

Ontwerpbestemmingsplan

Woningbouw Antwerpsestraat 42-48 Putte

Gemeente Woensdrecht

samen onze omgeving creëren

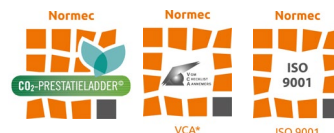
Ontwerpbestemmingsplan

Woningbouw Antwerpsestraat 42-48 Putte

Gemeente Woensdrecht

Opdrachtgever : Bouwgroep De Nijs – Soffers
Projectnummer : 20170038
Identificatienummer : NL.IMRO.0873.PUTTxBP191xHERZx18-ON01
Datum : 23 december 2021
Opgesteld door : ing. M. Staps
Gecontroleerd door : mr. ir. H. Wenting
Voor akkoord : mr. ir. H. Wenting

Paraaf : 



INHOUD

blz.

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Plangebied.....	3
1.3	Planologisch kader	4
1.4	Leeswijzer	4
2	PLANBESCHRIJVING	5
2.1	Beschrijving bestaande situatie	5
2.2	Beschrijving beoogde situatie.....	6
3	BELEID	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Gemeentelijk beleid.....	12
4	OMGEVINGSASPECTEN	14
4.1	Bodem	14
4.2	Geluid	15
4.3	Bedrijven en milieuzonering	15
4.4	Luchtkwaliteit	17
4.5	Externe veiligheid.....	19
4.6	Water.....	21
4.7	Natuur.....	23
4.8	Stikstofdepositie	25
4.9	Verkeer en parkeren.....	26
4.10	Archeologie en cultuurhistorie.....	27
4.11	Duurzaamheid	29
4.12	Technische infrastructuur	30
4.13	M.e.r.-beoordelingsplicht	31
5	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING.....	32
5.1	Inleiding	32
5.2	Toelichting bestemmingen	32
6	UITVOERBAARHEID	34
6.1	Economische uitvoerbaarheid.....	34
6.2	Maatschappelijke haalbaarheid.....	34

BIJLAGEN

- 1 Verkennend bodemonderzoek en onderzoek naar asbest in de bodem Antwerpsestraat 42-48 te Putte, D.03, d.d. 10-12-2019, AGEL adviseurs
- 2 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai Antwerpsestraat 42-48 te Putte, D01, d.d. 18-07-2019, AGEL Adviseurs
- 3 Stikstofdepositie ten gevolge van de ontwikkeling van 21 appartementen aan de Antwerpsestraat 42-48 in Putte, d.d. 03-03-2021, AGEL Adviseurs
- 4 Memo parkeeranalyse bouwplan Antwerpsestraat 42-48, d.d. 16-01-2021, AGEL adviseurs
- 5 Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling Antwerpsestraat 42-48, Putte, d.d. 02-07-2020, AGEL Adviseurs
- 6 Nota van inspraakreacties voorontwerp bestemmingsplan 'Woningbouw Antwerpsestraat 42-48 Putte', d.d. juni 2021, gemeente Woensdrecht

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op de locatie Antwerpsestraat 42 bevond zich tot voorkort een leegstaand café en op Antwerpsestraat 46-48 een half vrijstaand verouderd kantoorgebouw. Achter de gebouwen bevindt zich een parkeerplaats. De herontwikkeling betreft de realisatie van 21 appartementen op 3 bouwlagen. Om plaats te maken voor de herontwikkeling is de bebouwing recent gesloopt. Binnen de ter plaatse geldende centrumbestemming is wonen toegestaan. Echter staat het geldende bestemmingsplan de beoogde woningvermeerdering niet toe. Om de realisatie van het appartementengebouw mogelijk te maken dient een planologische procedure te worden doorlopen.

De gemeente Woensdrecht heeft aangegeven in te kunnen stemmen aan de planontwikkeling. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld dat voorziet in een passende juridische en planologische regeling voor de ontwikkeling. In dit bestemmingsplan wordt onderbouwd dat de toevoeging van woningen zowel ruimtelijk, beleidsmatig en milieukundig uitvoerbaar is.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in de kern van het dorp Putte in de gemeente Woensdrecht. Putte is een grensdorp, waarvan de kern deels in Nederland en deels in België ligt. Het plangebied ligt aan de Antwerpsestraat, in het centrumgebied van het Nederlandse deel van het dorp. De Antwerpsestraat was in vroeger de doorgaande route tussen Bergen op Zoom en Antwerpen. De Grensstraat die de landsgrens markeert, loopt circa 200 meter ten zuiden van het plangebied. Het plangebied ligt op de hoek van de Antwerpsestraat en de Breestraat en bestaat uit de kadastrale percelen sectie B 2945 en 2946 en heeft een oppervlakte van circa 1.800 m². In de huidige situatie betreft het plangebied een braakliggend terrein.



Luchtfoto met plangebied in rood aangegeven

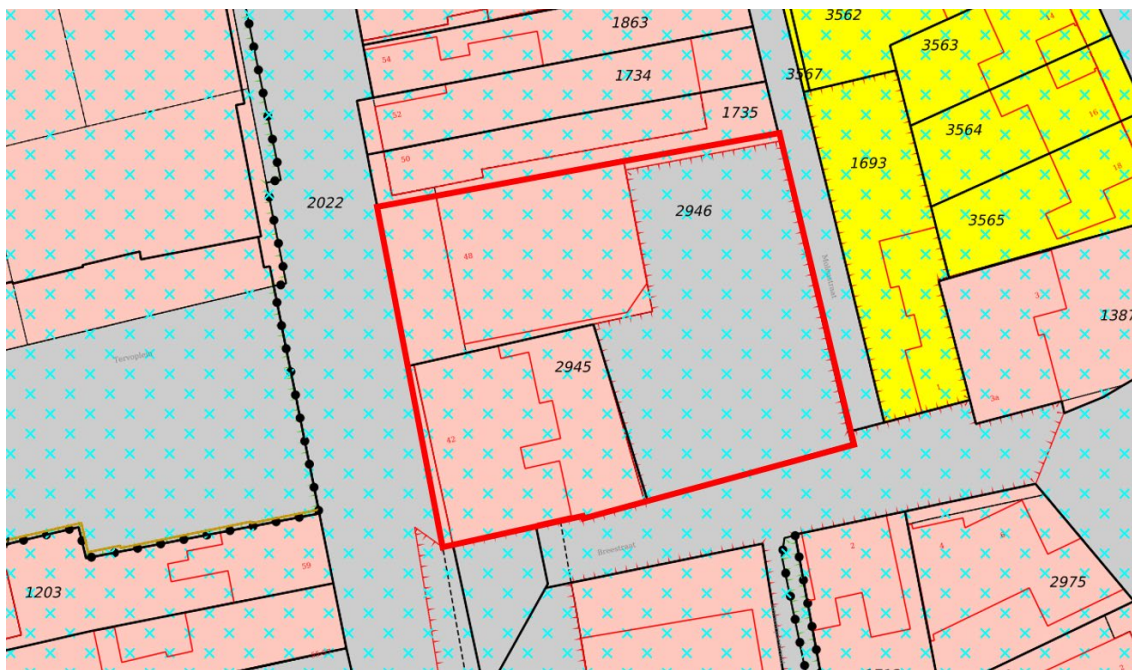
1.3 Planologisch kader

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Bebouwde kom Putte, 1^e herziening', dat op 7 november 2012 is vastgesteld. Het plangebied ligt in het centrum van de kern Putte. Het plangebied kent in het geldende bestemmingsplan dan ook deels een bestemming 'Centrum' met bouwvlak en een bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Daarnaast geldt voor het gehele plangebied een bouwhoogtebeperking van 63 meter in verband met een radarverstoringsgebied.

Binnen de centrumbestemming worden verschillende (centrum)functies, zoals detailhandel, dienstverlening, horeca, kantoren en maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Wonen is binnen deze centrumbestemming toegestaan, al dan niet in combinatie met eerder genoemde centrumvoorzieningen, mits dit niet leidt tot woningvermeerdering. Binnen de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' is wonen niet mogelijk.

Het plan houdt in de realisatie van 21 appartementen op 3 bouwlagen. Hiermee neemt het aantal woningen binnen het plangebied toe. Het beoogde plan past niet binnen de kaders van dit geldende bestemmingsplan.

Om de voorgestane ontwikkeling mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld, dat voorziet in een passende planologische regeling voor de realisatie van de woningen.



Uitsnede bestemmingsplan 'Bebouwde kom Putte, 1^e herziening' (plangebied aangegeven in rood)

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat de planbeschrijving waarin de bestaande en toekomstige situatie wordt beschreven. Vervolgens zijn de beleidskaders van de diverse overheden uiteengezet in hoofdstuk 3. De omgevingsaspecten met betrekking tot de ontwikkeling worden in hoofdstuk 4 besproken. In hoofdstuk 5 zijn de planregels nader toegelicht. In hoofdstuk 6 wordt tot slot aandacht besteed aan de economische en maatschappelijke haalbaarheid van het plan.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Beschrijving bestaande situatie

Het plangebied ligt aan de Antwerpsestraat, in het centrumgebied van het Nederlandse deel van Putte. Putte is een grensdorp en ligt voor een deel in de Nederlandse gemeente Woensdrecht (provincie Noord-Brabant), en voor een deel in de Belgische gemeenten Stabroek en Kapellen (provincie Antwerpen).

Putte ligt in een dekzandlandschap aan de zuidkant van de Brabantse Wal. Dit landschap bestaat uit arme zandgronden, deels betreft het voormalige stuifzanden. In de directe nabijheid van Putte komen daarom vooral veel bos- en heidegebieden voor. Vaak ontstonden dorpen op de overgangen van de hooggelegen en droge gebieden naar de laaggelegen en natte delen van het landschap. In de situatie van Putte is het ontstaan mogelijk eerder te verklaren uit de ligging langs een verbinding tussen Antwerpen en de steden ten noorden van Putte. De eerste kaarten van Putte laten een lintbebouwing zien langs de Antwerpsestraat. Hieromheen bevonden zich de oude bouwlanden. De structuur van het dorp zelf wordt nog altijd bepaald door de Antwerpsestraat. Dit was vroeger de doorgaande route tussen Bergen op Zoom en Antwerpen. Veel grensverkeer kwam toen door Putte, maar dit is sterk afgenomen na de aanleg van de rijksweg A4.

