

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

Ruimtelijke onderbouwing

‘Grensstraat 29-32’

datum: augustus 2013

projectnummer: 02894.001

referentie: 02894.001n14

Gemeente Woensdrecht

Ruimtelijke onderbouwing

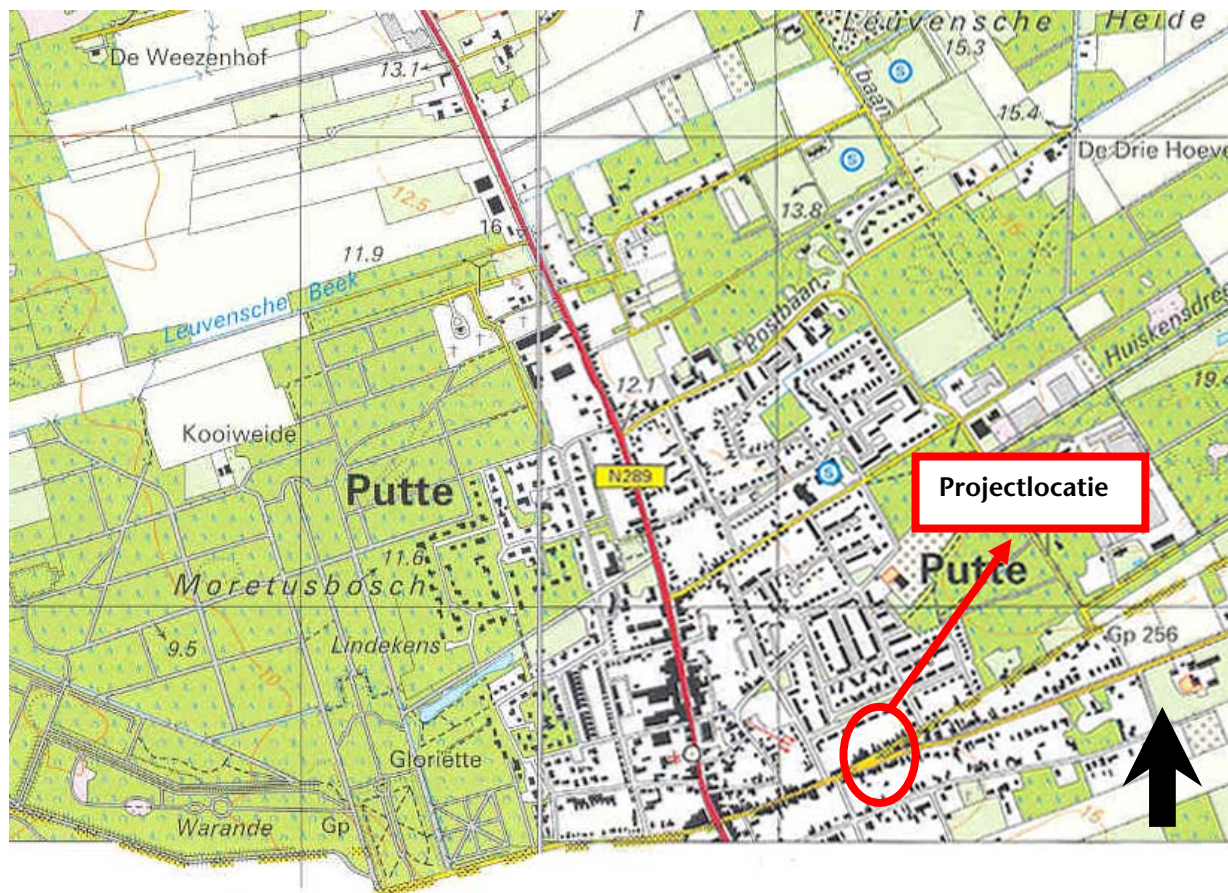
**“Bebouwde kom Putte, 2e herziening
(omgevingsvergunning Grensstraat 29-32)”**

Id = NL.IMRO.0873.PUTTxOV078xHERZx02-VG01

Fase	Datum besluit	Datum publicatie	Datum ter inzage	Bijzonderheden
Voor-ontwerp	-	-	-	-
Ontwerp	13-06-2013	19-06-2013	20-06-2013	
Vastgesteld	13-06-2013			
Van kracht				
Raad van State				
Onherroepelijk				

INHOUD

1	INLEIDING.....	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Leeswijzer	7
2	BESCHRIJVING BESTAANDE EN NIEUWE SITUATIE	9
2.1	Algemeen.....	9
2.2	Naaste omgeving en bestaand gebruik	9
2.3	De ontwikkeling.....	10
3	BELEIDSKADER	13
3.1	Algemeen.....	13
3.2	Rijksbeleid	13
3.3	Provinciaal beleid.....	14
3.4	Gemeentelijk beleid	19
4	RANDVOORWAARDEN.....	23
4.1	Algemeen.....	23
4.2	Toetsing Besluit m.e.r.	23
4.3	Bodem.....	24
4.4	Kabels en leidingen	25
4.5	Wegverkeerslawaaï	25
4.6	Cultuurhistorie en archeologie	25
4.7	Flora en fauna.....	28
4.8	Luchtkwaliteit	30
4.9	Bedrijven en milieuzonering	31
4.10	Externe veiligheid	31
4.11	Watertoets	34
5	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	39
5.1	Inleiding	39
5.2	Exploitatie	39
5.3	Economische uitvoerbaarheid	39
5.4	Handhaving.....	39
6	OVERLEG EN INSPRAAK	41
6.1	Inleiding	41
6.2	Vooroverleg	41
6.3	Inspraak	41
7	Conclusie/ afweging	43
7.1	Samenvatting	43
7.2	Conclusie	43



Ligging van de projectlocatie in Putte

1 INLEIDING

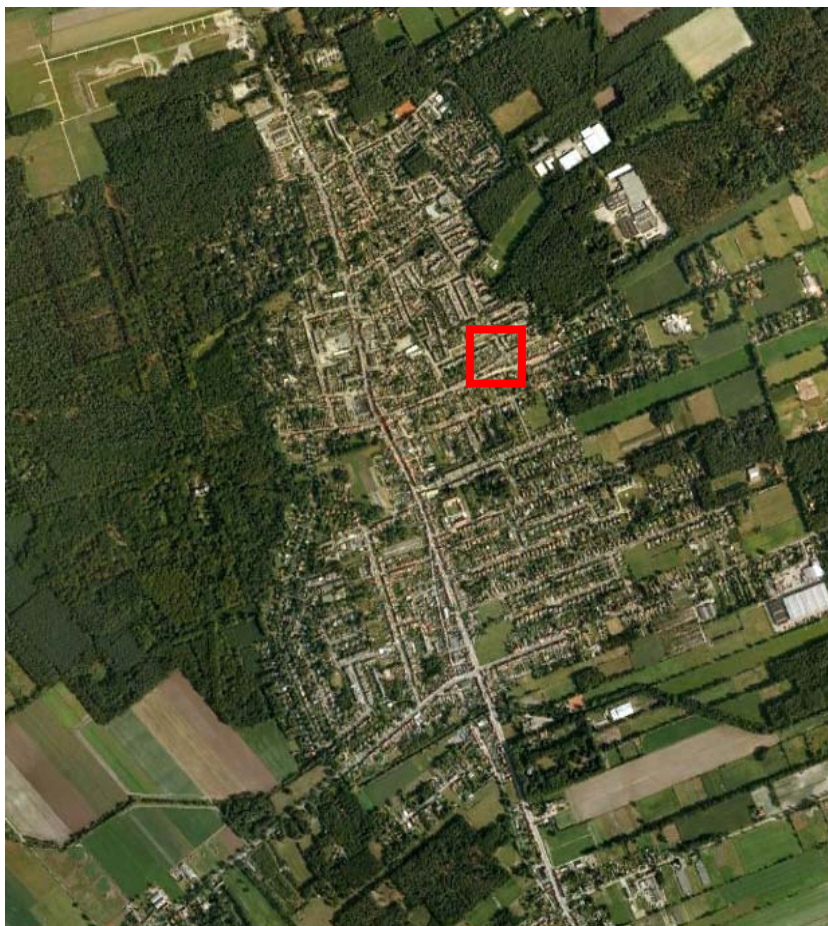
1.1 Aanleiding

De gemeente Woensdrecht is bereid mee te werken aan de herstructurering van een locatie aan de Grensstraat te Putte. De initiatiefnemer is voornemens om ter plaatse een drietal starterswoningen en diverse garageboxen te realiseren. De bestaande woonbebouwing wordt in het kader van onderhavig project geamoveerd.

De betreffende ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Kom Putte' aangezien de garageboxen functioneel niet toegestaan zijn. Tevens is een woningvermeerdering niet toegestaan. Derhalve dient een (uitgebreide) afwijkingsprocedure te worden doorlopen op basis van artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Ten behoeve van het verkrijgen van de omgevingsvergunning is het nodig een ruimtelijke onderbouwing met een plancontour (besluitgebied) op te stellen. Onderhavige rapportage betreft de benodigde ruimtelijke onderbouwing.

1.2 Leeswijzer

- Het hierop volgende hoofdstuk bevat de beschrijving van de bestaande situatie, waarbij ingegaan wordt op zowel de omgeving als de projectlocatie zelf. Tevens wordt aangegeven wat de ontwikkeling van de nieuwe woningen inhoud en welke uitgangspunten gelden voor de realisatie van de woningen.
- Het vigerend beleid wordt in hoofdstuk 3 behandeld en tevens vindt hier een toetsing plaats aan dit beleid.
- De randvoorwaarden, waaronder bodem, water, archeologie, flora- en fauna en externe veiligheid worden in het vierde hoofdstuk nader bekeken, al dan niet middels een uitgevoerd onderzoek.
- Deze onderbouwing bevat een economische uitvoerbaarheid in hoofdstuk vijf en in het zesde hoofdstuk een weergave van de overleg en- inspraakreacties.
- De rapportage wordt afgesloten met een samenvattende conclusie en afweging.



