Principeverzoek
Putseweg 11 en 13 te Putte

Principeverzoek

Putseweg 11 en 13 te Putte

Opdrachtgever	:	Aannemersbedrijf B. de Nijs - Soffers B.V.
		Postbus 183
		4630 AD HOOGERHEIDE
Opsteller	:	Mr. P.J.A. Engelvaart
Datum	:	december 2020

INHOUD blz.

1 INLEIDING 5
1.1 Aanleiding 5
1.2 Beschrijving planlocatie 5
1.3 Leeswijzer 6
2 PLANBESCHRIJVING 7
2.1 Beschrijving bestaande situatie 7
2.1.1 Vestiging van het bedrijf Joseph Glatt te Putte 7
2.1.2 Huidige gebruik 10
2.1.3 Bestemmingsplansituatie 11
2.2 Beschrijving beoogde situatie 12
2.2.1 Programma 15
2.2.2 Stedenbouwkundige opzet 15
2.2.3 Parkeren 16
3 BELEID 16
3.1 Ladder voor duurzame verstedelijking 16
3.2 Provinciaal beleid 18
3.2.1 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant 18
3.3 Gemeentelijk ruimtelijk beleid 24
4 OMGEVINGSASPECTEN 26
4.1 Natuur en stikstofdepositie 26
4.1.1 Gebiedsbescherming 26
4.1.2 Soortbescherming 26
4.2 Externe veiligheid 28
4.3 Geluid 28
4.4 Bedrijven en milieuzonering 29
4.5 Luchtkwaliteit 29
4.6 Water 30
4.7 Bodem 32
4.8 Archeologie en cultuurhistorie 32

4.9 Milieueffectrapport 34
5 SAMENVATTING 35

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

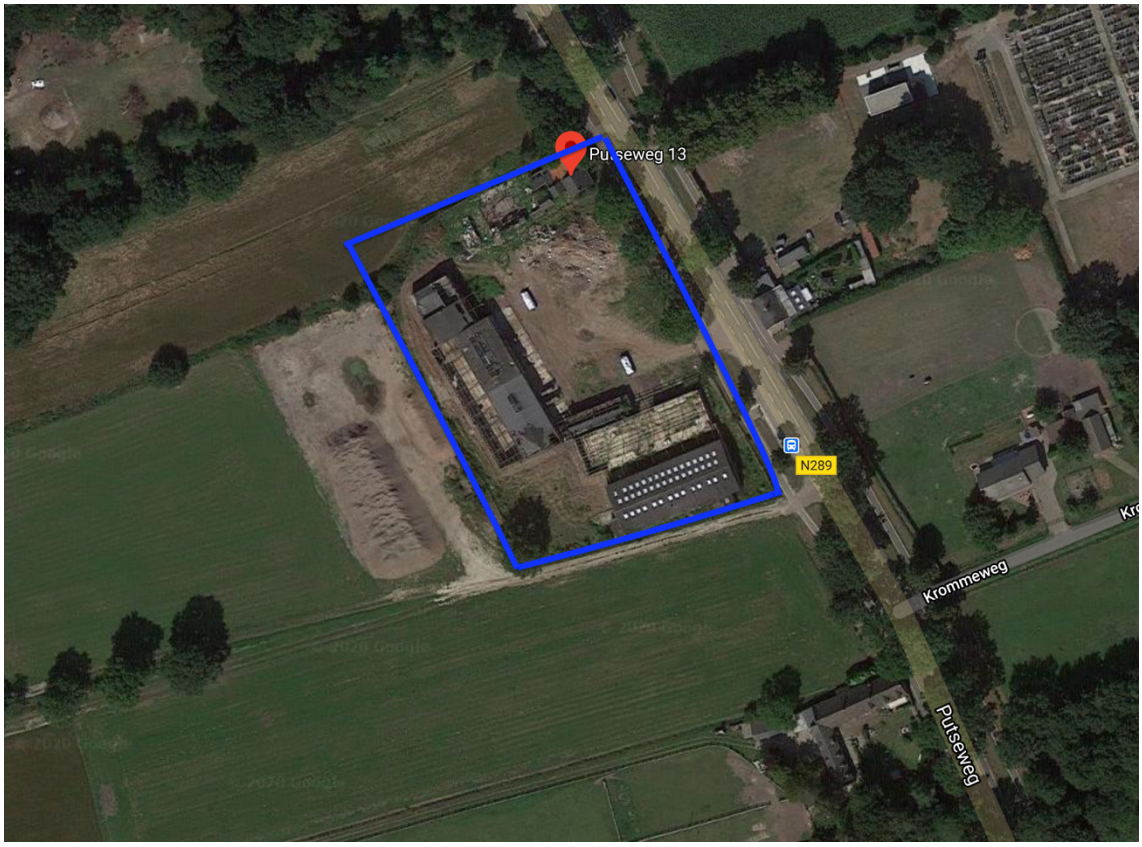
Aan de Putseweg 11 en 13 te Putte bevindt zich een voormalig bedrijfsperceel. Decennia lang is hier Glatt granietwerken gevestigd geweest. Het bedrijf legde zich vooral toe op het vervaardigen van grafzerken voor de Joodse begraafplaatsen, meer specifiek voor de begraafplaatsen die in Putte aanwezig zijn. Bouwgroep de Nijs Soffers uit Hoogerheide wil hier een woongebouw realiseren voor de huisvesting van 452 arbeidsmigranten.

