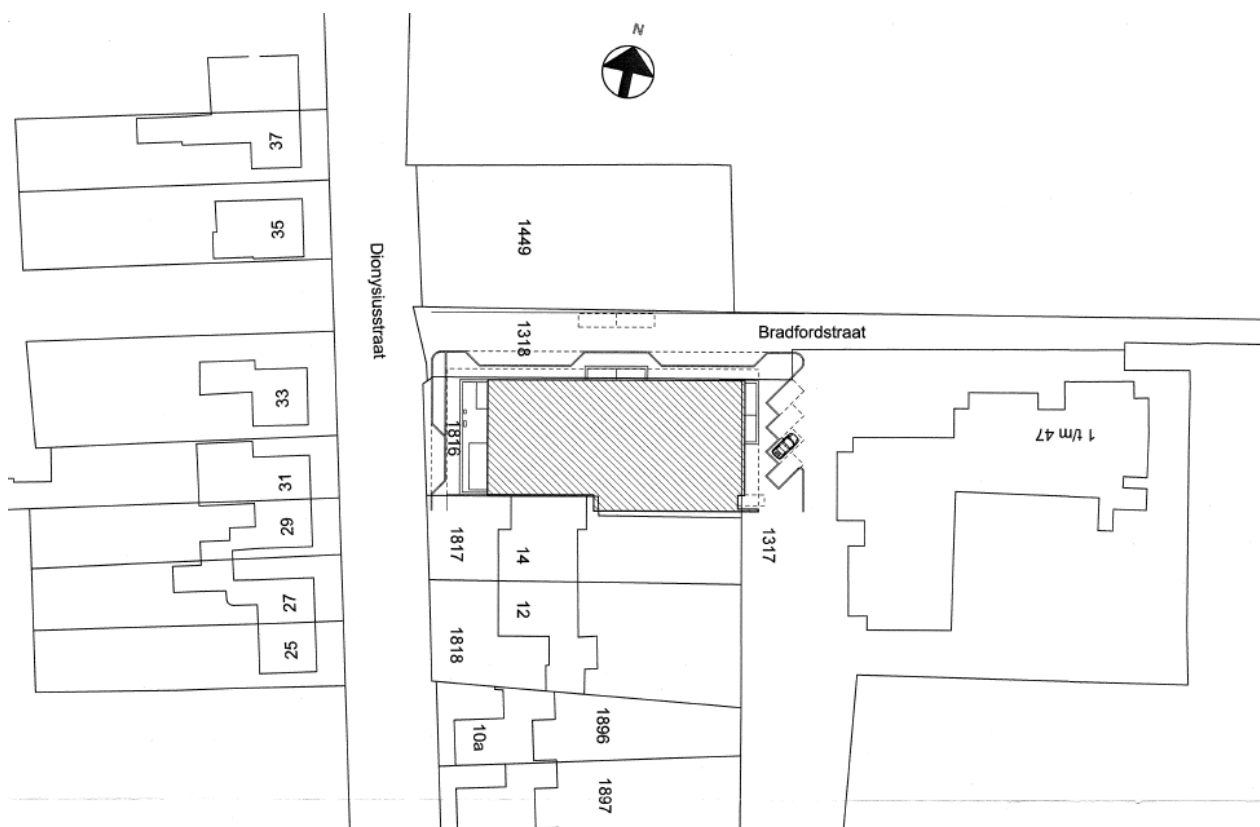
Transport

In 2003 is de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen verschenen. De risicoatlas wegtransport levert informatie voor de evaluatie van het externe veiligheidsbeleid en bevat een inventarisatie van de omvang van de risico's veroorzaakt door het vervoer over de weg van gevaarlijke stoffen.

De risicoatlas kan worden gebruikt om na te gaan waar er aandachtspunten voor de externe veiligheid zijn, die bij lokale planontwikkeling gedetailleerd dienen te worden beoordeeld.

Voor het plangebied zijn wegtransport, spoorwegen, buisleidingen, hoofdvaarwegen en luchthavens niet van belang omdat zich geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen in de nabijheid van het plangebied bevinden.