Luchtfoto van Putte en projectlocatie

2 BESCHRIJVING BESTAANDE EN NIEUWE SITUATIE

2.1 Algemeen

Onderhavige projectlocatie is gelegen aan de Grensstraat in Putte nabij de Belgische grens. De betreffende gronden staan kadastraal bekend als gemeente Putte, sectie B, nummers 1794 en 2275. De projectlocatie heeft een totaaloppervlak van circa 950 m².

2.2 Naaste omgeving en bestaand gebruik

2.2.1 Putte en naaste omgeving van de projectlocatie

Putte is een dorp op de grens van Nederland en België. Het Nederlandse Putte vormt samen met haar Belgische zuster een dubbeldorp. De kern Putte grenst aan de Belgische gemeenten Stabroek en Kapellen.

De kern is omringd door bossen. Verder is ten noordoosten van Putte de Kalmhoutse Heide, met daarop aansluitend de Putse Moer gelegen.

De structuur van het dorp wordt bepaald door de Antwerpsestraat (N289), van oorsprong de doorgaande route van Antwerpen naar Bergen op Zoom. Het dorp kenmerkt zich als een lintdorp, met centraal een vertakking in oostelijke en westelijke richting, de Grensstraat en de Canadalaan. Aan het lint bevinden zich tal van centrumfuncties, met het zwaartepunt nabij de kerk. Direct achter het lint bevindt zich een overgangszone naar de woongebieden. In deze overgangszone is de historische verkavelingstructuur vaak nog goed herkenbaar (Beukendreef), maar plaatselijk ook verstoord, zoals de oorspronkelijk noordoost georiënteerde Breestraat.

Zoals reeds aangegeven is de projectlocatie gelegen nabij de Belgische grens. Functioneel bestaat de naaste omgeving (binnen een contour van 250 meter) uit woonfuncties met bijbehorende bebouwing. Deze bebouwing is opgebouwd uit één tot twee bouwlagen met een kap en is zeer divers te noemen met betrekking tot de architectuur, kleur- en materiaalgebruik. Voor het overgrote deel is de bebouwing in een doorlopende rooilijn direct aan de straat gesitueerd.

2.2.2 De projectlocatie

De gronden binnen de projectlocatie zijn voor het overgrote deel braakliggend en onbebouwd. Noemenswaardig is dat op de betreffende locatie voorheen twee woningen aanwezig waren. Vanwege een brand is er de noodzaak geweest om één woning direct te amoveren. Ter plaatse van huisnummer 29 is de bebouwing nog aanwezig. Deze bebouwing zal in het kader van onderhavig plan geamoveerd worden.



Foto's van het plangebied

2.3 De ontwikkeling

Onderhavig project bestaat uit de amovering van de bestaande bebouwing en de ontwikkeling van drie grondgebonden starterswoningen met een perceelsdiepte van circa 19 meter. Zoals reeds gesteld betreft het een locatie waar voorheen al twee woningen stonden. Feitelijk is er ten opzichte van de voormalige situatie dan ook sprake van een toename met slechts één woning.

De bestaande rijbebouwing wordt verder aangevuld waardoor de bebouwingsstructuur ter plaatse versterkt wordt. Tevens komt met onderhavige ontwikkeling een einde aan de onwenselijke situatie waarbij het braakliggende terrein voor een gat in de bebouwingsstructuur zorgt. In vergelijking met de voormalige situatie kan worden gesteld dat er voor de directe aangrenzende bebouwing (huisnummer 28) weinig veranderd. Op dit moment grenst er reeds een woning aan dit pand (de woning die in het kader van onderhavig plan geamoveerd wordt). Door qua architectuur en bouwmassa aan te sluiten op de woning ter plaatse van nummer 28 krijgt de huidige bebouwingsvorm een vervolg. De nieuwe woningen hebben meer detaillering in de gevels en sluiten qua (variabele)goothoogte aan op de bestaande bebouwing. Dit alles zorgt voor een kwaliteitsverbetering ter plaatse en voor een beter geheel. De bebouwing aan de andere zijde van het plangebied (huisnummer 33) heeft op dit moment geen aangrenzende bebouwing. In de nieuwe situatie blijft dit onveranderd aangezien de in- en uitrit van de garageboxen tussen de nieuwbouw en de betreffende woning gesitueerd is.

De woningen worden met de voorgevel aan de Grensstraat gericht en worden gebouwd in de rooilijn van de aangrenzende bebouwing. De totale frontbreedte van de nieuwbouw aan de straatzijde betreft circa 14,5 meter.

Daarnaast omvat het project de ontwikkeling van in totaal 10 garageboxen op het achterterrein. De garages hebben variërende oppervlaktematen van circa 20 m² tot 50 m². Het achterterrein is vanuit de Grensstraat te bereiken via een in- uitrit die gesitueerd is tussen de nieuw te bouwen woningen en de bestaande bebouwing ter plaatse van huisnummer 33. Gezien de beperkte verkeersdruk op de Grensstraat zal het verkeer dat gebruik maakt van de nieuwe de in- uitrit niet voor een noemenswaardige verhoging van de verkeersdruk of voor een onveilige verkeerssituatie zorgen.

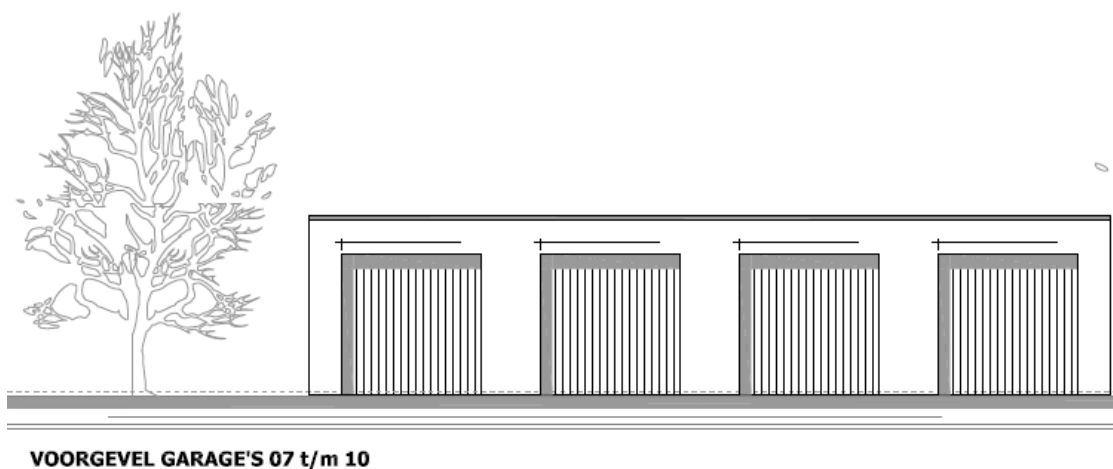
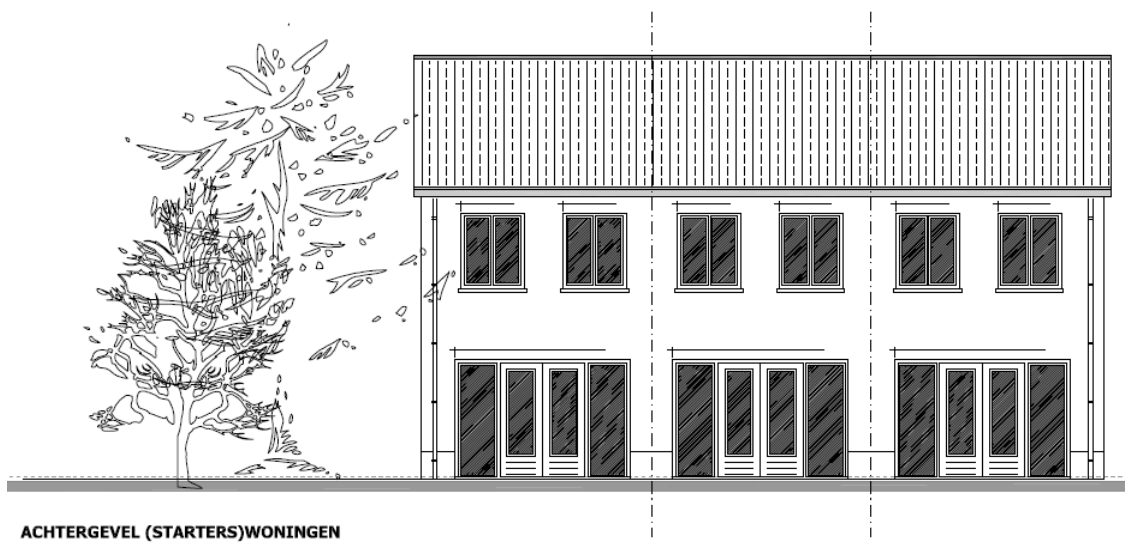
Uitgangspunt voor de woningen is een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 meter en 9 meter aan de achterzijde en een variatie van 4 meter en 6 meter voor de goothoogte

en 9 meter voor de bouwhoogte aan de voorzijde. Zoals reeds aangegeven sluit de nieuwbouw hiermee aan op de belenende bebouwing ter plaatse van huisnummer 28. Voor de garages wordt een goot- en bouwhoogte aangehouden van circa 3 meter.