Dit principe-verzoek beoogt vooral een gebruikswijziging voor te stellen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Herontwikkeling Glatt-locatie Putte. Op grond van dat bestemmingsplan is een vermaakcentrum toegestaan met een goothoogte van 7 meter en een maximale hoogte van 10 meter. Het bouwvlak dat op grond van dat bestemmingsplan mag worden bebouwd is 4500 m2.

Aan het vermaakcentrum is geen behoefte meer. In plaats daarvan wordt voorgesteld een woongebouw voor arbeidsmigranten in te richten. De bebouwing volgt praktisch volledig het bouwvlak in het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Dat betekent dat alleen de functie verandert en dat de planologische effecten van de nieuwe functie worden vergeleken met de effecten die mogelijk zijn op basis van het geldende bestemmingsplan.

1.2 Beschrijving planlocatie

Het plangebied ligt aan de Putseweg 11 en 13 tegenover de Joodse begraafpaatsen en betreft de kadastrale percelen met de kadastrale aanduiding ‘gemeente Putte, sectie C, nummers 1087 en 1144. Het totale plangebied heeft een omvang van circa 8000 m^2. De volgende afbeelding toont een luchtfoto met daarop een aanduiding van het plangebied.



Afbeelding 1 Luchtfoto van de locatie. De locatie zelf is met blauwe lijnen aangegeven

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de plannen beschreven, in hoofdstuk 3 worden deze getoetst aan het geldende beleid en in hoofdstuk 4 aan de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 is een samenvatting van de planontwikkeling opgenomen.

2 PLANBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk wordt eerst ingegaan op de bestaande situatie, waarna in paragraaf 2.2 de beoogde situatie wordt beschreven.

2.1 Beschrijving bestaande situatie

2.1.1 Vestiging van het bedrijf Joseph Glatt te Putte

Het bedrijf Joseph Glatt heeft zich gevestigd in ca. 1930. Het bedrijf legde zich toe op het vervaardigen van grafzerken met name voor de tegenover liggende drie Joodse begraafplaatsen. Hier liggen tienduizenden Joden begraven. Het zijn veelal Belgische Joden omdat in België de eeuwige grafrust niet kan worden gegarandeerd. Het bedrijf kende een bloeiend bestaan.



Afbeelding 2 Het bedrijf Joseph Glatt

Het bedrijf is in 2005 opgehouden te bestaan. Bouwgroep de Nijs Soffers heeft het toen gekocht om hier een herontwikkeling te beginnen. In eerste instantie voor een groot vermaakcentrum. De bedrijfsgebouwen zijn sindsdien in verval geraakt en er is thans weinig meer van over.