Het dorp kenmerkt zich als lintdorp, met centraal een aftakking in oostelijke en westelijke richting; de Grensstraat en de Canadalaan. Aan het lint van de Antwerpsestraat bevinden zich verschillende centrumfuncties, waarbij het zwaartepunt ligt bij de Rooms Katholieke kerk en het Tervoplein. Direct achter het lint bevindt zich een overgangszone naar de woonbuurten. In deze overgangszone is de historische verkavelingsstructuur vaak nog goed herkenbaar.

Plangebied

Het plangebied is gesitueerd aan de Antwerpsestraat ter hoogte van het Tervoplein, in het centrum van het dorp. Voorheen was het plangebied bebouwd met op nummer 42 een voormalig horecapand en op nummer 48 een voormalig half vrijstaand kantoorpand met daarachter een parkeerterrein. Het onbebouwde deel van het plangebied is in gebruik als parkeerplaats en is grotendeels verhard met klinkers. De randen van het parkeerterrein worden gemarkeerd door bomen met onderbegroeiing.

Vanwege de sterk verouderde en in onbruik geraakte bebouwing heeft de locatie niet meer de gewenste ruimtelijke en functionele kwaliteit. Vooruitlopend op de herontwikkeling van het perceel zijn de beide gebouwen recent gesloopt.



Straatbeeld Antwerpsestraat ter hoogte van het plangebied



Zicht op het plangebied vanaf Antwerpsestraat (vóór sloop)

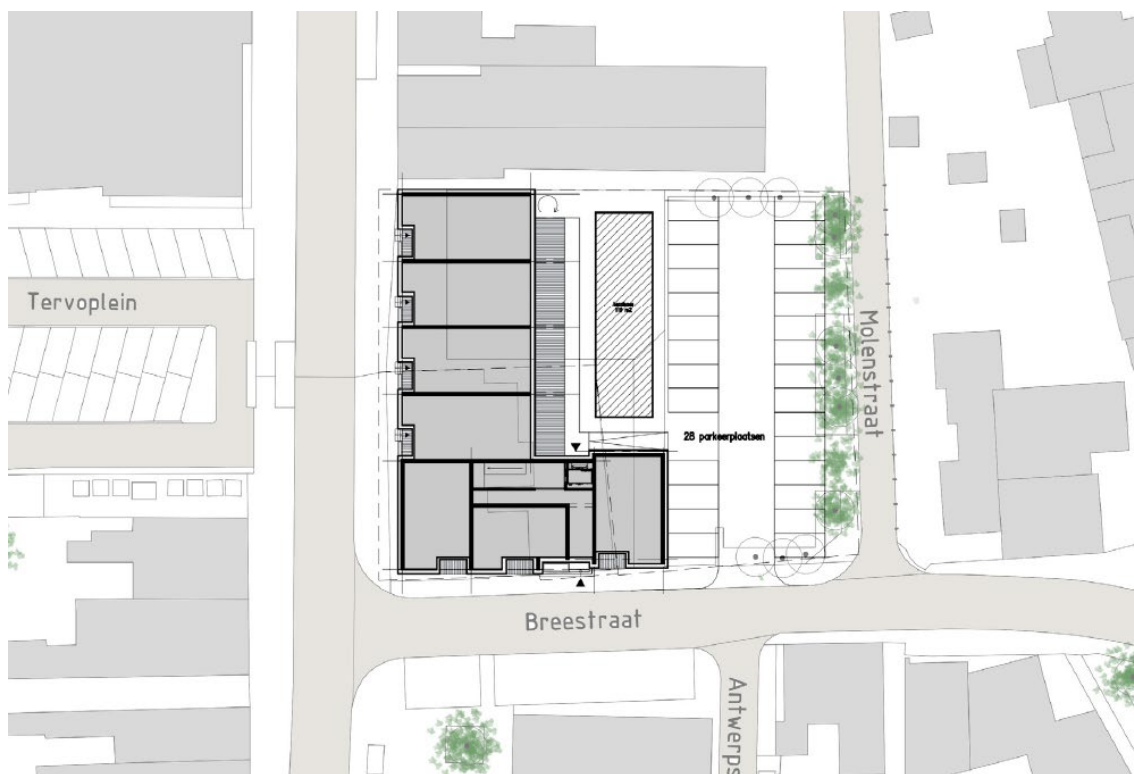
2.2 Beschrijving beoogde situatie

Het plan voorziet in de realisatie van 21 appartementen in één 3-laags appartementengebouw. Het gebouw is gepositioneerd in een L-vorm, waarbij de lange zijde aan de Antwerpsestraat, en de korte zijde aan de Breestraat is gesitueerd. Het programma voorziet in 21 appartementen in het lage en middeldure segment, met een omvang van circa 50, 70 of 80 m².

De appartementen op de begane grond aan de Antwerpsestraat hebben elk een eigen entree aan de straatzijde. De woningen op de 1^e en 2^e verdieping zijn te bereiken via een galerij aan de achterzijde van het gebouw. De appartementen die zijn georiënteerd op de Breestraat zijn te bereiken via een gezamenlijk entreeportaal.

Alle appartementen zijn voorzien van een kleine buitenruimte met een omvang van circa 6 m². De verschijningsvorm van de buitenruimten varieert van een loggia (woningen begane grond Breestraat), een licht overhellend balkon (woningen zijde Breestraat en zijde Antwerpsestraat 1^e en 2^e verdieping) of een eigen terras aan de achterzijde van het gebouw (woningen zijde Antwerpsestraat begane grond). Elk appartement is gekoppeld aan één berging met een oppervlak van 5 m², die achter het appartementengebouw worden gerealiseerd.

Naast het appartementengebouw wordt op de hoek van de Breestraat met de Molenstraat een parkeerterrein aangelegd met capaciteit voor 28 auto's. De parkeerplaatsen worden ontsloten door middel van een dwarsinsteek vanaf de Breestraat. Tussen de parkeerplaats en de Molenstraat wordt een groene strook gerealiseerd voor de afscherming van het parkeerterrein. Naar aanleiding van overleg met omwonenden is afgesproken dat hier groenblijvende bomen worden geplant.



Inrichtingstekening (Inbo – november 2019)

Door het 3-laagse bouwvolume wordt de hoek van de Antwerpsestraat met de Breestraat geaccentueerd, en zorgt het gebouw voor een heldere afbakening van het straatprofiel in de Breestraat. De voorgevelrooilijn van het appartementengebouw aan de zijde van de Antwerpsestraat is gesitueerd in lijn met de voorgevels van de woningen aan de Antwerpsestraat ten noorden van het plangebied. Het appartementengebouw kent een eigentijds ontwerp dat aansluit op de bestaande stedenbouwkundige structuur. Wat betreft de architectuur van het appartementsgebouw sluit het pand aan op het recent opgerichte appartementengebouw met functies in de plint, aan de overzijde van de straat aan het Trevoplein.

Het plan levert een positieve bijdrage aan de sociale, stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit van de locatie en er wordt tevens voldaan aan het door de gemeente Woensdrecht gestelde welstandsbeleid (zie paragraaf 3.3.4).



Impressie zuid-westgevel (Inbo - november 2019)

Ontwerpbestemmingsplan
Antwerpsestraat 42-48, Putte
Gemeente Woensdrecht

20170038
december 2021
blad 8



Impressie westgevel (Inbo - november 2019)

3 BELEID

Dit hoofdstuk gaat in op het beleid dat de verschillende overheden voor ruimtelijke ontwikkelingen hebben opgesteld. Ten eerste het rijksbeleid, vervolgens het provinciale beleid en tot slot het gemeentelijke beleid. De relevante beleidsstukken zijn beschreven, waarna is toegelicht welke onderdelen hiervan betrekking op voorliggende ontwikkeling.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. In de structuurvisie schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Op basis van landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten heeft het Rijk in het verleden een selectie gemaakt van twintig 'Nationale landschappen'. Deze landschappen weerspiegelen samen de diversiteit en ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Het Rijk laat het beleid ten aanzien van landschap op land over aan provincies en wil provincies meer ruimte geven bij de afweging tussen verstedelijking en landschap, om zo meer ruimte te laten voor regionaal maatwerk.

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, heeft het Rijk een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Overige regels vinden hun doorwerking in de provinciale regelgeving (paragraaf 3.2)

3.1.2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Toetsingskader

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de 'ladder' is vastgelegd dat een bestemmingsplan dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan een ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient het bestemmingsplan te voorzien in een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De ladder hoeft alleen te worden doorlopen indien sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Art 1.1.1 van de Bro beschrijft een stedelijke ontwikkeling als een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

Beoordeling

De ladder hoeft alleen te worden doorlopen indien sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Een uitzondering wordt gemaakt voor kleinschalige ontwikkelingen. De grens van een stedelijke ontwikkeling is voor woningbouw gelegen op 12 woningen, zo blijkt uit jurisprudentie (ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921, r.o. 4.3.).

De ontwikkeling voorziet in de realisatie van 21 appartementen. Het plan voorziet dus in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve aan de orde.

Het plangebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied, zoals dit is aangeduid in de Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. Als de stedelijke ontwikkeling voldoet in een behoefte, wordt voldaan aan de Ladder.

De realisatie van deze 21 appartementen voorziet in een actuele woningbehoefte. De ontwikkeling voorziet in een kwalitatieve behoefte die beschreven en vastgelegd is in de gemeentelijke woningbouwprogrammering. Deze programmering is afgestemd op de provinciale bevolkings- en woningbouwprognoses. De kwalitatieve behoefte blijkt ook uit de (uitgangspunten van de) gemeentelijke Woonvisie 2015. Dit wordt verder toegelicht in de paragraaf 3.3.2.

Op basis van de interesse die reeds is getoond door potentiële bewoners, wordt geconcludeerd dat er een actuele behoefte is naar de ontwikkeling.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er in de markt behoefte is aan appartementen. De behoefte blijkt uit de gemeentelijke Woonvisie en de almaar toenemende vraag. Nu het plan voorziet in een stedelijke ontwikkeling binnen een bestaand stedelijk gebied die tevens voorziet in een behoefte, wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant', Visie op de Brabantse leefomgeving

Toetsingskader

De nieuwe Omgevingswet bundelt de wetten en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur, cultureel erfgoed en water. En regelt zo het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. De provincie wil alvast gaan werken volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet. Daarom is in december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. Deze Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Beoordeling en conclusie

In de visie zijn door de provincie de doelen nog niet precies vastgelegd. Immers, diep, rond en breed kijken (zie hoofdstuk 4 in deze omgevingsvisie) is centraal uitgangspunt bij het samenspel voor de uitwerking van de visie. Dat betekent dat de provincie volop ruimte biedt voor inbreng vanuit partijen en disciplines. De omgevingsvisie agendeert en nodigt uit om hier samen mee aan de slag te gaan. Daarvoor is een verdere uitwerking van de ambitie nodig in programma's. Die uitwerking is een opgave die op de visie volgt en die in opeenvolgende bestuursperiodes de opdracht en de ruimte geeft om dat met eigen accenten in te vullen. Steeds anticiperend op veranderende omstandigheden en beweging in Brabant. De uitwerking van de ambitie in programma's heeft nog niet plaatsgevonden. Het is derhalve niet mogelijk initiatieven te toetsen aan de omgevingsvisie. Totdat de programma's nader zijn uitgewerkt, worden de initiatieven voorlopig nog getoetst aan de 'Structuurvisie 2010 – partiele herziening 2014'.