Geconcludeerd kan worden dat er voor dit project geen belemmeringen zijn vanuit het oogpunt van transport van gevaarlijke stoffen over de weg.



Globale impressie situering bebouwing in plangebied, ontwerp d.d. 09-09-2010

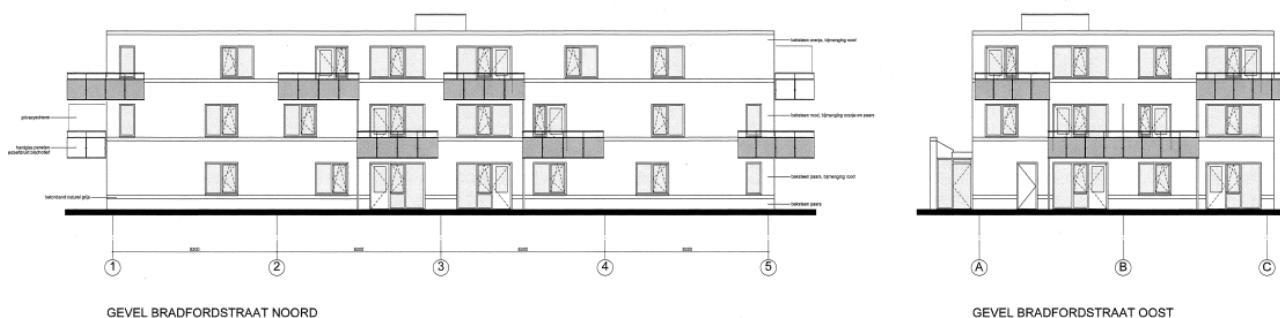
5 Planbeschrijving

Woningstichting Woensdrecht is voornemens om, op de hoek Bradfordstraat – Sint Dionysiusstraat te Putte, nieuwbouw te realiseren waarbij zorg gecombineerd wordt met wonen. Het plan omvat een woonvorm van begeleid wonen voor mensen met een verstandelijke beperking.

In de huidige situatie bevindt zich in het plangebied een oud politiegebouw en een vrijstaand bijgebouwtje. De overige ruimte is ingericht als tuin. Om de nieuwbouw te kunnen realiseren zullen deze panden gesloopt worden en zal een deel van de tuin bebouwd worden.

Het te realiseren pand bestaat uit een U-vormige massa in drie bouwlagen en omsluit een compacte binnentuin. Het pand is georiënteerd op de Bradfordstraat, de Sint Dionysiusstraat en aan de oostzijde richting het naastgelegen appartementencomplex. Het pand ligt iets terug ten opzichte van de straat en de totale bouwhoogte is gelijkend aan die van de naast het plangebied gelegen bebouwing. De ontsluiting van het gebouw zal plaatsvinden middels een entree aan de oostzijde van het pand. In het pand worden circa vijftien wooneenheden gerealiseerd, twee gemeenschappelijke woonkamers en bijbehorende ondersteunende ruimten met bergingen. Gezien de oriëntatie naar het parkeerplein aan de overzijde van de Bradfordstraat vormt het een afsluitende bouwmassa voor de reeks woningen aan de oostzijde van de Dionysiusstraat.

Ten behoeve van eventuele schaduwwerking op het naastgelegen complex is een schaduwbepaling uitgevoerd. Deze is terug te vinden in de bijlagen van het bestemmingsplan.