Ten aanzien van het materiaal- en kleurgebruik wordt gewerkt met traditionele materialen zoals, rode bakstenen voor de gevels in combinatie met zwarte keramische dakpannen voor de woningen.



Situering van de nieuw te bouwen woningen en garageboxen



Gevelaanzichten van de te realiseren nieuwbouw

3 BELEIDSKADER

3.1 Algemeen

Om te kunnen verantwoorden dat de beoogde ontwikkeling ter plaatse niet alleen ruimtelijke inpasbaar is, maar ook aan het vigerende ruimtelijke beleid voldoet, is een toetsing aan diverse beleidsdocumenten vereist. Dit hoofdstuk betreft een toetsing aan de relevante beleidsdocumenten van zowel de rijksoverheid, de provincie Noord-Brabant, als de gemeente Woensdrecht.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. De aanleiding voor het opstellen van deze structuurvisie is gelegen in het feit dat er nieuwe politieke accenten zijn gelegd door veranderende omstandigheden, zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Dit laatste onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Deze structuurvisie geeft een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de visie worden ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden. De structuurvisie vervangt alle voorgaande rijksnota's ten aanzien van ruimte en mobiliteit (waaronder de Nota Ruimte), behalve de Structuurvisie Nationaal Waterplan.

De hoofdlijn van de SVIR is dat het Rijk op het gebied van de ruimtelijke ordening terugtreedt en dat gemeenten en provincies op dit taakveld een meer prominente rol krijgen. In het SVIR staat centraal dat alleen nog een taak voor het Rijk is weggelegd wanneer sprake is van:

1. een onderwerp dat nationale baten en / of lasten heeft en de doorzettingsmacht van gemeenten overstijgt (bv. mainports);
2. een onderwerp waarvoor internationale verplichtingen zijn aangegaan (bv. werelderfgoederen);
3. een onderwerp dat (provincie-) of landsgrens overschrijdend is, of een hoog afwentelingsrisico kent of reeds in beheer bij het rijk is (bv. infrastructuur).

Het Rijk heeft 13 onderwerpen benoemd waar het, aan de hand van de bovenstaande criteria, een taak voor zichzelf ziet weggelegd. Door het nemen van verantwoordelijkheid ten aanzien van deze onderwerpen stelt het Rijk zich voor de middellange termijn (2028) en lange termijn (2040) tot doel Nederland concurrerend, veilig en leefbaar te houden. De onderwerpen die een nationaal belang betreffen, zijn het creëren van een internationaal bereikbaar vestigingsklimaat, ruimte bieden voor het hoofdnetwerk van (duurzame) energievoorziening en het vervoer van stoffen via buisleidingen en een efficiënt gebruik van de ondergrond. Daarnaast zijn ook het creëren van een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen, het beter benutten en in stand houden van het bestaande mobiliteitssysteem met bijbehorende hoofdinfrastructuur, het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid en klimaatbestendige ontwikkeling, ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationaal unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten van

nationaal belang. Tenslotte vindt het Rijk zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij ruimtelijke plannen belangrijk.

De onderhavige ontwikkelingen van de drie woningen raakt geen van deze onderwerpen. Het beleid van het Rijk wordt geëffectueerd door het Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro en Rarro).

3.2.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2011

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, eerste tranche (Barro) is vastgesteld op 22 augustus 2011 en is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro vloeit voort uit de ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen. Deze algemene regels, vastgelegd in het Barro, werken zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind.

In het wetsvoorstel tot wijziging van de Wro (Spoedwet Wro; TK 32 821) wordt, naar aanleiding van het Raad van State-advies over het Barro, eerste tranche, de wettelijke grondslag voor het provinciaal medebewind en ontheffingen verbeterd. Naar aanleiding van het advies van de Raad van State voorziet het Barro thans ook in een bij dit besluit behorende ministeriële regeling (Rarro). In deze regeling is de begrenzing opgenomen van de gebieden uit een aantal titels uit het Barro waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro.

Ten aanzien van het onderhavige projectlocatie zijn er geen regels uit het Barro van toepassing, aangezien er bij de onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen zijn gemoeid.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO), 2010

De SVRO is vastgesteld door Provinciale Staten op 1 oktober 2010 en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Een deel van het provinciale beleid uit de vroegere beleidsstukken (Interimstructuurvisie / Paraplunota / Uitwerkingsplannen) is ongewijzigd gebleven. Voorbeelden hiervan zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschaalde 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.



Structurenkaart SVRO



Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier onderscheidende structuren zijn: de groenblauwe structuur, de agrarische structuur, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Het uitgangspunt van de beschermende rol is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen. Bij ontwikkelingen buiten bestaand bebouwd gebied wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een investering in het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken.

De projectlocatie is gelegen in bestaand stedelijk gebied en meer specifiek in 'kernen in het landelijk gebied'. Voor deze gebieden geldt met name het accent dat de provincie in het ruimtelijk beleid legt op zorgvuldig ruimtegebruik; de provincie wil de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag afremmen. Dit betekent dat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal staat. Dit houdt in dat het accent op inbreiden en herstructureren ligt. Er dient gebouwd te worden voor migratiesaldo-nul. Het aansnijden van nieuwe ruimte voor verstedelijking is pas aan de orde, als gebleken is dat de bouwopgave voor wonen en werken niet binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd, ook niet in andere kernen of op andere bedrijventerreinen binnen de betreffende gemeente, wat betreft wonen, en binnen de betreffende landelijke regio, wat betreft werken.

Als toch nieuw ruimtebeslag nodig is, kan dit alleen daar waar, gelet op de ruimtelijke kwaliteiten binnen dat gebied, verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen. Ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten worden dus meer bepalend voor de wijze waarop de (economische) dynamiek in de landelijke regio's haar plek krijgt. Dit heeft tot gevolg dat de bouwmogelijkheden per kern verschillen en dat niet iedere gemeente een nieuw bedrijventerrein of iedere kern een nieuwe woonwijk kan ontwikkelen.

Het onderhavige plan zorgt niet voor nieuw ruimtebeslag omdat de locatie in het bestaande stedelijk gebied gelegen is. Het betreft een bestaande stedelijke locatie die geherstructureerd wordt. Daarnaast kan deze planontwikkeling met een toename van één woning ten opzichte van de voormalige situatie, gezien worden als een vorm van intensiveren. Hiermee voldoet daarmee aan het beleid uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.



*Kaart Stedelijke ontwikkeling,
Verordening ruimte 2012*

-  Stedelijke ontwikkeling
-  Bestaand stedelijk gebied; kernen in landelijk gebied
 -  Bestaand stedelijk gebied; stedelijk concentratiegebied
 -  Zoekgebied verstedelijking; stedelijk concentratiegebied
 -  Zoekgebied verstedelijking; kernen in landelijk gebied
 -  Gebied integratie stad-land
 -  Regionaal bedrijventerrein

3.3.2 Verordening ruimte 2012

In de SVRO zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode aangegeven. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. In een aantal gevallen is gekozen voor het instrument 'planologische verordening', bekend als Verordening ruimte.

De op 1 juni 2012 in werking getreden Verordening ruimte 2012 verder te noemen Verordening ruimte, stelt regels aan onder meer de bundeling van stedelijke ontwikkeling, natuurontwikkeling, de ontwikkeling van intensieve veehouderijen (reconstructie van het buitengebied), waterberging, cultuurhistorie en het agrarisch gebied.

Om duidelijk te kunnen bepalen waar de bundelingsregels voor stedelijke ontwikkeling en de daarvan afgeleide regels van het beleid gelden is in de Verordening ruimte het bestaand stedelijke gebied van alle Brabantse kernen vastgesteld. Het plangebied is, voortvloeiend uit het beleid van de Structuurvisie RO 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. 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 3.5).

In artikel 3.5 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. De realisatie van de woningen past binnen de regionale woningbouwafspraken.

De kern Putte waarbinnen de projectlocatie gelegen is, is zoals reeds aangegeven aangeduid als 'kern in het landelijk gebied'. De kernen in het landelijk gebied zijn ruimtelijk samenhangende, beperkt verstedelijkte gebieden. Binnen deze gebieden vindt verstedelijking op een andere wijze plaats dan in een stedelijk concentratiegebied. Er liggen tal van mogelijkheden om het bestaand stedelijk gebied beter te benutten door inbreiden en herstructureren en intensief en meervoudig ruimtegebruik. Met de onderhavige bouwplannen wordt hier op ingespeeld.

Met betrekking tot de provinciale woningbehoefte kan worden gesteld dat in januari 2012 "De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant; actualisering 2011" openbaar geworden is. Deze actualisering geeft een actueel beeld van de toekomstige bevolkingsontwikkelingen, veranderingen in de leeftijds- en huishoudenssamenstelling en de hiermee samenhangende woningbehoefte.

Volgens de nieuwe prognose neemt het inwonertal van Noord-Brabant toe van zo'n 2.454.000 inwoners in 2011, tot een maximum van rond de 2.560.000 mensen aan het begin van de jaren '30. Dit betekent dat de Brabantse bevolking nog met ongeveer 106.000 personen zal groeien. Vervolgens zal er een afname van de bevolking zijn.

Om het groeiende aantal Brabanders van huisvesting te voorzien, moeten er de komende decennia nog nieuwe woningen gebouwd worden. In 2011 stonden er circa 1.033.500 woningen in Brabant. Aan het eind van de jaren '30 zullen er zo'n 1.194.000 woningen nodig zijn om alle huishoudens te kunnen huisvesten. Dit betekent dat er nog een bouwopgave ligt van circa 160.000 woningen.