De locatie ligt aan een doorgaande weg, de N 289. Op onderstaande uitsnede van de topografische kaart is de locatie aangegeven. De locatie is gelegen in het buitengebied, direct ten noorden van de bebouwde kom. De omgeving wordt gekenmerkt door lintbebouwing en agrarische percelen. Op korte afstand bevindt zich een bosgebied dat onderdeel uitmaakt van

Principeverzoek Putseweg 13 te Putte

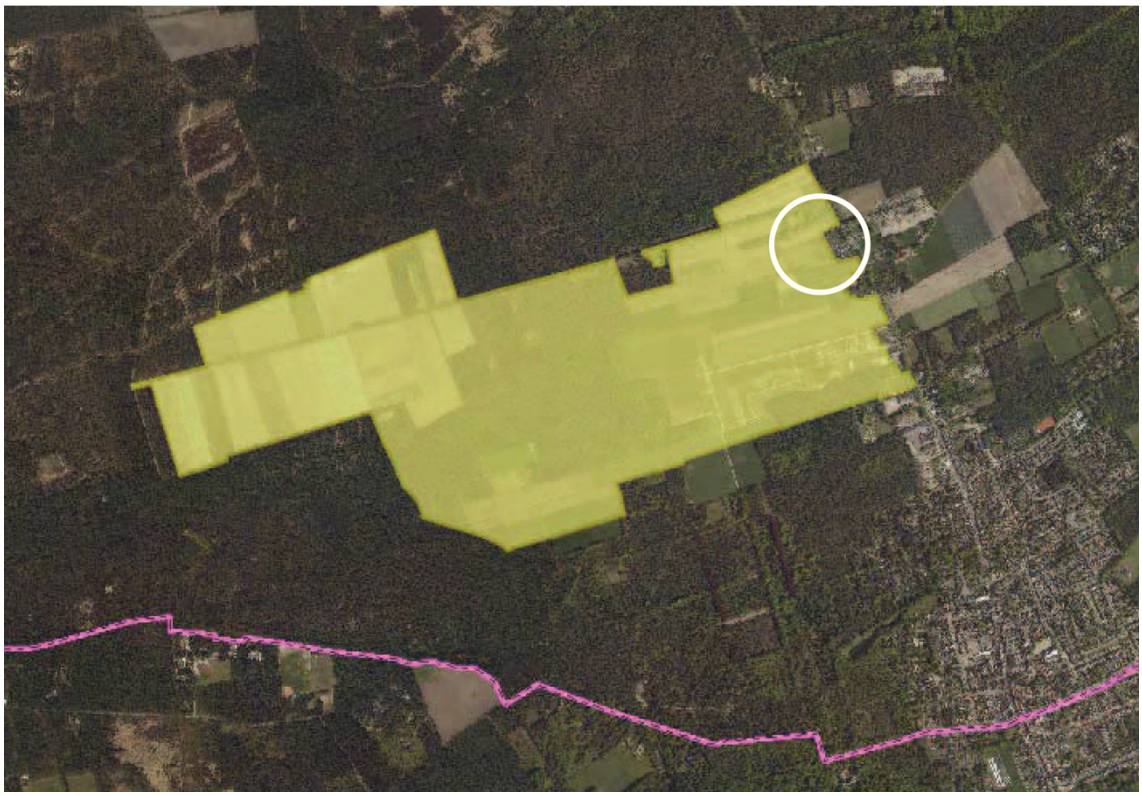
het Natura 2000-gebied de Brabantse wal.



Afbeelding 3 Topografische kaart met in blauwe cirkel de locatie

Het landschap van de Brabantse wal wordt gekenmerkt door een grote landschappelijke verscheidenheid die zowel door grote verschillen in terreingesteldheid als door verschillen in historische ontwikkeling zijn veroorzaakt. Het betreft een complexe overgang van de Brabantse zandgronden naar de Zeeuwse kleigronden, van reliëfrijk bos-, heide- en duingebied aan de hoge kant via een markante steilrand met beekdalen naar poldergebieden aan de lage kant. Vanuit de vlakke zeekleipolders in het westelijk deel rijzen de zandgronden van de Wal hoog op, met voor West-Nederlandse begrippen grote hoogteverschillen. De zeekleipolders zijn open en vlak; de Wal is besloten en laat een mozaïek zien van steden en dorpen, landbouwgronden, landgoederen, heidevelden en bossen. Ten oosten van deze zone ligt een gebied dat bedekt is geweest met veen. Het veen is afgegraven, omgezet in turf en afgevoerd via de turfvaarten.
Het plangebied maakt deel uit van het hoger gelegen zandlandschap op en ten oosten van de wal. In het westen bevinden zich de lager gelegen zeekleipolders.
Op een lager schaalniveau ligt het plangebied in een kleinschalig agrarisch gebied dat omgeven