Impressie gevelaanzichten Bradfordstraat

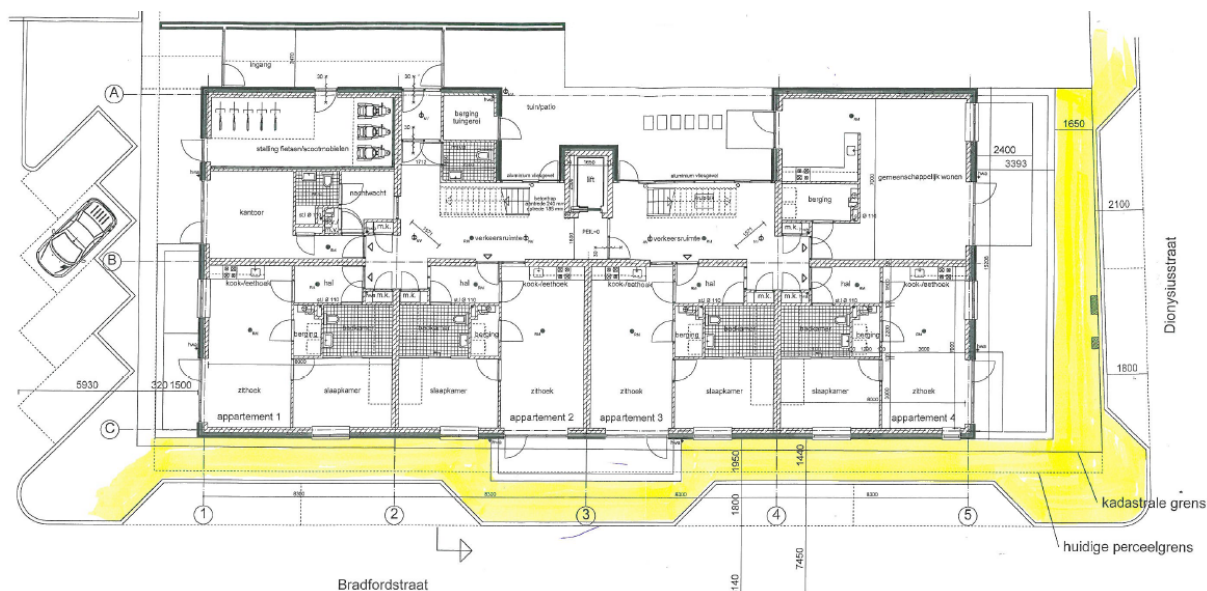
Het ontwerp is tweemaal in de welstandscommissie beoordeeld. Op 10 februari 2009 worden in een preadvies enkele aandachtspunten genoemd voor verdere uitwerking. Op 4 augustus 2010 wordt door de commissie gesteld dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Parkeren

Voor een serviceflat of aanleunwoning geldt volgens het ASVV 2004 een parkeerkencijfer van 0,3 tot 0,6 parkeerplaatsen per woning. Het ASVV definieert een aanleunwoning of serviceflat als: zelfstandige woning met beperkte zorgvoorzieningen. Gezien de ontwikkeling begeleid wonen betreft voor mensen met een verstandelijke beperking wordt uitgegaan van een

parkeerkencijfer van 0,3 parkeerplaats per woning. Voor dit project (met circa 15 appartementen) betekent dit dat er minimaal 5 parkeerplaatsen nodig zijn voor bewoners en bezoekers. Dit betekent dat 5 parkeerplaatsen ook door bezoekers dienen te worden gebruikt. Met andere woorden 5 parkeerplaatsen voor bezoekers/bewoners. In dit plan worden 7 parkeerplaatsen voorzien. Dit betekent het maximum plus twee parkeerplaatsen meer dan de ondergrens. Hierbij is gerekend met 2 afzonderlijke parkeerplaatsen voor het personeel. De projectontwikkelaar voldoet met 5 parkeerplaatsen al aan de kencijfers uit het ASVV. De parkeerplaats op de rijbaan aan de Bradfordstraat kan hierdoor vervallen.

De Bradfordstraat is circa 5,14 m breed. Een brandweerwagen heeft 4 m nodig. Bij een geparkeerd voertuig op de rijbaan geeft dit problemen. De parkeerplaats op Bradfordstraat is niet wenselijk. Uitgaande van de parkeerbalans zal deze parkeerplaats vervallen om voldoende ruimte te geven aan de hulpdiensten. De langsparkeerhavens buiten de rijbaan zullen niet voor hinder zorgen omdat de weg niet versmalt ten opzichte van de huidige situatie.



Parkeersituatie

Verkeer

In onderstaande tabel wordt de verkeersgeneratie weergegeven voor het zorgcentrum, uitgaande van een worst case scenario met in totaal 23 verkeersdeelnemers op 24 uur (16 bewoners, 2 personeelsleden, 1 leverancier en 4 bezoekers per dag) die elk een aantal verkeersbewegingen per dag doen. Een beweging is gelijk aan 1 voertuigrit (=aankomen of weggrijden).