De gemeente Woensdrecht had in januari 2012 in totaal 9.150 woningen staan. In 2022 zal er behoefte zijn aan ongeveer 9.570 woningen. Dit betekent dat er in de periode tussen 2012 en 2022 nog circa 435 woningen toegevoegd moeten worden aan de woningvoorraad.

In de harde plannen van de gemeente Woensdrecht zijn reeds 220 woningbouwmogelijkheden positief bestemd. Dit betekent dat op dit moment circa 51% van de woningprognose verwerkt is in harde plannen. Voor de overige 215 woningen moeten nog plannen in procedure gebracht worden. Onderhavig plan is daarvan een voorbeeld.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Woonvisie 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.

In kwantitatieve zin liggen de ambities van de gemeente Woensdrecht (zij het minimaal) 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. Door een goede balans tussen harde en zachte plancapaciteiten behoudt de gemeente voldoende flexibiliteit om in te spelen op bouwplannen en veranderingen in de woningbehoefte. Zoals eerder aangegeven bestaat in de gemeente Woensdrecht 51% van de woningprognose uit harde plancapaciteit. Dit biedt de gemeente de nodige flexibiliteit. 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. Een zorgvuldige regie van de woningbouwplanning door de gemeente is belangrijk. Voor het ontwikkelen van nieuwe bouwlocaties op inbreidingslocaties geeft de woonvisie de volgende richtlijnen:

Inbreidingslocaties

- accent ligt op realisatie van appartementen (vaak uit financieel oogpunt noodzakelijk);
- appartementen zijn vooral bestemd voor de doelgroep senioren en in iets mindere mate voor jongere één- en tweepersoonshuishoudens;

- appartementen moeten levensloopbestendig zijn (voldoen aan Woonkeur); ook denken aan het realiseren van zorgwoningen, woonzorgcentra.
- Differentiatie: huur en koop, in alle prijsklassen.

Onderhavig project betreft een locatie die op basis van de ruimtelijke eigenschappen en omliggende kleinschalige bebouwingsopzet niet geschikt is voor de realisatie van appartementen. Uit de woonvisie blijkt dat er veel behoefte is aan starterswoningen, onderhavig project voorziet hier in.

De woonvisie geeft op basis van de destijds bekende gegevens een woningbouwprogramma vanaf 2005. Dit programma heeft als leidraad gediend voor de realisatie van woningbouwplannen, maar is nu door de tijd en omstandigheden achterhaald. Op basis van de kwantitatieve mogelijkheden en de kwalitatieve wensen is een nieuw woonprogramma voor de periode tot 2015 opgesteld. Dit woonprogramma is destijds opgenomen in de actualisatie van de StructuurvisiePlus uit 2009, maar is inmiddels ook achterhaald. Meer hierover in paragraaf 3.4.2. Wel is het noemenswaardig dat onderhavig plan ten opzichte van de voormalige situatie voorziet in een toename van slechts één woning.

3.4.2 StructuurvisiePlus Gemeente Woensdrecht 2001 en actualisatie 2009

De gemeenteraad van Woensdrecht heeft op 20 december 2001 de StructuurvisiePlus vastgesteld. De visie schetst een beeld van de ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente tot 2015. Het betreft een strategisch document waarin wordt gestreefd naar versterking van de sociaal-economische vitaliteit en de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente. De kern van de methodiek van de StructuurvisiePlus betreft het opstellen van enerzijds het structuurbeeld (duurzame component) en anderzijds het programma (tijdelijke component).

De StructuurvisiePlus uit 2001 heeft niet dezelfde juridische status als de structuurvisie zoals bedoeld in de Wro. Om deze reden is de StructuurvisiePlus in 2009 geactualiseerd conform de eisen van de Wro.

Ten aanzien van de ontwikkeling van woningen wordt gesteld dat er door de reeds aanwezige intensieve bebouwing weinig ruimte is voor verdere verdichting. Derhalve dienen de mogelijkheden voor nieuwbouw gezocht te worden in inbreidings- herstructureringsplannen.

Onderhavig plan betreft de ontwikkeling van een drietal woningen in de kern van Putte. Voorheen waren ter plaatse reeds twee woningen aanwezig, waarvan er één door toedoen van een brand al geamoveerd is. Feitelijk is er dan ook sprake van een toename met slechts één woning. De combinatie van amovering, nieuwbouw en een toename aan woningaantal zorgt ervoor dat er sprake is van een herstructurering en een inbreidingslocatie. Dergelijke ontwikkelingen zijn passend binnen de beleidsvisie uit de gemeentelijke structuurvisie.

3.4.3 Vigerend bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan is van kracht sinds 30 juli 2010. De projectlocatie heeft in het vigerende bestemmingsplan 'Kom Putte' reeds een woonbestemming. Ter plaatse is tevens een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' van toepassing. Deze dubbelbestemming is (onder andere op de projectlocatie) echter abusievelijk opgenomen. Op basis van het gemeentelijke archeologiebeleid is ter plaatse geen archeologische dubbelbestemming noodzakelijk. In de

eerste herziening van het bestemmingsplan 'Bebouwde kom Putte' is de archeologische dubbelbestemming niet meer opgenomen.

Meer over archeologie in paragraaf 4.6.

In de vigerende planregels is nieuwbouw van al dan niet meerdere hoofdgebouwen ten behoeve van wonen niet zondermeer toegestaan. Dit mag enkel plaats vinden op de daarvoor aangeduide locaties. Onderhavige locatie is niet als zodanig aangeduid. Een omgevingsvergunning om in afwijking van het bestemmingsplan toch de gewenste woningen te bouwen is derhalve noodzakelijk.



Uitsnede verbeelding BP 'Bebouwde Kom Putte'

3.4.4 Welstandsnota

De welstandsnota van de gemeente Woensdrecht dateert van juli 2007.

Het doel van het welstandstoezicht is om, in alle openheid, een bijdrage te leveren aan die dagelijkse leefomgeving, de schoonheid en de aantrekkelijkheid van onze gemeente.

Door het ontwikkelen van een zowel intern als extern samenhangend stelsel van beleidsregels voor de welstandsadvisering, zet de gemeente haar visie op het ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de rol van de welstandszorg daarin uiteen. Het hebben van een dergelijk stelsel van regels beoogt de bouwende burger vooraf informatie en inzicht te verschaffen over de wijze waarop de welstandscommissie zijn bouwplan zal adviseren. De criteria die bij deze advisering een rol spelen worden met deze nota meer geobjectiveerd en gemotiveerd.

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.

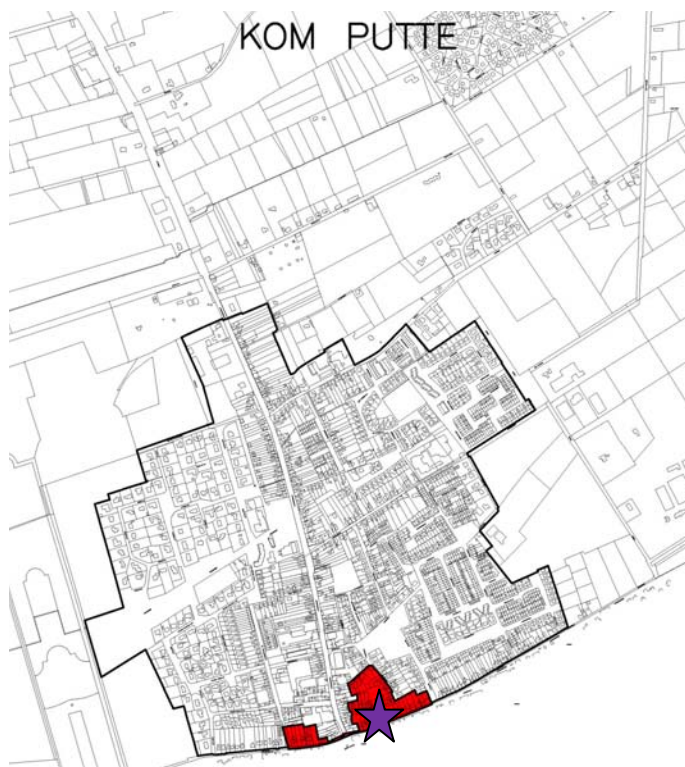
Voor de gebiedsgerichte criteria is het gemeentelijke grondgebied ingedeeld in deelgebieden. Afhankelijk van de waarde en gevoeligheid van het gebied en de betekenis voor het aanzien van de openbare ruimte kan voor dat gebied een hoog (niveau 1), normaal (niveau 2) of laag

(niveau 3) welstandsniveau vastgesteld worden. Hiernaast bestaat er nog een welstandsniveau 4 voor gebieden die niet worden getoetst aan redelijke eisen van welstand. De locatie is gelegen in gebied 2 'Grensstraat'. De omgeving is gekenmerkt als historisch lint. Ter plaatse zijn de welstandscriteria voor niveau 2 vigerend.

Het gemeentelijke beleid is hier gericht op handhaving van de aanwezige oorspronkelijke karakteristiek qua schaal, kleur- en materiaalgebruik, korrelmaat en vormtaal. Er is sprake van een kleinschalig gevarieerd bebouwingsbeeld. Elk pand kent binnen beperkte marges zijn eigen situering, kleurgebruik en uitstraling.

Verbouwingen en (vervangende) nieuwbouw moeten aansluiten bij het karakter zoals omschreven is in de gebiedsbeschrijving met als extra eisen:

- de bebouwing moet in één rooilijn staan;
- als dakvorm moet het zadeldak met een evenwijdig aan de straat lopende noklijn worden toegepast;
- dakkapellen moeten zoveel mogelijk op het dakvlak aan de achterzijde worden gesitueerd;
- de bebouwing moet met baksteen als schoon metselwerk worden gebouwd en als dakbedekking moeten rode of antracietkleurige dakpannen toegepast worden; de gebouwen mogen ook met stucwerk of schilderwerk afgewerkt worden.