3.2.2 Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 – partiële herziening 2014

Toetsingskader

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 (SVRO) vastgesteld. De SVRO is opgebouwd uit twee onderdelen. In onderdeel A wordt de kern van de visie verwoord op ruimtelijke ontwikkelingen van Noord-Brabant. Het landschap en de wijze waarop dit moet worden versterkt, staan in dit onderdeel voorop. Deel B van de structuurvisie beschrijft de wijze waarop de provincie de visie uitwerkt in vier robuuste ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Beoordeling en conclusie

In de structurenkaart (zie afbeelding) van de SVRO is het plangebied aangeduid als 'Kernen in het landelijk gebied'. De ontwikkeling die dit bestemmingsplan voorziet door het toevoegen van 21 wooneenheden, past binnen deze structuur.

De structuurvisie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale Verordening ruimte. In de Verordening ruimte is dit beleid verder uitgewerkt in bindende regels, die in acht genomen moeten worden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Hierop wordt in de volgende paragraaf nader ingegaan.

3.2.3 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Toetsingskader

Op 25 oktober 2019 hebben Provinciale Staten de Interim omgevingsverordening vastgesteld. De Interim omgevingsverordening is op 5 november 2019 inwerking getreden. De Interim omgevingsverordening betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. De Interim omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen, maar is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. In principe zijn de huidige regels gehandhaafd met het huidige beschermingsniveau.

Beoordeling en conclusie

Het plangebied ligt binnen het in de interim omgevingsverordening aangewezen 'Stedelijk gebied'. Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen in het Stedelijk gebied bevat een onderbouwing dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken en dat het gaat om een duurzame stedelijke ontwikkeling.

Zoals in paragraaf 3.1.2 beschreven voorziet onderhavig plan door de realisatie van een appartementengebouw met 21 appartementen in een behoefte naar kleinschalige levensloopbestendige woonvormen. De beoogde ontwikkeling wordt gerealiseerd op een prominente locatie in het dorpshart van Putte. De voormalige bebouwing was sterk verouderd en niet duurzaam voor herbestemming. Met de realisatie van een appartementengebouw wordt de ruimtelijke kwaliteit van het perceel en de omgeving verbeterd.

De toevoeging van appartementen nabij voorzieningen draagt bovendien bij aan de levendigheid/voorzieningenniveau van het dorpscentrum.

Met het plan wordt voorzien in een duurzame stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de interim omgevingsverordening. De ontwikkeling is in overeenstemming met de regels die in de interim omgevingsverordening zijn gesteld.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Plus Woensdrecht – actualisatie 2009

Toetsingskader

De gemeenteraad van Woensdrecht heeft op 20 december 2001 de StructuurvisiePlus vastgesteld. Op 14 mei 2009 is de structuurvisie geactualiseerd vastgesteld. De StructuurvisiePlus betreft een strategisch document waarin wordt gestreefd naar versterking van de sociaal-economische vitaliteit en de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente. De StructuurvisiePlus vormt het kader waarin de verschillende ruimteclaims op het gebied van wonen, werken, natuur, recreatie, voorzieningen etc. zijn afgewogen.

Beoordeling en conclusie

De belangrijkste opgave voor Putte is de verbetering van het noordelijk entreegebied, alsmede het centrumgebied in relatie tot de (twee) Belgische deelgemeenten. Hier ligt voor de kern Putte de potentiële transformatieruimte. Daarnaast zijn er nog een aantal herstructureringslocaties aanwezig, waarbij de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit uitgangspunt is.

Voorliggend bestemmingsplan is in lijn met het door het door de StructuurvisiePlus gestelde kader. De plannen zijn derhalve in overeenstemming met deze gemeentelijke regelgeving.

3.3.2 Woonvisie (2015)

Toetsingskader

De gemeenteraad van Woensdrecht heeft in juli 2015 de 'Woonvisie 2015' vastgesteld. In deze Woonvisie worden ontwikkelingen en trends op het gebied van wonen in beeld gebracht en worden de opgaven voor de toekomst benoemd. Met de woonvisie streeft de gemeente naar een goede afstemming tussen vraag en aanbod van woningen, daarbij stuurt de gemeente aan op kwaliteit van het woningaanbod. Ook wil de gemeente bewoners stimuleren om zich vanuit een eigen initiatief te voorzien in een passende woonvoorziening.

Beoordeling en conclusie

In de Woonvisie wordt vastgesteld dat binnen de kern Putte het aandeel gezinnen in de komende jaren gaat dalen, en dat het aantal 75+ huishoudens (sterk) gaat toenemen. Het aantal huishoudens in Putte groeit vertoont tot 2026 nog een lichte groei. Vanwege die groei is er in Putte ruimte voor het toevoegen van nieuwe woningen. Nieuwbouw zou zich daarbij met name moeten richten op grondgebonden nultredenwoningen of appartementen met lift.

Dit initiatief waarbij 21 appartementen worden toegevoegd aan de gemeentelijke woningvoorraad past binnen de kaders van de gemeentelijke woonvisie.

3.3.3 Integraal dorpsontwikkelingsplan Putte

Toetsingskader

Het integraal dorpsontwikkelingsplan (iDop) Putte bevat een ontwikkelingsvisie van en voor Putte en een praktische agenda waarin voor de middellange termijn is aangegeven hoe de visie volgens de bewoners kan worden uitgevoerd. Het iDop is op 7 april 2011 vastgesteld door de gemeenteraad van Putte. Het iDop is via een interactief proces samen met de bewoners opgesteld.

In het iDOP is nadrukkelijk aandacht besteed aan de opgave om Putte op de lange termijn een levendig en leefbaar dorp te houden en de sociale samenhang te versterken. Het wensbeeld van de bewoners is Putte een levendig en groen woondorp, waar iets te beleven valt, maar ook rust kan worden ervaren.

Beoordeling

De opgave voor de woningbouw in Putte is breed. Het iDop beschrijft de noodzaak voor het bouwen van levensloopbestendige woningen. Hiermee ontstaan kansen voor starters, terwijl deze woningen op termijn ook geschikt zijn om de groeiende groep ouderen op te vangen. Naast voldoende geschikte woonruimte voor met name de groeiende groep ouderen, het inspelen op de toenemende zorgbehoefte en blijvende aandacht voor starters ligt er een algehele opgave om de woonkwaliteit te verhogen. De opgave is om het woningaanbod zo te realiseren, dat zo flexibel mogelijk kan worden ingegaan op toekomstige behoeften.

Conclusie

Met de realisatie van 21 appartementen wordt het woningaanbod in Putte aangevuld met woningen die geschikt zijn voor een flexibele doelgroep. Daarmee draagt het initiatief bij aan de uitvoering van de ontwikkelingsvisie zoals benoemd in het iDop.

3.3.4 Welstandsnota (2007)

De welstandsnota van de gemeente Woensdrecht is door de gemeenteraad vastgesteld op 7 februari 2013. Deze welstandsnota bevat een samenhangend stelsel van criteria, onderverdeeld in drie hoofdgroepen. Object- gebieds- en algemene criteria. Op de voorgenomen ontwikkeling zijn gebiedscriteria (Gebiedscriteria Putte - Gebied 1: Antwerpsestraat) van toepassing.

Beoordeling en conclusie

De bouwontwikkeling sluit aan bij de aanwezige oorspronkelijke karakteristiek qua schaal, vormtaal, geslotenheid van de straatwand en materiaalgebruik. Hiermee sluit het initiatief aan bij het welstandsbeleid van de gemeente Woensdrecht.

4 OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij planologische procedures verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. Door rekening te houden met deze aspecten kan een goed leefklimaat worden ontwikkeld. In dit hoofdstuk worden de verschillende milieu- en omgevingsaspecten die van belang zijn voor het plangebied plan nader toegelicht.

4.1 Bodem

Toetsingskader

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient de bodemkwaliteit ter plaatse te worden onderzocht. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging.

Voor locaties waar nieuwe (woning)bouwmogelijkheden zijn opgenomen, dient middels een verkennend bodemonderzoek inzicht te worden verkregen in de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en de mogelijke aanwezigheid van verontreinigde stoffen in de grond of het freatisch grondwater. Op basis van de resultaten van een verkennend bodemonderzoek wordt vastgesteld of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem een belemmering vormt voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

Beoordeling en conclusie

AGEL Adviseurs heeft een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. Hierdoor is inzicht verkregen in de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied. De volledige rapportage van dit bodemonderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hierna worden de resultaten en conclusies beknopt weergegeven.

Tijdens het verkennend onderzoek naar asbest in de bodem is ter plaatse van proefgat 105/105A direct onder de klinker (traject 0,07-0,25 m-mv) een sterke oplosmiddelgeur en een matige olie-water reactie waargenomen. In de grond zijn sterk verhoogde gehalten aan minerale olie en som xylenen gemeten. Daarnaast is een licht verhoogd gehalte aan ethylbenzeen aangetoond. Op basis van de verhoogde gehalten zijn hier vijf aanvullende afperkende boringen (1000 serie) uitgevoerd. Bij deze boringen zijn in het traject van 0,06 tot 0,75 m-mv geen gehalten aan minerale olie boven de achtergrondwaarde aangetoond. Hiermee is de verontreiniging zowel verticaal als horizontaal afgeperkt.

Op de onderzoekslocatie is sprake van een spot met minerale olie. De spot heeft een omvang kleiner dan 25 m³. Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Daarom is het in het kader van de Wet bodembescherming niet noodzakelijk om een BUS-melding te verrichten of een (deel-)saneringsplan op te stellen.

Aangezien het een mobiele verontreiniging betreft wordt evenwel aanbevolen de spot bij de herinrichting van het terrein te verwijderen. Aanbevolen wordt om in overleg met het bevoegd gezag vast te stellen in hoeverre voor de werkzaamheden een Plan van Aanpak dient te worden opgesteld.