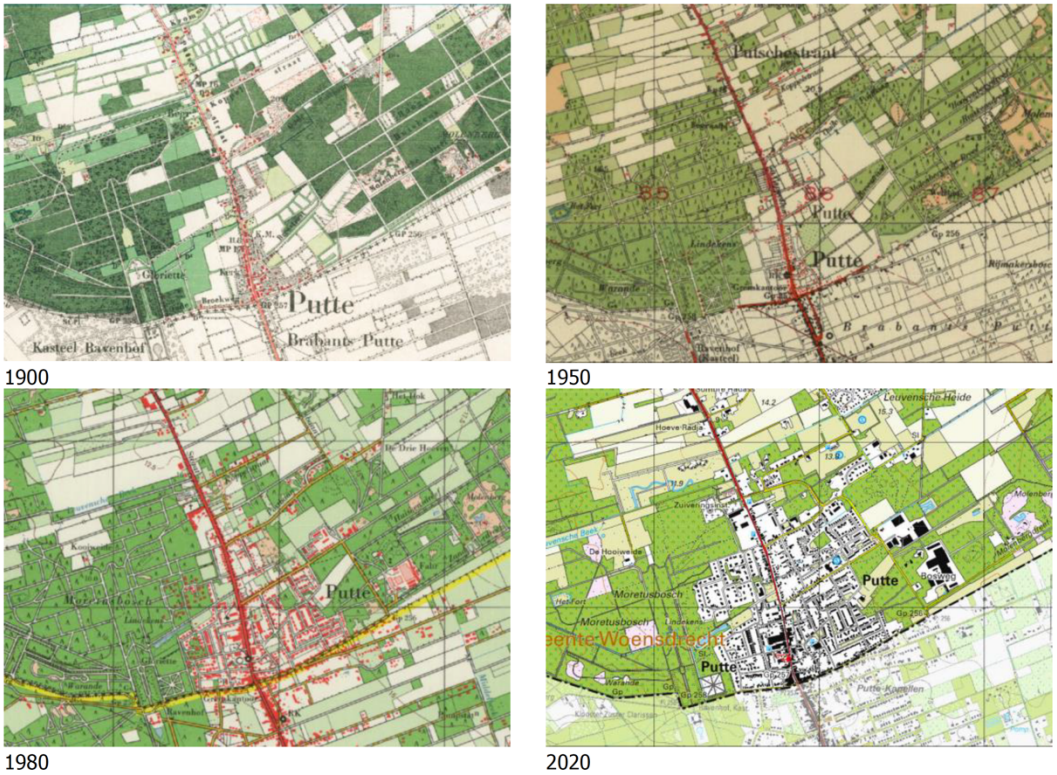
wordt door grote bosgebieden. Het plangebied maakt daarmee gedeeltelijk deel uit van een open landbouwenclave in het besloten landschap. Dit is goed zichtbaar vanaf de Putseweg waarlangs diverse weilanden gesitueerd zijn. Het betreft heideontginning De Koude Heide.
Deze jonge ontginning (circa 1920) is ontstaan bij een thans verdwenen hoeve (kampontginning) en kenmerkt zich door een zeer open karakter. De ontginning wordt gekenmerkt door onregelmatig lange percelen, hetgeen typerend is voor een boshoeveontginning. Door het gebied loopt een ontwateringsgracht, de Rijnloop.