Uitsnede kaart Kom Putte; gebied 2

Bij de uitwerking van het bouwplan zijn de geldende welstandscriteria als uitgangspunt aangehouden. Gesteld kan worden dat onderhavig plan voldoet aan de criteria dat nieuwbouw dient te passen in de naaste omgeving. Daarnaast voldoet het plan aan de eerder opgesomde 'extra' criteria. Een positief welstandsadvies dat is afgegeven op 29 augustus 2012 onderstreept dit.

4 RANDVOORWAARDEN

4.1 Algemeen

Naast het feit dat het plan zowel ruimtelijk als binnen het vigerende beleid inpasbaar dient te zijn, dient de ontwikkeling ook voor wat betreft diverse planologische aspecten geen belemmeringen op te leveren. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op deze aspecten, waarbij middels een aantal onderzoeken aangetoond wordt welke zaken voor de betreffende aspecten spelen en in hoeverre deze van invloed zijn op de beoogde ontwikkeling.

4.2 Toetsing Besluit m.e.r.

Toetsingskader

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland) Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden, moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Doormiddel van een omgevingsvergunning worden 3 woningen mogelijk gemaakt. De ontwikkeling dient getoetst te worden aan activiteit D 11.2 uit de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Deze activiteit betreft een stedelijk ontwikkelingsproject. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling ver beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r..

De projectlocatie is niet gelegen in of nabij gevoelige gebieden die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit het onderhavige hoofdstuk, waarin de resultaten van de toetsing juncto art. 3.1.6 Bro worden weergegeven, blijkt dat de projectlocatie niet gelegen is in of nabij een Ecologische Hoofdstructuur en een Vogel- of Habitatrichtlijngebied.

Tevens behoort de locatie niet tot een waterwinlocatie of een waterwingebied. Binnen de projectlocatie zijn geen monumenten aanwezig. De locatie is wel gelegen in een gebied dat

onderdeel uitmaakt van een Bèlvéderegebied. Dit gebied, de Brabantse Wal is een cultuurhistorisch waardevol gebied dat beschermd is. In paragraaf 4.6 wordt toegelicht dat onderhavig plan geen nadelige invloed heeft op de waarde van dit gebied.

In dit hoofdstuk zijn tevens de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling inderdaad geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Zoals beschreven in de voorafgaande alinea's zijn er geen (belangrijke nadelige milieugevolgen) te verwachten en is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

4.3 Bodem

Toetsingskader

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient de bodemkwaliteit door middel van een bodemonderzoek in beeld te worden gebracht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten kan vervolgens worden nagegaan of er vervolgmaatregelen getroffen moeten worden, zoals een nader onderzoek of eventueel een (functiegerichte) sanering.

Beoordeling

Door Wematech is in juni 2012 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (kenmerk rapport GB 121061).

Wet bodembescherming

Geconcludeerd kan worden dat de baksteenhoudende bovengrond licht verontreinigd is met kwik, lood, zink, PAK en PCB. De ondergrond is licht verontreinigd met kwik, lood, zink en PAK.

Het grondwater is niet verontreinigd.

Besluit bodemkwaliteit

Geconcludeerd kan worden dat de bovengrond als ontvangende bodem voldoet aan de klasse, wonen. Als toe te passen bodem voldoet de bovengrond indicatief aan de klasse industrie. De ondergrond voldoet aan de klasse ,wonen.

Gezien de verkregen resultaten van het onderzoek cliënt de gestelde hypothese "Niet verdachte locatie" formeel gezien verworpen te worden. Gezien de geringe overschrijdingen is het echter gerechtvaardigd de gestelde hypothese te accepteren. Op basis van het historisch onderzoek, de zintuiglijke beoordeling van de grond- en grondwatermonsters en de resultaten van het chemisch-analytisch onderzoek kan gesteld worden dat binnen de huidige functieklasse geen gebruiksbeperkingen hoeven te worden gesteld aan de onderzoekslocatie.

De verkregen resultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De resultaten van het onderzoek vormen geen belemmering de voorgenomen bouwplannen ter plaatse te realiseren.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van het aspect bodemkwaliteit.

4.4 Kabels en leidingen

Ter plaatse van de deellocaties zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die voor een belemmering zouden kunnen zorgen in het kader van onderhavig plan. In een later stadium wordt indien noodzakelijk een KLIC-melding uitgevoerd.

4.5 Wegverkeerslawaaï

Toetsingskader

Ingevolge artikel 74 Wgh (Wet geluidhinder) zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt en woonerven. Voor gezoneerde wegen geldt een grenswaarde van 48 dB. Om te bepalen of er een ontheffing met betrekking tot wegverkeerslawaaï nodig is moet er gekeken worden naar een tweetal mogelijke bronnen van verkeerslawaaï;

1. de wegen rondom het plangebied;
2. de aan te leggen wegen binnen het plangebied.

Op grond van artikel 74 eerste lid van de Wet geluidhinder bevindt zich aan weerszijden van wegen een zone, waarbinnen een akoestisch onderzoek noodzakelijk is naar de geluidsbelasting op gevels van woningen vanwege de weg.

Beoordeling

De projectlocatie is gelegen aan de Grensstraat. Ter plaatse geldt een maximum snelheid van 30 km per uur. Dit betekent dat voor de locatie geen akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï noodzakelijk is. Wel dient voldaan te worden aan de in het Bouwbesluit neergelegde norm van 33 dB voor de binnenwaarde van de verblijfsruimten.

Conclusie

Ten aanzien van het aspect wegverkeerslawaaï zijn geen belemmeringen.

4.6 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Wettelijk toetsingskader

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo wijzigt de Bro (artikel 3.1.6, lid 2). Wat eerst voor alleen archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed.



Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart

- ▼ Provinciaal belang cultuurhistorie
 - ☒ Regio
 - ☒ Cultuurhistorisch landschap
 - ☐ Cultuurhistorisch vlak
 - ☒ Archeologisch landschap
 - ☒ Complex van cultuurhistorisch belang
 - ▼ Overige cultuurhistorische informatie
 - ▼ Rijksinformatie
 - ☐ Rijksmonumenten
 - ☐ Beschermd stads- en dorpsgezicht
 - ☐ Archeologische monumenten
 - ☒ Indicatieve archeologische waarden
- hoog / middelhoog

In de toelichting van het ruimtelijk plan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het ruimtelijk plan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Beleid provincie Noord-Brabant

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart. Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.

Beoordeling

Uit toetsing van de deellocaties aan de Cultuurhistorische Waardenkaart blijkt dat binnen de projectlocatie geen waardevolle objecten zijn. Wel is de locatie gelegen in een cultuurhistorisch landschap 'De Brabantse Wal'. Dit gebied wordt gekenmerkt door een grote landschappelijke verscheidenheid, die zowel door de grote verschillen in terreingesteldheid als door verschillen in historische ontwikkeling zijn veroorzaakt.

De beleidsvisie van de provincie op dit gebied is gericht op:

- het behoud en accentuering van de variatie aan landschapstypen: polders, veenrelicten, landgoederen en buitenplaatsen, kreken, vestingwerken;
- het versterken van het contract tussen de open polder en de besloten wal;
- de economische dragers afstemmen op de cultuurhistorische identiteit;
- het vergroten van de cultuurhistorische waardering door het vergroten van de beleving.

Onderhavig project is gelegen in de dorpskern van Putte en betreft een herstructureringslocatie. Gesteld kan worden dat een kleinschalige ontwikkelingslocatie in bestaand stedelijk gebied zoals onderhavige locatie, geen invloed heeft op de cultuurhistorische waarden van 'De Brabantse Wal' en geen afbreuk doet aan de beleidsvisie van de provincie op dit cultuurhistorisch waardevol gebied.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkelingen op de deellocaties.

Archeologie

Wettelijk toetsingskader

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Op basis van deze wet zijn gemeenten verplicht een archeologisch beleid te voeren. Daarbij hoort ook dat de archeologische waarden en

verwachtingen binnen de gemeente inzichtelijk gemaakt moeten worden. Verder stelt de Wamz 2007 dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in ruimtelijke plannen. Het doel hiervan is om het 'bodemarchief' zoveel mogelijk te beschermen. De archeologische resten in de bodem vormen een belangrijke bron van informatie over het verleden. In het bijzonder voor die perioden of aspecten van het verleden waarvan geen of weinig schriftelijke bronnen bewaard zijn gebleven of waarover niet of nauwelijks is geschreven.

Beleid gemeente Woensdrecht

Op basis van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de gemeente het bevoegd gezag ten aanzien van archeologie. Het archeologiebeleid van de gemeente Woensdrecht sluit aan de beleidsvisie van de provincie Noord-Brabant. In de gemeente wordt de cultuurhistorische waardenkaart met daarop de indicatieve archeologische verwachtingswaarde als uitgangspunt genomen om te bepalen of ter plaatse sprake zou kunnen zijn van archeologische waarden.

Op geen van de deellocaties is sprake van een middelhoge of hoge verwachtingswaarde ten aanzien van archeologie. Op basis van deze constatering is door de gemeente Woensdrecht als bevoegd gezag besloten dat in het kader van onderhavig project geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Conclusie

Ten aanzien van het aspect archeologie zijn er geen belemmeringen.