In het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de gronden onder de bestaande bebouwing.

4.2 Geluid

Toetsingskader

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling met geluidsgevoelige functies (waaronder wonen), nieuwe wegen en de reconstructie van bestaande wegen dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh is alleen van toepassing binnen de wettelijk vastgestelde zone van een weg. Een akoestisch onderzoek in het kader van de Wgh is noodzakelijk wanneer de ontwikkeling plaatsvindt binnen een zone van een weg en waarbij sprake is van geluidgevoelige bestemmingen.

Daarnaast moet op het gebied van geluid, op grond van de Wet ruimtelijke ordening, worden aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Aangetoond dient te worden dat er geen sprake is van onaanvaardbare negatieve effecten op het woon- en leefklimaat als gevolg van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Als toetsingskader kan hierbij worden aangesloten bij de normen van de Wgh of wordt gebruik gemaakt van de classificering van de kwaliteit van de akoestische omgeving.

Beoordeling en conclusie

Het plangebied ligt niet binnen de akoestische zones van (spoor)wegen en industrieterreinen. Een akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder is dan ook niet noodzakelijk. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening heeft AGEL adviseurs in een akoestisch onderzoek verricht naar het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied vanwege het verkeer op de omliggende 30 km/u wegen. De volledige rapportage van dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hierna worden de resultaten en conclusies beknopt weergegeven.

Uit de rekenresultaten blijkt dat ter plaatse van de west- en zuidgevel van het pand sprake is van een classificatie "slecht" tot "tamelijk slecht". Aangezien alle appartementen de beschikking hebben over een gevel met classificatie "goed", kan de voorliggende situatie toch worden aangemerkt als goede ruimtelijke ordening.

In de planregels is een bepaling opgenomen ten aanzien van de karakteristieke geluidwering van de gevels om te waarborgen dat geluidniveau in de geluidgevoelige ruimten van de woning niet hoger is dan 33 dB.

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

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

In de VNG-handreiking worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De indicatieve afstanden uit de bedrijvenlijst zijn de afstanden die moeten worden aangehouden tot de gevels van woningen in een 'rustige woonwijk'. Voor woningen in een 'gemengd gebied' mag deze afstand worden gecorrigeerd en kan de indicatieve afstand met één trede worden verlaagd.

Een correctie is alleen mogelijk voor de aspecten geluid, geur en stof. Voor het aspect gevaar is verlaging van de indicatieve afstand niet mogelijk.

De afstand tussen de ruimtelijke ontwikkeling en de milieubelastende activiteit wordt bepaald vanaf de gevel van de woning tot de grens van de inrichting.

Beoordeling

Wonen is een milieugevoelige functie. Daarom is onderzocht of in de omgeving milieubelastende functies zijn gelegen en of de nieuwe woningen belemmeringen opleveren voor omliggende functies.

De Antwerpsestraat is een doorgaande weg waaraan naast woningen verschillende dorpse voorzieningen zoals winkels (waarmee wordt voorzien in dagelijkse behoeften), kleinschalige horeca (cafetaria, chinees restaurant) en maatschappelijke voorzieningen (kerk) zijn gelegen. Gezien het gemengde karakter van de Antwerpsestraat kan de omgeving van het plangebied worden getypeerd als een gemengd gebied. Hiertoe kunnen de richtafstanden met één stap worden verkleind.

In het geldende bestemmingsplan is voor het gebied de bestemming 'Centrum' opgenomen. Met de centrumfuncties aan de Antwerpsestraat wordt voorzien in de dagelijkse voorzieningen. Op grond het bestemmingsplan zijn binnen de centrumbestemming functies zoals detailhandel, dienstverlening, kantoor en horeca toegestaan. Zo zijn in de directe omgeving van het plangebied een woon-, kleding en sekswinkel, kapsalon, vishandel en sleutelservice gevestigd. Deze functies vallen onder milieucategorie 1. In een gemengd gebied geldt hiervoor een maximale richtafstand van 0 meter. Daarnaast zijn binnen de centrumbestemming ook bedrijven in milieucategorie 2 mogelijk, zoals een kinderopvang. Voor categorie 2 geldt in het gemengd gebied een richtafstand van 10 meter.

Op het perceel aan de noordzijde van het plangebied is op basis van het geldende bestemmingsplan een bedrijf in milieucategorie 2 mogelijk op minder dan 10 meter afstand van het plangebied. Gezien de ligging van het plangebied in het centrum van Putte, kan gebruik worden gemaakt van de categorisering voor 'functiemenging' uit de VNG-brochure. Een gebied met functiemenging wordt gebruikt om een gebied aan te duiden waar men te maken heeft met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd of waar men een grote levendigheid tot stand wil brengen. De VNG-brochure bevat daarvoor geen richtafstanden, maar kent 3 milieucategorieën aan de hand waarvan de toelaatbaarheid van activiteiten wordt beoordeeld:

- categorie A: toelaatbaar aanpandig aan woningen
- categorie B: toelaatbaar als ze bouwkundig zijn afgescheiden van woningen
- categorie C: toelaatbaar indien gesitueerd aan een hoofdweg

De bedrijven die op basis van het geldende bestemmingsplan in de bestemming 'Centrum' zijn toegestaan vallen onder categorie A of B zoals opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging uit de VNG-brochure. De nieuwe woningen zijn bouwkundig afgescheiden van de naastgelegen panden. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de realisatie van woningen in het plangebied toelaatbaar is.

Op het perceel Antwerpsestraat 50, dat binnen een richtafstand van 10 meter van de nieuwe woningen is gelegen, bevindt zich een winkel voor wooninrichting. Een dergelijke winkel valt onder milieucategorie 1 waarvoor een richtafstand van 0 meter geldt. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat in het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied wordt gegarandeerd en het plan levert geen belemmeringen voor de omliggende bedrijven. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmeringen voor de ontwikkeling.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Wet milieubeheer

Toetsingskader

Luchtkwaliteit is geregeld in de Wet milieubeheer. Een specifiek onderdeel van deze wet is de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM). Hierin is bepaald wanneer de mate van de bijdrage aan de luchtverontreiniging verwaarloosbaar klein is. In zo'n geval hoeft een project niet langer meer getoetst te worden, ongeacht of in de huidige situatie al sprake is van een overschrijding van grenswaarden.

Een project kan als NIBM worden beschouwd als aannemelijk is, dat het project niet leidt tot een toename van de concentraties van NO₂ of PM₁₀ van meer dan 3% van de grenswaarde. De NIBM-regeling van 3% is gekoppeld aan de vaststelling van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) omdat in dit programma hiervoor maatregelen tegenover staan die het tijdig behalen van de grenswaarden waarborgen.

Beoordeling en conclusie

Om het beoordelen van plannen voor overheden eenvoudiger te maken is in de Regeling NIBM het percentage van 3% uitgewerkt in concrete getallen. De regeling geeft concrete getallen voor plannen die gaan over, bijvoorbeeld de bouw van woningen en/of kantoren. De grens voor woningbouw ligt bij 3% op 1.500 woningen. Als er twee ontsluitingswegen zijn, mag een grens van 3.000 woningen worden gehanteerd.

Met het voorliggend plan worden 21 appartementen gerealiseerd. Hiermee wordt de ontwikkeling als NIBM beschouwd. Een toetsing aan de grenswaarden kan daardoor achterwege blijven.

4.4.2 Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)

Toetsingskader

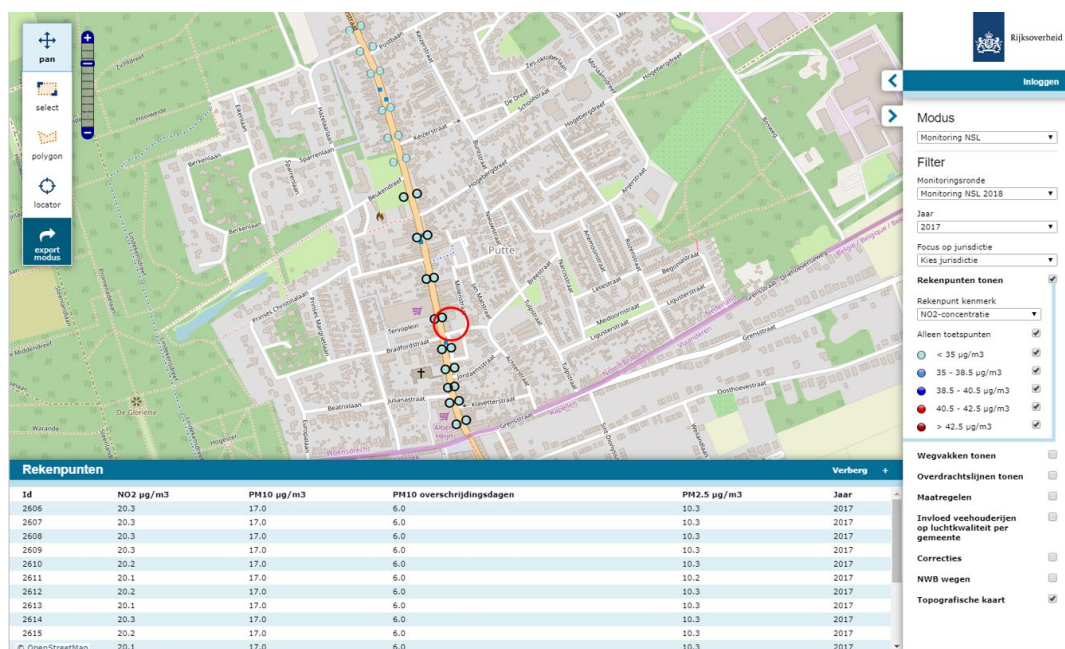
Uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening dient beoordeeld te worden of het aanvaardbaar is om het project op deze locatie te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan de ter plaatse bestaande luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project zelf 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur onder andere bij een woning, school of sportterrein.

Om inzicht te geven in de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging wordt gebruik gemaakt van de, door het ministerie van Infrastructuur en Milieu, beschikbaar gestelde digitale monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl). Met de jaarlijkse monitoring van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) wordt de ontwikkeling van de luchtkwaliteit gevolgd en wordt de uitvoering van de maatregelen en projecten (die zijn opgenomen in het NSL) bijgehouden.

De Monitoringstool is het instrument waarmee de stand van zaken in de uitvoering van de projecten en maatregelen in het NSL wordt gevolgd, en de concentraties luchtverontreinigende stoffen worden berekend voor het achterliggende kalenderjaar en de toekomstige jaren die relevant zijn voor het NSL (2016). De kaart van de monitoring van het NSL biedt de mogelijkheid om de verschillende resultaten van de monitoring zichtbaar te maken. Via de NSL-Monitoringstool zijn voorts de concentraties voor de jaren 2020 en 2030 afgelezen.