In de tabel wordt de ochtendspits gebruikt omdat deze doorgaans hoger is dan de avondspits (de meeste mensen starten om dezelfde tijd met werken, maar stoppen en gaan gespreider naar huis. De ochtendspits is de periode tussen 7u00 en 9u00).

verkeersdeelnemer	bewegingen per verkeersdeelnemer per dag	aantal verkeersdeelnemers per dag	totaal aantal bewegingen per dag	aantal bewegingen in de ochtend-spits
bewoners	4	16	64	10
personeel	2	2	4	1
leveranciers	2	1	2	0
bezoekers	2	4	8	1
Totaal	10	23	78	12

In totaal geeft het zorgcentrum circa 78 bewegingen per dag. Dit geeft tijdens de spits circa 12 bewegingen. Dit betekent zo'n 6 bewegingen per uur of 1 beweging per kwartier.

Een woonstraat kan tot 800 verkeersbewegingen per uur aan (intensiteit van 400 voertuigen). De extra toename van het aantal verkeersbewegingen per uur als gevolg van de zorgwoningen is zo gering dat ontsluiting via de Bradfordstraat geen problemen zal opleveren. De rijsnelheid is hier laag, waardoor als gevolg van de extra verkeersbewegingen geen onveilige verkeerssituaties zullen ontstaan.

6 Juridische aspecten

6.1 Algemene opzet

Het onderhavig bestemmingsplan is vervat in een eenvoudige juridische regeling, waarbij gebruik is gemaakt van zo min mogelijk bestemmingen. Met deze opzet wordt in sterke mate aangesloten bij de bestaande gemeentelijke systematiek en de per 1 juli 2008 inwerking getreden Wro/Bro.

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en bestemmingsplanregels die vergezeld gaan van een toelichting. De verbeelding en de regels zijn juridisch bindend. De toelichting maakt geen onderdeel uit van het juridisch plangedeelte. Wel fungeert de toelichting als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

6.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken zijn gebaseerd op de ontwikkelingsschetsen. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008).

6.3 Toelichting op de bestemmingsplanregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

Artikel 1: Begrippen

Artikel 2: Wijze van meten

Een aantal begrippen en definities zijn standaard vastgelegd in de SVBP 2008. Beide artikelen behoeven geen nadere toelichting.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Het stramien voor de bestemmingsplanregels is vastgelegd in de SVBP 2008. Dit hoofdstuk omvat de op de afzonderlijke bestemming gerichte regels en omvat bij onderhavig bestemmingsplan het volgende artikel:

Artikel 3: Maatschappelijk

Artikel 3 biedt de mogelijkheid tot realisatie van een zorgcomplex met appartementen en bijbehorende maatschappelijke zorgvoorzieningen. De bestemming maakt de bouw van een appartementencomplex met zorgwoningen mogelijk. Op de verbeelding is het bouwvlak aangeduid waarbinnen de bebouwing moet komen. Het complex moet georiënteerd zijn op de gevellijn en mag maximaal drie bouwlagen omvatten.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk omvat de volgende artikelen:

Artikel 4: Anti-dubbeltelregel

Artikel 5: Algemene bouwregels
Artikel 6: Algemene gebruiksregels
Artikel 7: Algemene afwijkingsregels
Artikel 8: Algemene wijzigingsregels
Artikel 9: Algemene procedureregels

Artikel 4 bevat een regel met betrekking tot de onmogelijkheid van uitgifte van bouwgrond die reeds voor toegestane bouwplannen is uitgegeven.

Artikel 5 bevat een aantal algemene bouwregels die van toepassing zijn binnen de gronden van het bestemmingsplan met betrekking tot ondergronds bouwen en bestaande afstanden en maten. Hierbij wordt verwezen naar de bijlage 'Tabel toegestane bebouwing' als opgenomen in de bijlagen bij de regels.

Artikel 6 geeft een algemeen verbod gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze die of tot een doel dat strijdig is met het plan. Tevens kent het artikel een mogelijkheid ontheffing van het verbod te verlenen indien strikte toepassing ervan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 7 bevat een algemene afwijkingsbevoegdheid. Dit artikel bestaat uit algemene afwijkingen; er wordt een aantal zaken genoemd waarbij Burgemeester en Wethouders bevoegd zijn bij omgevingsvergunning af te wijken van het plan.