4.7 Flora en fauna

Toetsingskader

De Nederlandse natuurwetgeving valt uiteen in gebiedsbescherming en soortbescherming. De gebiedsbescherming is geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet 1998 en omvat de beschermde natuurmonumenten alsmede de gebieden met de status Vogel- en/of de Habitatrichtlijngebied. Globaal kan gesteld worden dat de gebiedsbescherming gericht is op de bescherming van de waarden waarvoor een gebied is aangewezen. Deze bescherming is gebiedsspecifiek, maar kent wel de zogenaamde externe werking. Dat wil zeggen dat ook handelingen buiten het beschermde gebied niet mogen leiden tot verlies aan kwaliteit in het beschermde gebied.

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

Volgende de Flora- en faunawet mogen beschermde dier- en plantsoorten niet worden verwond, gevangen, opzettelijk worden verontrust of gedood. Voortplanting of vast rust- of verblijfplaatsen mogen niet worden beschadigd, vernield of verstoord. Beschermde planten mogen op geen enkele wijze van hun groeiplaats worden verwijderd of vernield. Ook legt de wet de zorgplicht van de burger voor de flora en fauna vast. Er zijn vrijstellingsbepalingen, onder

andere in verband met de jacht en de schadebestrijding. Afwijkingen van de verbodsbepalingen zijn mogelijk indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Sinds 23 februari 2005 is het Vrijstellingsbesluit van kracht. Met dit besluit is geregeld dat voor algemeen voorkomende soorten een vrijstelling geldt bij ruimtelijke ingrepen en geen ontheffing mee aangevraagd hoeft te worden. Wel blijft de algemene zorgplicht van kracht.

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

Beoordeling

Zoals reeds beschreven in hoofdstuk 2 is de projectlocatie grotendeels braakliggend en onbebouwd. Het betreft voor het overgrote deel kaalgeslagen zandgronden zonder enige vorm van ecologische waarden. Derhalve is van beschermde plantensoorten geen sprake. Ook is het onbebouwde deel van de projectlocatie hierdoor niet geschikt voor beschermde dier- en plantensoorten.

De bestaande bebouwing aan de Grensstraat 29 wordt in het kader van onderhavig plan geamoveerd. Bij de amovering van bebouwing (woningen) binnen stedelijk gebied dient in het algemeen met name rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van broedvogels als huismus en gierzwaluw, vleermuizen als gewone dwergvleermuis en laatvlieger, steenmarter en beschermde muurvegetatie.

De Huismus en de gierzwaluw broeden met name onder dakpannen, deze zijn niet aanwezig in verband met een platdak. Verder zijn er geen andere holtes of nisjes in de bebouwing aanwezig, waardoor het jaarrond beschermde soorten zijn uit te sluiten. Wegens het ontbreken van nisjes en holtes in de bebouwing zijn ook andere broedvogels als zwarte roodstaart uit te sluiten.

Vleermuizen verblijven onder andere in spouwmuren, onder dakpannen of achter betimmeringen of andere elementen aan huizen met ruimte erachter en een opening van 1 à 2 cm. In de bestaande bebouwing zijn geen andere elementen zichtbaar waar vleermuizen achter kunnen kruipen. De aanwezigheid van een vaste rust- en verblijfplaats van een vleermuisensoort is dan ook niet te verwachten. Steenmarters gebruiken hooizolders, loze ruimtes onder het dak, schuurtjes en dergelijke, als verblijfplaats. Dergelijke ruimtes zijn niet aanwezig.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van het aspect flora en fauna.

4.8 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de Wet luchtkwaliteit in beeld te worden gebracht.

De Wet luchtkwaliteit maakt onderdeel uit van de Wet milieubeheer en bevat grenswaarden voor luchtkwaliteit. 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 een 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).

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. De EU heeft medio 2009 derogatie verleend waarmee het NSL inwerking is getreden. De NIBM norm is daarbij opgeschoven naar 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, infrastructuur, kantoor- en woningbouwlocaties en activiteiten of handelingen) opgenomen die niet in betekenende 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.

Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling betreft de bouw van 3 woningen. Gesteld kan worden dat dit plan in verhouding tot de wettelijke ondergrens voor onderzoek, gelegen op de bouw van 1500 woningen, niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan het verslechteren van de luchtkwaliteit.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

4.9 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' (hierna: VNG-brochure) wordt onder milieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie. Sommige functies kunnen zowel milieubelastend als milieugevoelig zijn (bijvoorbeeld ziekenhuizen en scholen).

Beoordeling

In een straal van 250 meter van de locatie zijn geen bedrijfsmatige - of andere hinderveroorzakende functies te vinden die een belemmering zouden kunnen vormen voor onderhavig project of vice versa.

Wel is de locatie gelegen binnen het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Woensdrecht. Binnen deze zones is de werking van het radarsysteem beschermd door restricties te leggen op de maximale toegestane bouwhoogte. Onderhavig plan betreft grondgebonden woningen en heeft hier derhalve geen invloed op.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

4.10 Externe veiligheid

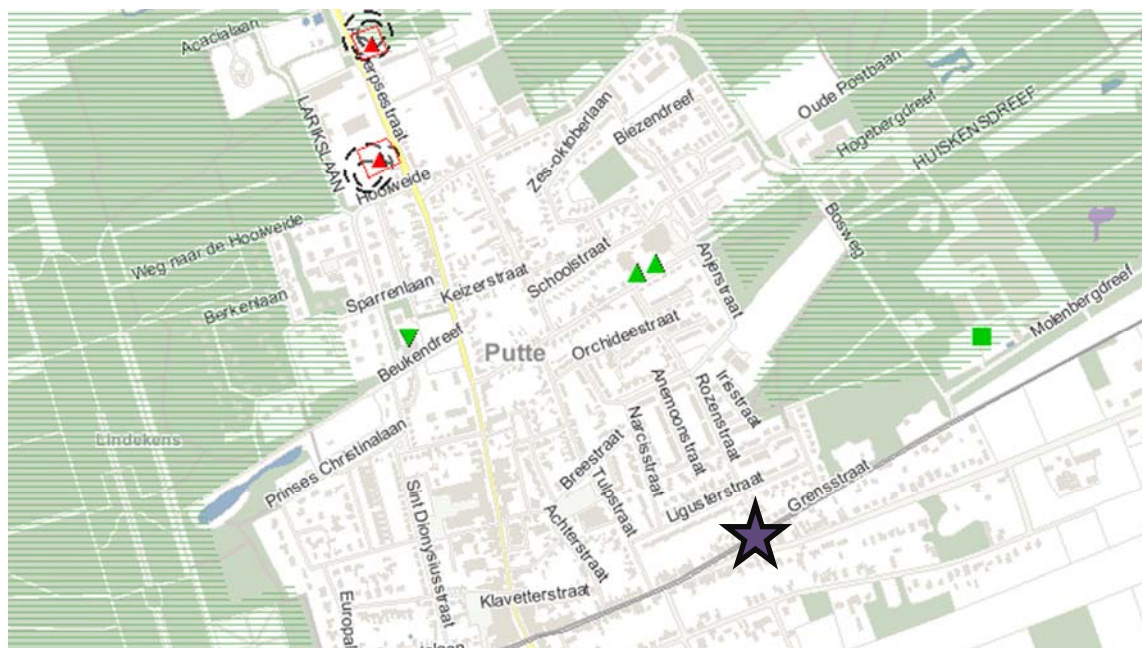
Wettelijk toetsingskader

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals bijvoorbeeld omwonenden. Bij ruimtelijke plannen dient aandacht te worden besteed aan de vraag of er risicovolle activiteiten in en/of nabij het plangebied aanwezig zijn c.q. komen en zo ja, of er sprake is van een toelaatbaar risico.

Het veiligheidsbeleid in Nederland is gebaseerd op een tweetal begrippen, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat, één persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute of nabij een inrichting verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer, de opslag en/of de handeling van gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico. De risico's worden weergegeven in PR risicocontouren.

Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van een transportroute of een inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde.

Deze oriëntatiewaarde kan gezien worden als een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag gemotiveerd wordt middels een verantwoordingsverplichting.



Uitsnede risicokaart

Kwetsbare objecten

- ☒  [Woonverblijf](#)
- ☒  [Hotel/ pension](#)
- ☒  [Onderwijsinstelling](#)
- ☒  [Ziekenhuis](#)
- ☒  [Tehuis](#)
- ☒  [Publieksgebouw](#)
- ☒  [Kantoor/ bedrijf](#)
- ☒  [Ander object](#)

Veiligheidsafstanden

- ☒ [Risicocontour 10-6/jr](#)
- ☒ [Maatregelzone kerncentrale](#)
 -  Evacuatiezone
 -  Jodiumprofylaxe-zone
 -  Schuilzone
- ☒ [Veiligheidsafstand vuurwerk](#)
 -  Professioneel vuurwerk
 -  Consumentenvuurwerk
- ☒ [Zone 1 vliegveld](#)
- ☒ [Zone defensie](#)
 -  Zone A
 -  Zone B
 -  Zone C

Ongevallen gevaarlijke stoffen

- ☒ [Inrichtingen](#)
 - ☒  [LPG](#)
 - ☒  [Opslag](#)
 - ☒  [Ammoniak](#)
 - ☒  [Emplacement](#)
 - ☒  [Vervoer](#)
 - ☒  [Vuurwerk](#)
 - ☒  [Nucleair](#)
 - ☒  [Defensie](#)
 - ☒  [Overig](#)
- ☒ [BRZO](#)
- ☒ [Terreingrens](#)
- ☒ [Transport](#)
 - ☒  [Weg](#)
 - ☒  [Spoorweg](#)
 - ☒  [Waterweg](#)
 - ☒  [Buisleiding](#)

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

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

Ad. 1 Inrichtingen

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.