Afbeelding 4 Ligging van de kampontginning De Koude Heide, met witte cirkel het plangebied

Ter hoogte van het plangebied zijn de opgaande landschapselementen beperkt tot houtwallen, bomenrijen en solitaire bomen. Ook zijn verspreid kleinschalige bebouwingsclusters aanwezig. Het betreft veelal voormalige agrarische bebouwing met nu een woonfunctie.
Ook noemenswaardig is het gerealiseerde landgoed Emmahoeve ten zuiden
van het plangebied. Hier is 21 hectare landbouwgrond en 6 hectare bosgrond omgevormd tot een landgoed met vier landhuizen en 10 recreatiewoningen.

Op onderstaande kaarten is de topografische ontwikkeling van de locatie en omgeving te zien door de jaren heen.



Afbeelding 5 Topografische ontwikkeling van de locatie en de omgeving

2.1.2 Huidige gebruik

Op de locatie zelf zijn nog de overblijfselen te zien van wat eens het bloeiende bedrijf Granietwerken Joseph Glatt was. De locatie ligt braak, er is nog de nodige terreinverharding aanwezig en hier en daar staan nog wat constructies overeind van wat ooit de bedrijfsgebouwen waren van dit bedrijf.

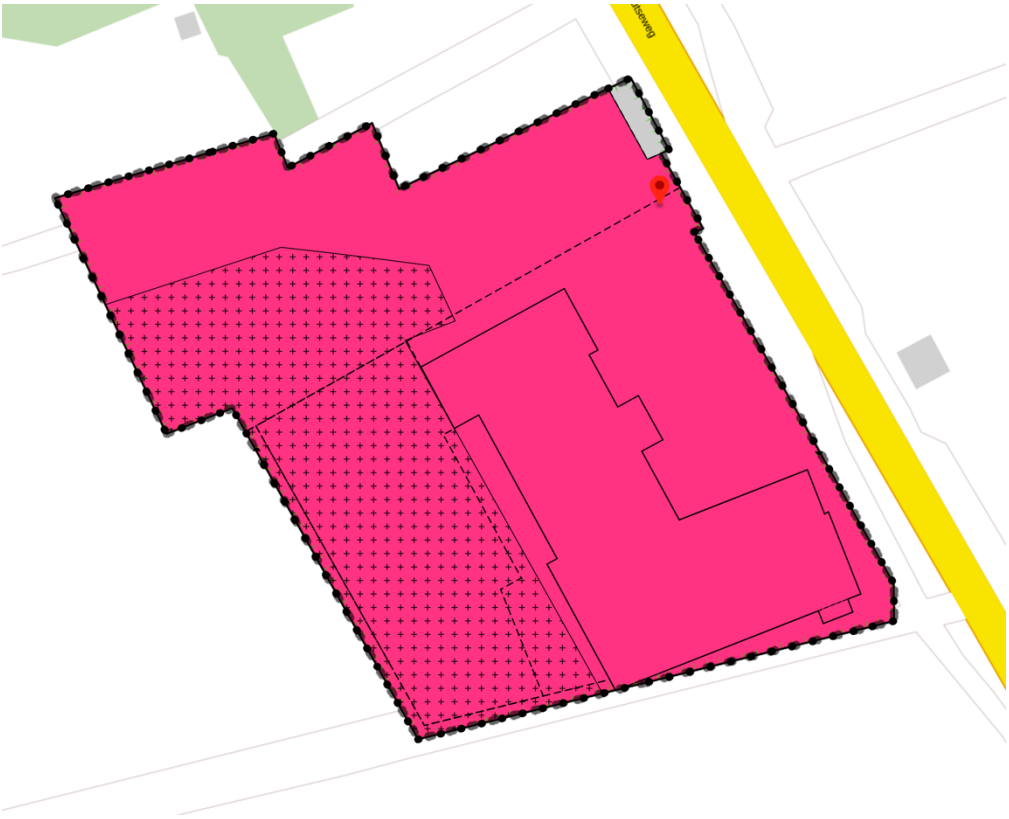


Afbeelding 6 impressie van het terrein vanaf de Putseweg

De steenhouwerij beschikte over een vergunning op grond van de Wet milieubeheer uit 1993 (revisievergunning). Het bedrijf is ter plaatse geëxploiteerd tot 2005.