Beoordeling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} in de omgeving van het plangebied inzichtelijk gemaakt op basis van de gegevens uit de NSL-monitoringstool. In deze tool is onder andere de Antwerpsestraat opgenomen. In de volgende afbeelding zijn de concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} voor het peiljaar 2017 nabij het plangebied weergegeven. Deze concentraties zijn afkomstig uit de NSL-monitoringstool 2018.



Overzicht concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} peiljaar 2017 (NSL-monitoringstool 2018)

Uit de voorgaande afbeelding blijkt dat in de omgeving van het plangebied de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} respectievelijk maximaal 20 µg/m³, 17 µg/m³ en 10 µg/m³ bedraagt. De jaargemiddelde grenswaarden voor NO₂, PM₁₀ (beide 40 µg/m³) en PM_{2,5} (25 µg/m³) uit bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit worden niet overschreden. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24 uurgemiddelde concentratie is maximaal 6, waardoor het maximum van 35 dagen eveneens niet wordt overschreden.

Conclusie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ter plaatse van het plan de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald. Deze waarden zijn veel lager dan de gestelde grenswaarden uit bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit. Vanwege de algemene trend dat de emissies en achtergrondconcentraties zullen dalen worden er ook in de toekomst geen overschrijdingen verwacht.

4.5 Externe veiligheid

Toetsingskader

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

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, te worden bepaald.

Beoordeling en conclusies

Het initiatief voorziet in de realisatie van woningen waardoor het plan zelf geen risico's voor de omgeving oplevert. Met het plan worden woningen en dus nieuwe kwetsbare objecten mogelijk gemaakt. Uit de risicokaart blijkt dat in de omgeving van het plangebied de volgende risicobron relevant is:

- transport van gevaarlijke stoffen over de N289 (de Antwerpsestraat).

Over de N289 (Putseweg/Antwerpsestraat) vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het plangebied grenst direct aan de weg. Het aantal transporten met gevaarlijke stoffen over deze route op jaarbasis is onbekend.

De aanwezige risicobronnen in de omgeving betreft twee tankstations. Doordat de milieuvergunning voor de verkoop van LPG voor het tankstation Van Oers (hoek Koppelstraat / Antwerpsestraat) is komen te vervallen, wordt alleen door het tankstation Texaco Putte (Antwerpsestraat 227) LPG verkocht. Over de N289 wordt zodoende alleen nog brandbare gassen (GF3), waar LPG onder valt, vervoerd. De vergunde doorzet van het Texaco-tankstation is < 500 m3, waardoor het tankstation met maximaal 35 verladingen per jaar wordt bevoorraadt.

Het invloedsgebied van deze stofgroep bedraagt 355 meter. Het plangebied ligt in zijn geheel binnen dit invloedsgebied. Op basis van de vuistregels van de Handleiding risicoanalyse transport (HART), in relatie tot het kleine aantal verkeersbewegingen gevaarlijke stoffen en de omgevingsadressendichtheid van de kern Putte, blijkt dat sprake is van een situatie met een zeer laag groepsrisico. Het toevoegen van 21 woningen leidt niet tot een significante toename van het groepsrisico. Om deze reden wordt het uitvoeren van een QRA (kwantitatieve risicoanalyse) om de hoogte en toename van het groepsrisico te berekening reden niet noodzakelijk geacht.

- Maatgevend scenario

Het maatgevende scenario voor brandbare stoffen is een BLEVE (Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion) van een tankwagen. Een BLEVE bestaat uit een vuurbal en een drukgolf. Slachtoffers vallen door de warmtestraling en de drukgolf, alsmede door rondvliegende brokstukken en glasscherven die zware schade kunnen aanbrengen aan personen en gebouwen. Een warme BLEVE treedt op bij een externe brand, een koude BLEVE treedt op wanneer de tankwagen bezwijkt door een mechanische oorzaak. Het optredende effect en het moment van exploderen is afhankelijk van de inhoud van de tankwagen.

- Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontluchten. De nieuwe woningen is geen bebouwing die specifiek bedoeld is voor minder zelfredzame personen, zoals kinderen of ouderen. Dit betekent dat personen zich bij een eventuele dreigende situatie over het algemeen op eigen kracht goed in veiligheid kunnen brengen.

Bij het scenario van een koude BLEVE zal er geen tijd beschikbaar zijn voor zelfredding. Bij een warme BLEVE is er mogelijk beperkte vluchttijd. Gezien deze korte tijd zijn er geen mogelijkheden tot evacuatie. Daarom zullen de personen op eigen kracht het gebied moeten ontluchten in geval van een incident. De maatregelen ter bevordering van de zelfredzaamheid zullen daarom in de planologische, organisatorische en bouwkundige sfeer moeten worden gezocht.

Wanneer een incident optreedt op de is het beste advies om te schuilen totdat de BLEVE heeft plaatsgevonden. Daarna verdient het aanbeveling om te vluchten in verband met secundaire branden. Binnen ongeveer 150 meter zijn personen (ook in gebouwen) onvoldoende beschermd tegen de gevolgen van een BLEVE. Voor personen binnen de 150 meter is vluchten dus de beste optie om te overleven bij een incident met brandbare stoffen op de N289. De oostelijke richting gelegen Breestraat is een geschikte vluchtroute vanuit het plangebied aangezien deze weg haaks op de N289 is gelegen.

- Bestrijdbaarheid

Bestrijding van een dreigende BLEVE vereist een goede bereikbaarheid en veel bluswater bedoeld voor het koelen van de tankwagen. Bij voldoende koeling zal een BLEVE worden voorkomen. Hiervoor wordt (vanwege de snelheid die is geboden) gebruik gemaakt van primaire bluswatervoorzieningen (in het voertuig aanwezige water en brandkranen op het openbaar waterleidingnet).

Noodzakelijk voor het voorkomen van een (dreigende) warme BLEVE is:

- Tijdige aankomst brandweer;
- Tijdige bereikbaarheid tankwagen;
- Tijdige beschikbaarheid bluswater;
- Inzet waterkanonnen voor tweezijdige koeling tankwagen.

Indien de warme BLEVE niet voorkomen kan worden, is het relevant dat er voldoende bluswatervoorzieningen zijn en dat het gebied tweezijdig toegankelijk is.

Voor effectief optreden na het plaatsvinden van een warme of koude BLEVE is het relevant dat:

- Het gebied tweezijdig toegankelijk is;
- Een effectieve bluswatervoorziening;
- Er passende slagkracht is van de brandweer (in de omgeving).

Conclusie

Ter plaatse van het plangebied gelden geen belemmeringen wat betreft externe veiligheid. Een nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Wel dient het plan ter beoordeling te worden toegezonden aan de Veiligheidsregio. Eventueel nader advies wordt te zijner tijd in de toelichting verwerkt.

4.6 Water

Toetsingskader

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is het opstellen van een waterparagraaf verplicht, mede in relatie tot de watertoets. Hierna is het relevante waterschapsbeleid beschreven. Daarnaast wordt op beknopte wijze ingegaan op de (eventuele) invloeden die de beoogde plannen op de aanwezige waterhuishouding hebben, en door welke maatregelen/ voorzieningen deze invloeden kunnen worden geminimaliseerd.

Waterschapsbeleid Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente Woensdrecht. Het gaat dan om het waterkwantiteits en - kwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer. Het waterschap heeft de grondslag van haar beleid opgenomen in het waterbeheersplan 2016-2021, wat is afgestemd op Europees, nationaal en provinciaal beleid.

Het waterbeheerplan houdt rekening met de toekomst: klimaatadaptatie, innovaties, ruimtelijke ontwikkelingen, toekomstig medegebruik en het tegengaan van verdroging. Deze ontwikkelingen geven aanleiding tot de volgende accenten:

- het nationale Deltaprogramma voor waterveiligheid en de versterking van de dijken langs de Rijkswateren en de regionale rivieren;
- het optimaliseren van de zoetwatervoorziening met het oog op de toenemende droogte;
- inzet op bewustwording van watergebruikers zodat hun inzicht groeit over wat ze zelf aan waterbeheer kunnen bijdragen;
- helderheid over zowel beperkingen als mogelijkheden voor de gebruiksfuncties van het watersysteem;
- het verbeteren van de waterkwaliteit in een meer integrale, gebiedsgerichte uitvoeringsstrategie (combineren van verbeteren van de waterstanden, onderhouden van sloten en treffen van inrichtingsmaatregelen);
- afvalstoffen steeds meer inzetten als waardevolle grondstoffen zoals terugwinning van fosfaat en productie van bioplastic uit afvalwater;
- een duurzame energiewinning.

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

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hebben hun keuren geharmoniseerd, genaamd "Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabants waterschappen". Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. De grenswaarden waaraan getoetst wordt zijn; minder dan 500 m², tussen de 500 m² en 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd.

Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen.

Gemeentelijk rioleringsplan 2020-2023

Conform het Gemeentelijk Rioleringsplan 2020-2023 van de gemeente Woensdrecht ligt, bij nieuwbouw, de omgang met afstromend hemelwater van daken en terreinverharding primair bij de perceeleigenaar. Enkel indien van de perceeleigenaar redelijkerwijs niet kan worden vereist dat het afvloeiend hemelwater op of in de bodem (of in het oppervlaktewater) wordt gebracht (aan te tonen door initiatiefnemer), zal de gemeente zorgen voor een geschikte voorziening voor de afvoer van hemelwater, mits dat op een doelmatige manier kan.

Bij nieuwbouw is de initiatiefnemer dus verantwoordelijk voor het gescheiden verwerken van hemelwater en het hydrologisch neutraal houden van de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling. Er wordt een bergingseis van 60 mm per hectare verhard oppervlak gehanteerd.

In het beleid van de gemeente is geen maximaal percentage verharding vastgelegd, echter worden initiatiefnemers erop gewezen dat in het kader van de klimaatverandering het wenselijk is om vergroening van particuliere percelen na te streven (en verstening tegen te gaan). Hierbij kan zowel gedacht worden aan vergroening van tuinen, toepassen van halfverharding ter plaatse van opritten, alsook het toepassen van groene daken. Hiermee wordt het tegengaan van hittestress en/of wateroverlast bevorderd.

Watertoetsproces

Het watertoetsproces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek brengt.