Ad. 2 Transport

Het vervoer van gevaarlijke stoffen leidt tot risico's voor de omgeving. Er is daarom beleid opgesteld om te komen tot een afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving. Dit beleidskader wordt momenteel gevormd door de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (Nvgs van 22 december 2009) en de Nota Vervoer Gevaarlijke Stoffen (Nvgs). De circulaire is een operationalisering en verduidelijking van het beleid uit de nota.

In de Nvgs is een beleidsvernieuwing op het thema vervoer van gevaarlijke stoffen gepresenteerd als uitwerking van de Nota Mobiliteit. Het nieuwe beleid is onder andere gericht op het verminderen van de spanning tussen belangen op het gebied van veiligheid, ruimtelijke ontwikkeling en vervoer. Die vermindering moet plaatsvinden door het wettelijk vastleggen van een Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen. Op het Basisnet wordt een gebruiksruimte voor het vervoer vastgesteld en langs het Basisnet worden veiligheidszones vastgelegd (ruimtelijke ordening). In het Basisnet worden de rijkswegen opgenomen.

Ad. 3 Luchthavens

Het vervoer van gevaarlijke stoffen door de lucht is geen aspect dat in het kader van externe veiligheid moet worden beschouwd. Wel kunnen op basis van vliegtuigbewegingen plaatsgebonden risicocontouren aanwezig zijn. Het gevaar is dat een vliegtuig of helikopter neerstort. Het meest waarschijnlijk is dat dit gebeurt op of vlakbij een start- of landingsbaan, binnen een gebied van ongeveer 300 meter breed en een kilometer ervoor en erna.

Beoordeling

Om eventuele belemmeringen op het gebied van externe veiligheid in beeld te brengen is de Brabantse risicokaart geraadpleegd. De kaart wordt door de provincie Noord-Brabant en al haar gemeenten gebruikt om informatie te verschaffen over risico's in Noord-Brabant.

Op basis van de risicokaart is vast te stellen dat voor de projectlocatie er geen sprake is van bijzondere (BEVI)inrichtingen of vervoer van gevaarlijke stoffen die een belemmering zouden kunnen vormen in het kader van de externe veiligheid.

Gelet op de afstand van de locatie tot aan de vliegbasis Woensdrecht vormt ten aanzien van het aspect externe veiligheid ook het vliegverkeer rondom deze vliegbasis geen belemmering voor de locatie.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

4.11 Watertoets

Toetsingskader

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat in de toelichting op een bestemmingsplan wordt beschreven op welke wijze in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. In onderhavige waterparagraaf wordt ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten van de locatie en wordt beoordeeld of de nieuwe bestemming en ontwikkeling van de locatie effect heeft op de waterhuishouding.

Waterwet

De Waterwet is een nieuwe wet die de organisatie van het waterbeheer regelt. De Waterwet kent formeel slechts twee waterbeheerders: het rijk, als de beheerder van de rijkswateren, en de waterschappen als de beheerders van de overige wateren en het grondwater. Waterschappen zijn daarnaast ook verantwoordelijk voor het zuiveringsbeheer. Provincies en gemeenten zijn formeel geen waterbeheerder, maar ze vervullen wel waterstaatkundige taken. Zo blijft de provincie voorlopig bevoegd gezag voor drie categorieën grondwateronttrekkingen en infiltraties: de openbare drinkwaterwinning, bodemenergiesystemen en industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m³ per jaar. Gemeenten hebben een zorgplicht voor hemel- en grondwater. Deze zorgplicht is in 2008 via de Wet gemeentelijke watertaken opgenomen in de Wet op de waterhuishouding.

Nationaal Bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water hebben het rijk, de provincies en de waterschappen landelijke afspraken gemaakt over het omgaan met wateroverlast, droogte en peilbeheer, chemische kwaliteit en ecologische kwaliteit. Waterbeheerders en gemeenten zorgen ervoor dat in 2015 de urgente knelpunten voor wateroverlast zijn opgelost, rekening houdend met klimaatverandering. Ook moet het watersysteem minder kwetsbaar worden voor lange perioden van droogte.

Beleid Waterschap Brabantse Delta

In december 2009 is door het waterschap het “Waterbeheerplan Brabantse Delta 2010-2015” vastgesteld. Het waterbeheerplan is onderdeel van een drieluik. Voor dezelfde periode 2010-2015 brengt het rijk het Nationale Waterplan uit en de provincie het Provinciale Waterhuishoudingsplan. De drie waterplannen zijn gelijktijdig opgesteld en sluiten inhoudelijk op elkaar aan. De doelen en ingrepen die in het waterbeheerplan van het waterschap staan, dragen bij aan de doelen van het nationale en provinciale plan. Het provinciale waterplan geeft de meest concrete kaders. Hierin staat bijvoorbeeld welke waterhuishoudkundige functies de verschillende waterlopen vervullen en welke ecologische doelen voor de oppervlaktewateren gelden.

Naast het Waterbeheerplan Brabantse Delta 2010-2015 is ook de Keur waterschap Brabantse Delta van het waterschap van toepassing. Hiervoor geldt dat voor elke vorm van wateraanvoer, waterafvoer, lozing of onttrekking een keurvergunning noodzakelijk is.

Voor het opstellen van een waterparagraaf heeft het waterschap Brabantse Delta een 'checklist Watertoets' opgesteld. Deze is opgenomen in het door het waterschap opgestelde document 'Op weg met het waterschap' (januari 2010). In het geval van Bestemmingsplannen geldt daarnaast de bijlage 'Aandachtspunten voor de toetsing van plankaart en voorschriften'. Alle in de checklist en bijlage genoemde aspecten zijn beoordeeld en afgewogen en indien relevant beschreven.

Voor nieuwbouw geldt dat het "schone" regenwater van het "vuile" huishoudelijke afvalwater gescheiden opgevangen en verwerkt dient te worden. Het huishoudelijke afvalwater kan direct aangesloten worden op een bestaand rioolstelsel in de omgeving, verder voert het Waterschap Brabantse Delta het volgende beleid:

1. Afgekoppeld verhard oppervlak nieuwe bouwplan groter dan 2000 m² "Waterneutraal" bouwen;
2. Afgekoppeld verhard oppervlak nieuwe bouwplan kleiner dan 2000 m² geoorloofd direct af te voeren op het oppervlaktewater of op het in de omgeving aanwezige bestaande rioolstelsel.

Beleid gemeente Woensdrecht

In het Gemeentelijk Rioleringsplan 2010-2013 van de gemeente Woensdrecht is in hoofdstuk 3 te lezen wat de gemeente wenselijk acht ten aanzien van hemelwater:

"Binnen de kernen Woensdrecht/Hoogerheide en in delen van Ossendrecht en Huijbergen vindt de inzameling van hemelwater gescheiden plaats via een openbaar separaat hemelwaterriool. In de overige delen van Ossendrecht en Huijbergen, alsmede de kern Putte vindt de inzameling plaats middels een gemengd (vuilwater)riool.

Voor de bestaande gebieden wil de gemeente in principe al het afvloeiende hemelwater van particulieren op bovenstaande manier blijven inzamelen. In de rioleringsdistricten met een hemelwaterstelsel wordt dit als de meest doelmatige invulling gezien. Derhalve wordt op korte termijn dan ook geen extra inspanning van de particulieren verwacht. Hetzelfde geldt in principe ook voor de rioleringsdistricten met een gemengd stelsel."

Het Gemeentelijk Rioleringsplan sluit niet uit dat bedrijven eerst na moeten gaan of zij zich niet op een andere wijze van het hemelwater kunnen ontdoen. Gezien de oppervlakte en inrichting van het plangebied lijkt dit in deze situatie niet realistisch en wordt het afvoeren van het hemelwater via het HWA- of hemelwaterafvoerstelsel als meest doelmatig gezien.

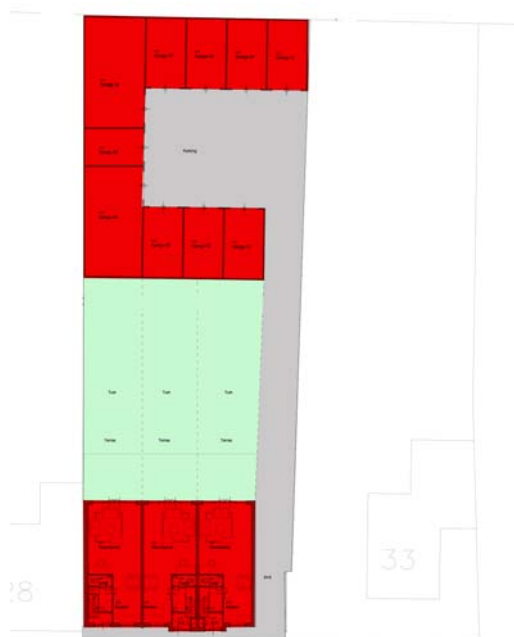
Beoordeling

Onderhavig plan betreft de realisatie van 3 woningen in combinatie met 10 garageboxen. Voor de bereikbaarheid van achterterrein waar de garageboxen gestitueerd worden dient een groot deel van de projectlocatie verhard te worden. De verharding van de tuinen (groen gemarkeerd) is afhankelijk van de wens van de bewoners en is derhalve op dat moment nog niet duidelijk. Derhalve wordt er van uit gegaan dat deze gronden voor de helft verhard zullen worden, hetgeen neer komt op circa 138 m² aan verharding.

In totaal komt het nieuwe verhard oppervlak op circa 812 m², waarvan circa 410 m² aan bebouwing (rood gemarkeerd) en circa 264 m² aan bestrating ten behoeve van de trottoirs, de inrit en het achterterrein ter plaatse van de garages (grijs gemarkeerd).