2.1.3 Bestemmingsplansituatie

Voor de locatie is op 25 september 2014 het bestemmingsplan herontwikkeling Glatt-locatie vastgesteld. Dit bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk in werking getreden. Voor de locatie is de bestemming Cultuur en Ontspanning opgenomen met een bouwvlak van circa 4500 m2. Het bouwvlak is afgeleid van de contouren van de bedrijfsbebouwing van het voormalige bedrijf Joseph Glatt dat ter plaatse vanaf 1930 gevestigd was. De locatie is door Bouwgroep de Nijs Soffers in 2005 gekocht om hier een nieuwe ontwikkeling mogelijk te maken. Deze bedrijfsbebouwing is inmiddels gesloopt met het oog op de voorgenomen ontwikkeling.
Aanvankelijk was het de bedoeling dat ter plaatse een vermaakcentrum zou worden opgericht.



Afbeelding 7 Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan

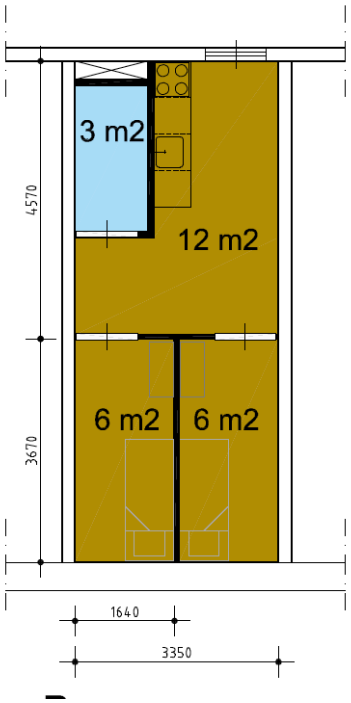
2.2 Beschrijving beoogde situatie

Het is de bedoeling om binnen het plangebied een voorziening te realiseren voor de huisvesting van arbeidsmigranten. De gemeente Woensdrecht staat hier positief tegenover en heeft speciaal met het oog hierop een Verordening vastgesteld die verbiedt dat woningen binnen de bebouwde kom worden onttrokken aan de reguliere woningvoorraad voor de huisvesting van arbeidsmigranten. De gemeente streeft naar een goede voorziening en concentratie van de huisvesting van arbeidsmigranten. Deze locatie aan de Putseweg 11 en 13 is hiervoor geschikt geacht.

Het oprichten van bebouwing ter plaatse met een grondoppervlakte van 4500 m2 is in overeenstemming met het bestemmingsplan. Een woongebouw ter plaatse is functioneel in strijd met dit bestemmingsplan. Hoewel passend binnen het bouwvlak, is het huisvesten van arbeidsmigranten in strijd met de bestemming Cultuur en ontspanning. Dat betekent dat in functionele zin moet worden afgeweken van het thans geldende bestemmingsplan.

Het bouwplan bestaat uit 233 units in drie lagen die per unit als volgt zijn ingedeeld.

Principeverzoek Putseweg 13 te Putte



Afbeelding 8 Indeling unit arbeidsmigranten

units A GBO 30 m2
laag 0 : 66 st.
laag 1 : 67 st.
laag 2 : 67 st.
totaal : 200 st.

units B GBO 30 m2
laag 0 : 11 st.
laag 1 : 11 st.
laag 2 : 11 st.
totaal : 33 st.

totaal : 233 st.

sanitair

receptie

recreatieruimte

techniek

verkeerruimte

stijgpunt



Afbeelding 9 Begane grondindeling gebouwen in de vorm van drie afzonderlijke gebouwen die samen een eenheid vormen. De contouren van het bouwvlak van het vigerende bestemmingsplan zijn hierop aangegeven met een rode stippellijn . De gebouwen worden in drie lagen gerealiseerd, hierboven zijn de drie lagen weergegeven



Afbeelding 10 Impressie nieuwe voorziening

2.2.1 Programma

Het programma bestaat uit 233 units. De units worden gerealiseerd in drie gebouwen. Per unit kunnen maximaal twee personen worden gehuisvest. De units hebben een oppervlakte van 30 m2 en bestaan uit een woonkamer en twee slaapkamers alsmede een sanitaire ruimte. De gebouwen bevatten, zoals te zien is diverse recreatieruimten. Op die manier wordt in een kwalitatief uitstekende huisvesting voorzien.