Beoordeling

Het plangebied bestaat uit een tweetal gebouwen met een verhard voorterrein. Achter de bebouwing bevindt zich een parkeerterrein met enkele plantvakken. In de huidige situatie is het plangebied vrijwel volledig verhard. Vooruitlopend op de ontwikkeling is de bestaande bebouwing gesloopt. Het plan voorziet in de realisatie van een appartementengebouw met een parkeerterrein. Per saldo neemt het verharde oppervlak ten opzichte van de oorspronkelijke situatie niet verder toe.

Advies behandeling regenwater (RWA)

Op basis van de Algemene Regel is er geen verplichting tot aanleg van een retentievoorziening vanuit het waterschap Brabantse Delta. Het regenwater kan direct worden geïnfiltreerd of worden afgevoerd op het oppervlaktewater.

Conform het Gemeentelijk Rioleringsplan van de gemeente Woensdrecht 2020-2023 (GRP) dient afstromend hemelwater van daken en terreinverharding binnen het perceel te worden geïnfiltreerd of afgevoerd naar het oppervlaktewater. Conform het GRP 2020-2023 wordt bij nieuwbouwwontwikkelingen een bergingsopgaaf van 60 mm per hectare verhard oppervlak gehanteerd.

Als van de perceeleigenaar redelijkerwijs niet kan worden vereist dat het afvloeiend hemelwater op of in de bodem of in het oppervlaktewater wordt gebracht zal de gemeente zorgen voor een geschikte voorziening voor de afvoer van het hemelwater, mits dat op een doelmatige manier kan. Bij nieuwbouw is de initiatiefnemer dus verantwoordelijk voor het gescheiden verwerken van hemelwater en het hydrologisch neutraal houden van de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling.

Om verontreiniging van het grondwater of het oppervlaktewater te voorkomen, dient gebruik gemaakt te worden van niet uitlogende materialen. De gemeente Woensdrecht heeft geen beleid waarin het percentage verharding is vastgelegd, echter wijst de gemeente erop dat in het kader van de klimaatverandering het wenselijk is om vergroening van particuliere percelen na te streven (en verstening tegen te gaan). Hierbij kan zowel gedacht worden aan vergroening van tuinen, toepassen van halfverharding ter plaatse van opritten alsook het toepassen van groene daken. Hiermee wordt het tegengaan van hittestress en/of wateroverlast bevorderd.

Binnen de planlocatie is geen oppervlaktewater aanwezig waarop het afgekoppelde hemelwater afgevoerd kan worden. Het hemelwater wordt binnen de planlocatie geïnfiltreerd door middel van infiltratiekratten onder het parkeerterrein. Hierbij wordt uitgegaan van een bergingsnorm van 60 mm per hectare verhard oppervlak uit de GRP 2020-2023. In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om de waterberging te borgen.

Advies behandeling vuilwater (DWA)

In het plangebied worden 21 appartementen gerealiseerd. Er wordt gemiddeld 120 liter vuilwater per dag geproduceerd per inwoner en afgevoerd naar het rioolstelsel. Per appartement wordt uitgegaan van een gemiddelde woningbezetting van 1,5 bewoners. Dit betekent dat er dus $21 \times 1,5 \times 120 \text{ liter} = 3,78 \text{ m}^3$ per dag vanuit de woningen in het plangebied wordt "geproduceerd".

Het vuilwater vanuit het plangebied dient te worden aangesloten op het bestaand gemeentelijk rioolstelsel in de Antwerpsestraat. De verdere uitwerking hiervan dient in samenspraak met de gemeente Woensdrecht te worden uitgevoerd.

Conclusie

Het plan voorziet in de realisatie van 21 appartementen. Daarbij komt de bestaande bebouwing te vervallen, en wordt het terrein heringericht. Het plan leidt niet tot een toename aan verharding. Op basis van het gemeentelijke 'Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan', dient afstromend hemelwater van daken en terreinverharding binnen het perceel te worden geïnfiltreerd of afgevoerd naar het oppervlakte water. Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het bouwen zal aangegeven worden op welke manier het hemelwater wordt geïnfiltreerd. Om te voldoen aan de watertoets is de waterparagraaf formeel ter beoordeling voorgelegd aan het waterschap voor een wateradvies. Het waterschap heeft op basis van deze paragraaf een positief wateradvies gegeven.

Het aspect water vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.7 Natuur

Toetsingskader

De natuurwet- en regelgeving kent twee sporen, namelijk een soortgericht spoor en een gebiedsgericht spoor. De bescherming van deze twee sporen is geregeld in de Wet natuurbescherming. Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving.

Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de natuurwetgeving.

Beoordeling

Gebiedsbescherming

De onderzoekslocatie zelf heeft geen status in het kader van de Wet natuurbescherming (Natura 2000, Ramsar-conventie, Vogel- of Habitatrichtlijn en Beschermd Natuurmonument). Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied is gelegen op ongeveer 600 meter afstand en betreft het gebied Brabantse Wal. Er zijn geen negatieve effecten, dan wel significante effecten te verwachten op het Natura 2000-gebied gelet op deze afstand. Effecten vanwege stikstofdepositie zijn echter niet uit te sluiten, zie hiervoor paragraaf 4.8. Een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is nodig.

Het gebied ligt niet binnen de begrenzing van het Natuur Netwerk Brabant (NNB). Een aantal gebieden in de directe omgeving (circa 400 meter) vallen wel binnen de begrenzing van het NNB, zie onderstaande afbeelding. Gezien de afstand en de zeer lokale invloed van de maatregelen kan worden gesteld dat de voorgenomen ontwikkelingen geen invloed hebben op het functioneren van het NNB, omdat de wezenlijke kenmerken niet worden aangetast of veranderd. Tevens zijn er op vergelijkbare afstand als de NNB ook enkele terreinen aanwezig welke gelegen zijn in de Groenblauwe mantel, deze zone is toegewezen aan gebieden met een belangrijke nevenfunctie voor natuur en water. De geplande maatregelen hebben geen gevolgen voor het functioneren daarvan in de toekomst.



Ligging plangebied ten opzichte van NNB

Soortenbescherming

Voorheen bevond zich op de locatie een tweetal gebouwen met aangrenzende verharding. Aan de andere kant van de onderzoekslocatie is een parkeerplaats gelegen welke omzoomd wordt door struwelen en enkele bomen. De bebouwing op de onderzoekslocatie is in aanloop naar de herontwikkeling recent gesloopt. De geplande maatregelen bestaan uit de herinrichting van de parkeerplaats en het realiseren van 21 nieuwe appartementen.

Gezien de recente sloopontwikkeling betreft de locatie een verstoord gebied. Het is niet aannemelijk dat het plangebied een waardevolle habitat vormt voor beschermde soorten.

Voor het verwijderen van struwelen en bomen rondom de parkeerplaats geldt dat dit buiten het broedseizoen dient te gebeuren. Er zijn geen jaarrond beschermde nesten of andere beschermde elementen aangetroffen. In de huidige situatie zijn de struwelen en bomen maar in zeer beperkte mate geschikt voor dergelijke beschermde nesten en/of verblijfplaatsen.

Daarnaast dient men tijdens de werkzaamheden te allen tijde de zorgplicht in acht te nemen. Dit houdt in dat er volgens normaal gebruik zorgvuldig gewerkt moet worden, waarbij indien mogelijk verstoring van fauna wordt voorkomen.

Conclusie

Het plan veroorzaakt geen conflicten met de Wet Natuurbescherming. Het aspect flora en fauna vormen geen belemmering voor de haalbaarheid van de bestemmingsplanherziening

4.8 Stikstofdepositie

Toetsingskader

Stikstof vormt een van de grootste belemmeringen voor het behalen van de Natura 2000-instandhoudingsdoelstellingen. Op grond van artikel 2.7, tweede lid, Wet natuurbescherming is vastgelegd dat het verboden is zonder vergunning van gedeputeerde staten van de provincie een project te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000-gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen. Samengevat betekent dat wanneer een plan gevolgen heeft voor het gebied, maar de instandhoudingsdoelstellingen van het gebied niet in gevaar brengt, significante gevolgen zijn uitgesloten.

Beoordeling

Stikstofemissie vindt plaats bij verbranding van fossiele brandstoffen. Met betrekking tot de planontwikkeling is in dit verband de verkeersgeneratie van de appartementen ten tijde van de gebruiksfase relevant, ervan uitgaande dat de woningen niet worden aangesloten op het gasnet.

Wat betreft de bouwfase is ervan uitgegaan dat alle mobiele werktuigen elektrisch worden aangedreven. Dit is geborgd in de regels van het bestemmingsplan. Hier kan vanaf worden geweken als ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen door middel van een berekening wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de op dat moment geldende regels voor stikstof.

Met het programma AERIUS-calculator is op basis van bovenstaande uitgangspunten inzicht verkregen in de bijdrage aan stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden ten gevolge

van de bouwfase en het beoogde gebruik (zie bijlage). Vervolgens is bepaald of deze resultaten leiden tot mogelijk significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden en of een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is. Hieruit blijkt dat de bouwfase en het beoogde gebruik ten behoeve van 21 appartementen niet leidt tot rekenresultaten die hoger zijn dan 0,00 mol/ha/jaar, waardoor geen sprake is van een toename aan stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

Conclusie

Vanuit het aspect stikstofdepositie zijn ten behoeve van de bouw- en gebruiksfase van het appartementengebouw geen belemmeringen aanwezig voor de haalbaarheid van het plan.

4.9 Verkeer en parkeren

4.9.1 Parkeren

De gemeente Woensdrecht heeft het 'Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan 2021-2025' (GVVP) vastgesteld op 1 april 2021. Hierin wordt de toekomstvisie wat betreft verkeer en vervoer voor de gemeente beschreven. Het GVVP is een visie en uitvoeringsplan, erop gericht om de bereikbaarheid, verkeersveiligheid en leefbaarheid in de gemeente Woensdrecht te vergroten. Een van de onderdelen waarop het GVVP ingaat is parkeren. Bij de beoordeling ten aanzien van parkeren is alvast vooruit gekeken naar het nog vast te stellen GVVP.

Toegelicht is dat de gemeente de parkeernormering gebruikt zoals opgenomen in de ASVV (Aanbevelingen voorverkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom). Deze parkeernormen komen overeen met de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen uit 2018'.