Toetsing afvoer afvalwater

In zijn algemeenheid is voor de waterhuishouding in nieuwbouwprojecten de realisatie van een duurzaam gescheiden systeem uitgangspunt. Dit betekent dat schoon hemelwater, wat valt op daken en (niet vervuilde) terreinverhardingen, zoveel als mogelijk, apart dient te worden ingezameld en dat alleen het vervuilde afvalwater via het riool wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. De hoeveelheid afvalwater die getransporteerd wordt naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie zal hiermee beperkt toenemen (alleen DWA van de woningen).



Verhouding tussen bebouwing en overige verharde oppervlaktes

Noemenswaardig is dat onderhavig plan niet louter een nieuwbouwproject, maar ook sloop van bestaande bebouwing omvat. Derhalve is van een volledige toename aan verhard oppervlak van 812 m² geen sprake, omdat het voormalig verhard oppervlak niet duidelijk is wordt uitgegaan van een worst-case scenario waarbij de bovengenoemde oppervlakte van 812 m² als uitgangspunt aangehouden wordt voor de toename aan verhard oppervlak. Uitgangspunt is dat op de locatie zelf een gescheiden of een verbeterd gescheiden rioolstelsel zal worden gerealiseerd. Het vuilwaterriool van de binnen de locatie gesitueerde woningen zal aangesloten worden op het bestaande gemengde rioolstelsel. Tenslotte is het van belang dat er geen uitlogende materialen worden toegepast.

Toetsing afvoer hemelwater

De waterbeheerder Waterschap Brabantse Delta heeft diverse uitgangspunten opgesteld voor het omgaan met de afvoer van hemelwater bij ruimtelijke ontwikkelingen. De algemene voorkeur van de waterbeheerder om met water om te gaan, is de voorkeursvolgorde 'vasthouden', 'bergen' en 'afvoeren'. Vasthouden wil zeggen, zoveel mogelijk water binnen het gebied houden door zoveel mogelijk onverhard oppervlak te hebben of door bijvoorbeeld platte daken te gebruiken. Bergen wil zeggen, water tijdelijk op het terrein houden, bijvoorbeeld door infiltratie in de bodem of oppervlakte water. Afvoeren is de laatste optie. Afvoeren kan naar oppervlaktewater of (hemelwater)riolering.

Voor de waterhuishoudkundige maatregelen is rekening gehouden met de ontwerp-uitgangspunten van het waterschap. Hieronder zijn de relevante ontwerpuitgangspunten samengevat:

1. Bij een regenbui met herhalingstijd van 10 jaar (44 mm in 24 uur) plus 10% ter compensatie van klimaatsveranderingen mag het waterpeil maximaal 0,5 m stijgen;

2. Bij een regenbui met herhalingtijd van 100 jaar (77 mm in 12 uur) mag het waterpeil stijgen tot 0,05 m-maaiveld;
3. De beoogde waterdiepte is bij voorkeur minimaal 1,0 m-mv (afhankelijk van lokale omstandigheden).

Eerder is aangegeven dat het te verwachte verhard oppervlak door toedoen van onderhavig project circa 812 m² zal bedragen. Op basis hiervan kan worden gesteld dat het nieuwe af te koppelen verhard oppervlak van de projectlocatie ruimschoots lager is dan de door het waterschap gestelde grens van 2.000 m², waarbij het voormalig verhard oppervlak nog buiten beschouwing is gelaten.

Dit betekent dat het geoorloofd is om het af te voeren hemelwater af te koppelen op het bestaande (gemengd) rioolstelsel. In eerste instantie wordt derhalve niet gekozen om het hemelwater vast te houden of te bergen op de projectlocatie en wordt gekozen om de afvoer van het hemelwater via het bestaande rioleringsstelsel plaats te laten vinden.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect water geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkelingen op de diverse deellocaties.

5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. De financieel-economische uitvoerbaarheid van een ontwikkeling moet worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan.

5.2 Exploitatie

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan, een projectbesluit of een projectafwijkingbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van een of meer woningen en de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld. Recent is de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd, waardoor voor onbenutte bouwruimte die al opgenomen was in een bestemmingsplan dat nog op basis van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening was opgesteld en vastgesteld en bij de herziening van dat bestemmingsplan na 1 juli 2008 geen andere bestemmingsregeling is vastgesteld, geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Door als gemeente alle gronden en opstallen in eigendom te hebben, zelf de grondexploitatie te voeren en de bouwgrond uiteindelijk bouwrijp tegen een marktconforme prijs te leveren wordt ook voldaan aan de eis van verplichte kostenverhaal. De kosten van grondexploitatie worden in dat geval verhaald via de gronduitgifteprijs.

5.3 Economische uitvoerbaarheid

Voor de realisatie van het plan hoeft door de gemeente geen investering gedaan te worden. De ontwikkelingskosten worden geheel door de initiatiefnemer gedragen. Ten behoeve van onderhavig plan heeft de gemeente met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten. In deze overeenkomst wordt de verantwoordelijkheid voor de gemaakte kosten en eventuele planschade vastgelegd. Hierbij dient vermeld te worden, dat de gemeente alleen medewerking verleend aan het initiatief, als de exploitatiekosten van het initiatief voor de gemeente niet negatief zijn. De exploitatie is op deze manier anderszins verzekerd.

5.4 Handhaving

De aandacht voor handhaving neemt de laatste jaren sterk toe. Zowel de hogere overheden als de burgers spreken de gemeente in toenemende mate aan op het handhaven van de eigen regels en de rechter spreekt zich nadrukkelijk uit over de verplichtingen die gemeentebesturen hebben om de eigen regelgeving te handhaven.

Een omgevingsvergunning vervult een aantal functies op het gebied van handhaving.

De grondslag voor een goed werkend handhavingsbeleid wordt gevormd door een grondige inventarisatie van de feitelijke situatie (grondgebruik, bebouwing) van het plangebied en een deugdelijk mutatiesysteem bij de uitvoering van het bestemmingsplan. Onderdeel van dit mutatiesysteem is een goede registratie van verleende vergunningen. Bij de opstelling van deze onderbouwing heeft een grondige inventarisatie plaatsgevonden van de feitelijke situatie. Daarnaast vindt registratie plaats van verleende vergunningen.

Handhaving kan plaatsvinden via publiekrechtelijke, privaatrechtelijke en strafrechtelijke weg. Dit laatste is afhankelijk van het Openbaar Ministerie. In het ruimtelijk bestuursrecht is de gemeente op grond van de Gemeentewet bevoegd tot het toepassen van bestuursdwang ten aanzien van ontwikkelingen die strijdig zijn met de bepalingen van een omgevingsvergunning. Deze vormen van handhaving vallen onder de zogenoemde repressieve handhaving. Hiermee wordt bedoeld op de middelen en/of het instrumentarium waarmee de gemeente naleving kan afdwingen, dan wel tegen normafwijkend gedrag correctief kan optreden.

Daarnaast wordt onderscheiden de preventieve handhaving. Deze komt voornamelijk tot uitdrukking in het toezicht op het gebruik van gronden en gebouwen. Preventieve handhaving geschiedt over het algemeen door informele middelen waaronder bijvoorbeeld informeel contact tussen de met handhaving belaste personen en de grondgebruikers. Hoewel het effect van dergelijke middelen niet goed meetbaar is, wordt aan deze middelen toch zeker betekenis toegekend.

6 OVERLEG EN INSPRAAK

6.1 Inleiding

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

6.2 Vooroverleg

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 6.18 Bor (Besluit omgevingsrecht) dient bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning, waar nodig, overleg gepleegd te worden met besturen van gemeenten, waterschappen en met Rijks- en provinciale diensten etc.

Er zijn geen overlegreacties binnen gekomen welke inhoudelijke gevolgen hebben voor onderhavig plan.

6.3 Inspraak

De ontwerp omgevingsvergunning en het ontwerp van geen bedenkingen, met alle bijbehorende stukken, hebben met ingang van 20 juni 2013 voor de duur van zes weken ter visie gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen binnen gekomen.

7 CONCLUSIE/ AFWEGING

7.1 Samenvatting

De initiatiefnemer is voornemens om ter plaatse van de planlocatie aan de Grensstraat in Putte een drietal starterswoningen en 10 garageboxen te realiseren.

De betreffende ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Kom Putte' aangezien de garageboxen functioneel niet toegestaan zijn en een woningvermeerdering niet is toegestaan. Derhalve dient een (uitgebreide) afwijkingsprocedure te worden doorlopen.

Onderhavig project bestaat uit de amovering van de bestaande bebouwing en de ontwikkeling van drie grondgebonden starterswoningen met een perceelsdiepte van circa 19 meter. Zoals reeds gesteld betreft het een locatie waar voorheen al twee woningen stonden. Feitelijk is er ten opzichte van de voormalige situatie dan ook sprake van een toename met slechts één woning.

De bestaande rijbebouwing wordt verder aangevuld waardoor de bebouwingsstructuur ter plaatse versterkt wordt. Tevens komt met onderhavige ontwikkeling een einde aan de onwenselijke situatie waarbij het braakliggende terrein voor een gat in de bebouwingsstructuur zorgt. Dit alles zorgt voor een ruimtelijke kwaliteitsverbetering ter plaatse.

Uit de beleidstoetsing blijkt dat mede op basis van de begrippen inbreiding, herstructurering en intensivering de ontwikkeling passend is binnen zowel het provinciale als het gemeentelijke beleid.

Vanuit (milieu)planologisch oogpunt is uit deze rapportage gebleken dat er geen belemmeringen zijn.

7.2 Conclusie

Op basis van het bovenstaande acht de gemeente onderhavige ontwikkeling te verantwoorden en derhalve werkt de gemeente mee aan het verlenen van een omgevingsvergunning op basis van artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).