Artikel 8 bevat een algemene wijzigingsbevoegdheid. Dit artikel bestaat uit algemene wijzigingen; er wordt een aantal zaken genoemd waarbij Burgemeester en wethouders bevoegd zijn de bestemmingen in het plan te wijzigen.

Artikel 9 omvat regels met betrekking tot het voeren van een procedure ten aanzien van ontheffingsbevoegdheid of wijzigingsbevoegdheid voor het plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Deze paragraaf omvat vier artikelen:

Artikel 10: Overgangsrecht bouwwerken
Artikel 11: Overgangsrecht gebruik
Artikel 12: Persoonsgebonden overgangsrecht
Artikel 13: Slotregel

Artikel 10 bevat overgangsregels met betrekking op bouwen en uitzondering hierop.

Artikel 11 bevat overgangsregels met betrekking op gebruik en uitzondering hierop.

Artikel 12 bevat een afwijkingsmogelijkheid ten aanzien van persoonsrecht.

Artikel 13 geeft tenslotte de slotregel met de titel.

7 Economische uitvoerbaarheid

Omdat het plan een particulier initiatief betreft zijn er voor de gemeente Woensdrecht geen financieel economische consequenties aan verbonden.

De uitvoeringsrisico's liggen bij de ontwikkelaar. Alle onderzoeken ten behoeve van het bestemmingsplan zijn afgerond. Voor zover uit deze onderzoeken consequenties voortvloeien zijn deze gewaardeerd in de grondexploitatie. Tevens is een planschade risicoanalyse verricht en zijn er gelden gereserveerd voor het geval er gegronde claims komen. Tussen de gemeente en de opdrachtgever is ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling een anterieure overeenkomst afgesloten waarin (financiële) afspraken zijn vastgelegd.

De dekking van de kosten vindt plaats door de uitgifte van woningen via een woningcorporatie en aan particulieren. Naar de woningbouw is voldoende vraag en het plan is economisch haalbaar.

8 Overleg en inspraak

8.1 Inleiding

In het bestemmingsplanproces bestaan diverse mogelijkheden tot communicatie. De voor dit voorliggende bestemmingsplan relevante communicatie wordt in dit hoofdstuk belicht.

8.2 Vooroverleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is onderhavig voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de volgende instanties:

1. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant
2. Waterschap Brabantse Delta
3. VROM inspectie Zuid

De reacties van deze instanties zijn door de gemeente van beantwoording voorzien zoals opgenomen in de 'Nota inspraak en vooroverleg'. Deze nota is opgenomen in de bijlagen behorende bij dit bestemmingsplan. De reacties hebben niet geleid tot aanpassing van het plan.

8.3 Inspraak

Voorliggend bestemmingsplan is in eerste instantie als voorontwerp ter inzage gelegd. Tijdens deze periode heeft eenieder de mogelijkheid om te reageren op dit plan. In deze periode zijn er 8 inspraakreactie binnen gekomen. De reacties van deze personen zijn door de gemeente van beantwoording voorzien zoals opgenomen in de "Nota inspraak en vooroverleg". Deze nota is opgenomen in de bijlagen behorende bij dit bestemmingsplan. De reacties hebben niet geleid tot aanpassing van het plan. Wel is de parkeersituatie nader uitgewerkt en is ten behoeve van de beantwoording een schaduwbeplanning uitgevoerd.

8.4 Zienswijzenprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 9 december 2010 tot en met 19 januari 2011 ter visie gelegen met de mogelijkheid zienswijzen in te dienen. Een samenvatting van de ingekomen zienswijzen en een reactie daarop zijn verwoord in de "Nota beantwoording zienswijzen bestemmingsplan "Partiële herziening Centrum Putte Bradfordstraat 53"". Deze is bij de toelichting van het bestemmingsplan als bijlage toegevoegd. Het bestemmingsplan is op 12 mei 2011 gewijzigd vastgesteld.