Beoordeling

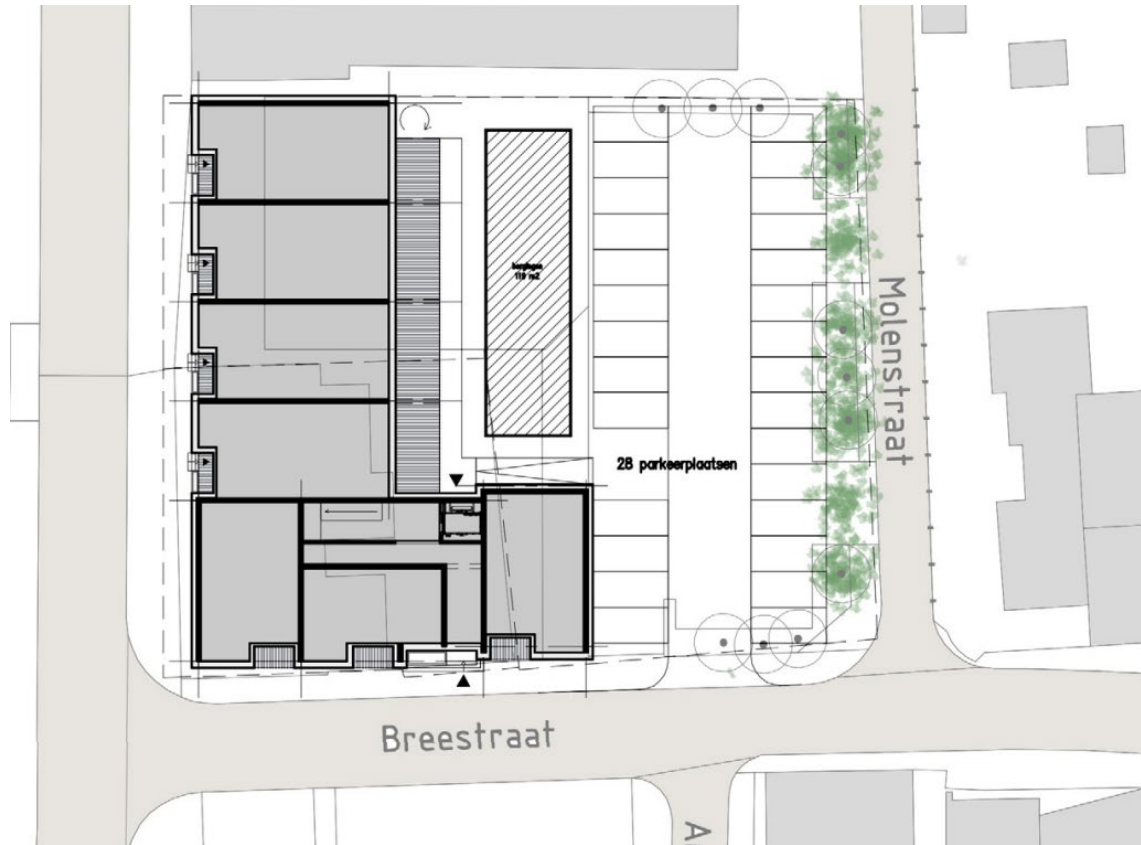
Door AGEL adviseurs is op 16 december 2021 een parkeeranalyse uitgevoerd voor de ontwikkeling van de 21 appartementen. De analyse is als bijlage toegevoegd aan dit bestemmingsplan. Hieronder zijn de conclusies opgenomen.

Op basis van de geldende gemiddelde parkeernormen zijn er voor de bewoners en bezoekers van de 21 appartementen gemiddeld 38 parkeerplaatsen nodig. Volgens de parkeerbalans kan de parkeerbehoefte van de toekomstige 21 appartementen niet geheel op eigen terrein worden opgevangen. Tijdens de maatgevende periode (werkdagavond) dienen er circa 6 auto's in de openbare ruimte te parkeren.

Om te beoordelen of dit aantal geparkeerde voertuigen parkeerproblemen geeft in de openbare ruimte is in kaart gebracht hoeveel aanspraak de huidige functies op de openbare parkeerplaatsen maakte. In de huidige situatie was café/restaurant Den Hoorn gevestigd, die geen parkeerfaciliteiten had op eigen terrein. De bezoekers van het café/restaurant hebben waarschijnlijk gebruik gemaakt van het parkeerterrein van het naast gelegen ABN AMRO kantoor. Volgens de parkeerbalans is de parkeerbehoefte van de huidige functies niet geheel op het eigen terrein van het kantoor opgevangen en werden tijdens de maatgevende periode (werkdagavond) 11 auto's in de openbare ruimte geparkeerd.

Conclusie

In de huidige situatie zijn 5 voertuigen méér geparkeerd in de openbare ruimte dan te verwachten is in de toekomstige situatie. De realisatie van de appartementen zal daarbij geen toename geven op de parkeerdruk in het openbaar gebied, maar een afname.



Inrichting parkeerterrein

4.9.2 Verkeer

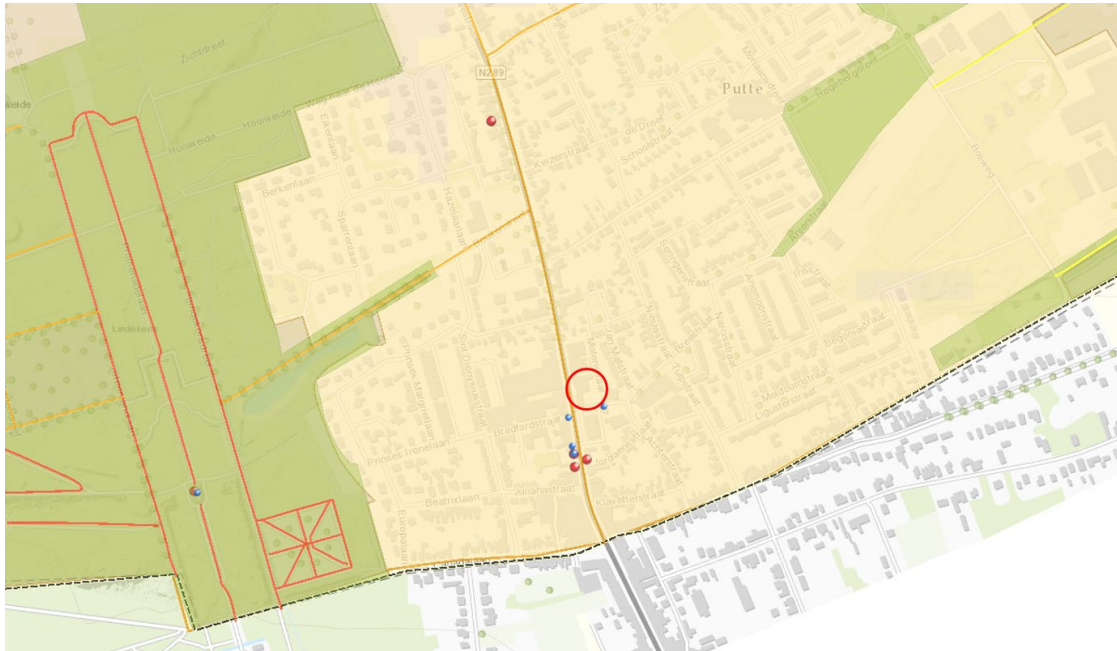
Het initiatief leidt tot een minimale toename van de verkeersgeneratie. Conform de kencijfers van de CROW-publicatie 381 bedraagt deze toename ingeval van nieuwe middeldure koopappartementen in centrumgebied, in een worst-case scenario tot 6,2 motorvoertuigen per etmaal per woning. Bij een ontwikkeling van 21 woningen is de verkeersgeneratie dus $(21 \times 6,2 =)$ 130 verkeersbewegingen per etmaal. In de bestaande situatie is sprake van een bestaande horeca en kantoorfunctie, die ook een verkeersgeneratie (ca. 125 motorvoertuigen per etmaal) met zich mee brengt. De toename als gevolg van het initiatief blijft daarom beperkt en leidt tot een nauwelijks merkbaar verschil voor de verkeersintensiteit van de Antwerpsestraat en de aangrenzende ontsluitingswegen. Er hoeven geen maatregelen aan de weg getroffen te worden. De wegen kunnen het toekomstige verkeer adequaat en veilig verzorgen.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

4.10.1 Cultuurhistorie

Toetsingskader

In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden. De gemeente, waarbinnen de betreffende ontwikkeling plaatsvindt, is hierbij het bevoegd gezag. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant staat aangegeven welke archeologische en cultuurhistorische waarden (in potentie) aanwezig zijn.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart ter plaatse van het plangebied

Het provinciaal cultuurhistorisch belang bestaat uit 5 kaartlagen: regio's, cultuurhistorische landschappen, cultuurhistorische vlakken, archeologische landschappen en complexen van cultuurhistorisch belang. Het gaat hierbij om erfgoed dat van belang is voor de regionale identiteit en om de meest waardevolle gebieden en ensembles.

Beoordeling en conclusie

Conform de Cultuurhistorische waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant bevinden er in het plangebied geen specifieke cultuurhistorisch waardevolle elementen. De Antwerpsestraat, waaraan het plangebied is gesitueerd, is daarnaast aangeduid als 'historisch geografische lijn' van hoge waarde. Wel blijkt uit de CHW dat het plangebied is gelegen binnen het cultuurhistorische landschap de Brabantse Wal. De Brabantse Wal is een bijzondere aardkundige structuur bestaande uit een steilrand, een reeks paraboolduinen en tussenliggend duingebied, welke zich uitstrekt vanaf de Belgische grens bij Putte tot aan Halsteren.

De Brabantse wal is geomorfologisch zeer bijzonder vanwege het macro reliëf; de steilrand is in het zuiden 20 meter hoog en wordt noordwaarts lager, 10 meter in Bergen op Zoom, 5 meter bij Halsteren. Vanwege het oude agrarische landschap, met akkercomplexen, graslanden en heidevelden, landgoederen en buitenplaatsen is de Brabantse Wal een gebied met grote cultuurhistorische en landschappelijke waarde. Doel is om de cultuurhistorische waarden van de Brabantse Wal in hun samenhang verder te ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief te ontsluiten.

4.10.2 Archeologie

Toetsingskader

De 'Erfgoedverordening 2018' van de gemeente Woensdrecht is op 27 september 2018 vastgesteld. Op de archeologische waardenkaart, behorende bij de erfgoedverordening, is het plangebied aangeduid als een gebied met middelhoge archeologische trefkans. Gebieden met een middelhoge archeologische verwachting rondom de oude kern van Putte zijn historische ontginningen zoals zij op de Andankaarten vermeldt staan. Er is een middelhoge trefkans op sporen van bewoning uit de Late Middeleeuwen tot de Nieuwe Tijd. Op de randen van het voormalige veen is kans op het aantreffen van sporen uit de Steentijd (zoals bij de Leuvense beek). Veder zijn er nog enkele locaties van historische bebouwing aangewezen, die deel uitmaakten van het Moretusbos en van siertuinen aan de oostkant van Putte.

De archeologische verwachtingswaarde kent echter geen doorwerking in het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Gezien het feit dat het plangebied in de voorgaande situatie –voordat tot sloop werd overgegaan - al vrijwel geheel bebouwd is, kan worden verondersteld dat de bodem tot een diepte van ten minste 0,8m onder maaiveld al verstoord is. Het plangebied kan dus aangemerkt worden als een gebied waar de bodem zodanig verstoord is, dat eventuele archeologische resten als verloren beschouwd mogen worden. Dergelijke gebieden zijn op basis van de hierboven genoemde erfgoedverordening vrijgesteld van archeologisch onderzoek. In het kader van de planologische procedure wordt een archeologisch vooronderzoek dan ook niet noodzakelijk geacht. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor deze ontwikkeling.

4.11 Duurzaamheid

Met de Duurzaamheidsvisie 2017-2035 (juli 2017) geeft de gemeente Woensdrecht vorm aan het duurzaamheidsbeleid van de gemeente. De gemeente Woensdrecht werkt samen met haar bewoners aan de verduurzaming van de gemeente. In de 'Toekomstvisie 2035' beschrijft de gemeente haar rol in het kader van duurzaamheid: De gemeente staat open voor duurzame initiatieven en samenwerkingen. Daarbij neemt de gemeente een faciliterende rol aan.

In de het duurzaamheidsbeleid van de gemeente zijn 5 thema's definiëert:

- Circulaire economie,
- Energie van Woensdrecht,
- De bloeiende Brabantse Wal,

- Kwaliteit van leven
- Duurzame mobiliteit.

Per thema is een visie geformuleerd. Ruimtelijke initiatieven binnen de gemeente worden hieraan getoetst.

Beoordeling

De gemeente Woensdrecht streeft samen met haar bewoners naar het verduurzamen van bestaande en nieuwe woningen. Met het convenant 'duurzaam bouwen West Brabant' legt de gemeente zicht toe aan het gebruik van het GPR programma voor kwaliteitstoevoeging van duurzame ontwikkeling.

De GPR is een programma dat de duurzaamheid van gebouwen of bouwplannen toetst. Dit betreft zowel het stedenbouwkundig niveau als het niveau van het gebouw. Dit programma wordt gebruikt om een kwaliteitsimpuls te geven in nieuw te bouwen woningen en de bestaande woningvoorraad bij onderhoud, renovatie en herstructurering. In het convenant staat dat voor de getoetste thema's milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde er een gemiddelde score van GPR 7,5 moet zijn. Voor het thema Energie wordt een score van GPR 8 gehanteerd, wat voor de woningbouw ongeveer gelijk staat aan EPC van 0,4 (2015).

4.12 Technische infrastructuur

Toetsingskader

Planologisch relevante kabels, leidingen (zoals waterleidingen of rioleringsleidingen), beschermingszones en straalpaden dienen te worden beschermd tegen ingrepen die de werking ervan kunnen bedreigen. Aan de andere kant dient de omgeving te worden beschermd tegen het gevaar dat van bestaande en toekomstige leidingen, kabels en hoogspanningslijnen kan uitgaan.

Beoordeling en conclusie

Uit inventarisatie is gebleken dat er zich binnen of in de directe omgeving van het plangebied geen planologisch relevante kabels, leidingen of straalpaden bevinden. Wel ligt het plangebied binnen het radarverstoringgebied van vliegbasis Woensdrecht. Verspreid over Nederland staan een aantal militaire en burger radarstations. Deze dienen voor de beveiliging van het nationale luchtruim en voor de veilige behandeling van militaire en civiele luchtverkeer. Het gehele grondgebied van de gemeente Woensdrecht ligt in het radarverstoringgebied van de vliegbasis Woensdrecht.

Objecten hoger dan 63 m (+NAP) binnen 15 nautische mijl (circa 28 km) van het radarstation kunnen aanleiding geven tot verstoring van het radarbeeld en kunnen derhalve niet worden toegestaan, tenzij uit onderzoek is gebleken dat de mate van verstoring aanvaardbaar is. De bebouwing in het plangebied blijft ruimschoots onder deze hoogte en vormt dan ook geen verstoring voor de radar. Voor de volledigheid is wel een zone opgenomen die in deze hoogtebeperking voorziet (Vrijwaringszone – radar).

4.13 M.e.r.-beoordelingsplicht

Toetsingskader

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. De vormvrije mer-beoordeling voor activiteiten beneden de grenswaarde is vervangen door de mer-beoordelingsplicht. De mer-beoordelingsplicht is van toepassing indien:

1. de activiteit genoemd wordt in kolom 1 van bijlage D (ongeacht de omvang van die activiteit) én
2. sprake is van een besluit dat genoemd wordt in kolom 4 van diezelfde bijlage, waaronder het bestemmingsplan.

Beoordeling

De realisatie van woningen valt onder een stedelijk ontwikkelingsproject zoals genoemd in categorie D 11.2 van het Besluit m.e.r. en er is sprake van een besluit zoals genoemd in kolom 4. De drempelwaarde uit onderdeel D 11.2 voor woningen ligt op 2.000 woningen of meer. Voorliggend plan voorziet in de toevoeging van 21 woningen zodat de drempelwaarde niet gehaald wordt en er dus geen mer-plicht geldt. De mer-beoordelingsplicht is echter wel van toepassing.

Hiertoe is een aanmeldnotitie opgesteld die ter besluitvorming wordt voorgelegd. De aanmeldnotitie is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

Conclusie

Ten behoeve van het plan heeft een m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden. Voor het plan hoeft vanwege het ontbreken van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de criteria uit bijlage III van de Europese Richtlijn Milieueffectbeoordeling, geen m.e.r.-procedure te worden doorlopen.

5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Inleiding

Een bestemmingsplan bestaat uit planregels, een verbeelding, vergezeld met een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden. In de toelichting is gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

In het kader van de landelijke uniformering en standaardisering voldoet het plan aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). Voor de plansystematiek is aansluiting gezocht bij de standaard systematiek van de gemeente Woensdrecht en de vigerende regels van het bestemmingsplan "Bebouwde kom Putte, 1^e herziening".

Algemene toelichting planregels:

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1 (inleidende regels), met daarin een aantal regels die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2 (bestemmingsregels), met daarin per bestemming onder meer bestemmingsregels, bouwregels en afwijkingsmogelijkheden;
- Hoofdstuk 3 (algemene regels), met daarin algemene afwijkings-, bouw-, gebruiks-, aanduidings-, afwijkings- en wijzigingsregels;
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels), met daarin de overgangsregels en de slotregel.

Algemene toelichting verbeelding:

Op de verbeelding wordt met lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn op de verbeelding met aanduidingen nadere regels aangegeven. De verbeelding is volgens IMRO 2012 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) getekend. Dit is een eenduidige en technische methode voor het tekenen van kaarten. Hiermee kan ruimtelijke informatie eenvoudig digitaal uitgewisseld worden met andere overheden en samenwerkingspartners. Tevens maakt deze methode het mogelijk om het plan via internet te raadplegen.

5.2 Toelichting bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

Artikel 3 Wonen – 4

Ter plaatse van de nieuwbouw is een bestemming 'Wonen - 4' toegekend. Hiermee wordt aangesloten op de regels voor gestapelde woningen uit het vigerende bestemmingsplan.

Binnen deze bestemming is de bouw van maximaal 21 woningen toegestaan. De gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd, met een maximale bouwhoogte van 9 meter. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, kunnen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.

Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de 'algemene regels', zoals de algemene aanduidingsregel 'vrijwaringszone – radar' vanwege de nabijheid van Vliegbasis Woensdrecht. Hoewel op de planlocatie geen bouwwerken (antennes, vlaggenmasten e.d.) hoger dan 63 meter zullen worden opgericht, zijn deze regels volledigheidshalve toch opgenomen in het bestemmingsplan, zodat de vrijwaringszone ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan in tact blijft.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De gronden zijn in eigendom van de initiatiefnemer. Alle voorbereidings- en uitvoeringskosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. Tussen de gemeente Woensdrecht en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Het plan is voor de gemeente Woensdrecht derhalve een kostenneutrale ontwikkeling. De economische uitvoerbaarheid van het plan is hiermee gewaarborgd.

6.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Voorontwerpbestemmingsplan

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is dit bestemmingsplan aan de daarvoor in aanmerking komende instanties toegezonden. Het waterschap heeft gereageerd en een positief wateradvies gegeven.

In het kader van de inspraak heeft het voorontwerpbestemmingsplan van 9 april 2021 tot en met 21 mei 2021 ter inzage gelegen. Tijdens de voornoemde periode zijn tegen het voorontwerpbestemmingsplan een aantal reacties ingediend. Deze reacties zijn in de Nota van inspraak samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. De Nota van Inspraak is als bijlage bij dit bestemmingsplan toegevoegd.

Naar aanleiding van de reacties uit de omgeving op het voorontwerp, zijn gesprekken gevoerd met de omwonenden. In de gesprekken zijn de volgende punten besproken en afspraken gemaakt:

1. De in- en uitrit naar de parkeerplaats wordt aan de Breestraat gerealiseerd.
2. Om eventuele inkijk te minimaliseren worden aan de zijde van de Molenstraat groenblijvende leilinden met ingevlochten hekwerk gerealiseerd.
3. De appartementen worden in 3 bouwlagen gerealiseerd, dit is even hoog als de bebouwing die inmiddels gesloopt is. Er zal geen bouwlaag worden afgehaald.
4. Met betrekking tot aan- en afvoer van bouwverkeer zal een tekening worden overlegd met de opstelplaatsen en de losplaats.
5. De ontwikkelaar houdt rekening met rioolproblemen, maar het is niet aan de ontwikkelaar om de rioolproblemen in het gebied aan te pakken.
6. Er zijn zorgen dat wanneer er teveel stroom terug geleverd gaat worden door de panelen van het plan, er wellicht te veel stroom op het net komt zodat de zonnepanelen van omwonenden niet kunnen leveren. Het is de verantwoordelijkheid van de netbeheerder om dit op te lossen.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan wordt volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij de gelegenheid wordt geboden tot het indienen van zienswijzen.



Postbus 4156
4900 CD Oosterhout
Hoevestein 20b
4903 SC Oosterhout

0162 - 456481
info@ageladviseurs.nl
www.ageladviseurs.nl