2.2.2 Stedenbouwkundige opzet

De gebouwen volgen het bebouwingsvlak in het geldende bestemmingsplan. Dat betekent dat nog steeds de L-vorm die in het geldende bestemmingsplan was opgenomen wordt gevolgd, maar de gebouwen zijn nu verdeeld in drie losse gebouwen. Het gebouw aan de zuidzijde kent een kopgevel die op ongeveer 16 meter vanaf de Putseweg ligt. Het tweede gebouw ligt op een afstand van ongeveer 60 meter vanaf de Putseweg en het derde deel ligt op ongeveer 40 meter vanuit de Putseweg.
Tussen de gebouwen is een tuin bedacht. Het is de bedoeling dat aan de achterzijde nauwelijks activiteiten plaatsvinden om een goede afscherming te realiseren naar het achterliggende bosgebied dat snel overgaat in het Natura 2000 gebied Brabantse wal.

2.2.3 Parkeren

Voor de woningen zal parkeren op eigen terrein plaatsvinden. De parkeerplaatsen worden ingericht aan de voorzijde van de Putseweg om zoveel mogelijk hinder van verlichting en geluid richting het Natura 2000 gebied te voorkomen.

Op grond van de CROW-normen wordt aansluiting gezocht bij de parkeernormen voor kamerbewoning. Het gaat dan om 0,6 parkeerplaatsen per unit. Totaal voor 233 units dus 139 partkeerplaatsen. Dit aantal is inclusief 0,2 parkeerplaatsen per unit voor bezoekers.

3 BELEID

In dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op het relevante beleid dat overheden gebruiken bij de beoordeling van ruimtelijke initiatieven. In dit hoofdstuk worden de relevante beleidskaders beschreven. Het rijksbeleid is, met uitzondering van de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’, buiten beschouwing gelaten, aangezien dit beleid geen uitspraken doet over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen.

3.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

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. Om aan te kunnen tonen dat wordt voldaan aan een actuele behoefte is een goede onderbouwing vereist voor de te realiseren woningen. In deze notitie is gebruik gemaakt van beschikbare onderzoeken, beleidsdocumenten en documentatie

Het beleid voor de huisvesting van arbeidsmigranten in de gemeente Woensdrecht is aanvankelijk vastgesteld op 1 november 2011. Op 30 maart 2019 is door de gemeenteraad een voorbereidingsbesluit genomen om ongewenste situaties te voorkomen. Gebleken was namelijk dat niet in alle gevallen een ongewenste huisvestingsvorm van arbeidsmigranten binnen de geldende bestemmingsplannen kon worden tegengegaan. Inmiddels is de werking van dat voorbereidingsbesluit overgenomen door een paraplu-herziening van de diverse bestemmingsplannen. Op 3 juli 2019 zijn door de gemeenteraad gewijzigde beleidsregels vastgesteld. De raad heeft toen besloten om in paragraaf 5.4 van het beleid van 2011 de volgende wijziging op te nemen: “ De gemeente Woensdrecht staat open voor initiatieven voor nieuwbouw en uitbreiding van hotels en pensions ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten, indien de vestiging planologisch op een goede manier is in te passen in de omgeving en er sprake is van een goed centraal actief beheer van de vestiging”. Daartegenover staat dat de raad in paragraaf 5.2 de volgende aanscherping heeft opgenomen: “geen toestemming wordt verleend voor de huisvesting van meer dan 2 arbeidsmigranten per woonhuis”. Dit betekent dat een

terughoudend beleid wordt gevoerd voor de huisvesting van arbeidsmigranten in reguliere woningen binnen de bebouwde kom ten faveure van een geconcentreerde nieuwvestiging elders. Het beleid is gepubliceerd op 21 augustus 2019. Op 12 november 2020 nam de raad een motie aan, waarbij het college wordt verzocht

- een actieve rol op te nemen om een geconcentreerde huisvesting van arbeidsmigranten buiten de centrumgebieden van de woonkernen te ontwikkelen;
- alternatieve (woon)bestemmingen te stimuleren voor de locaties waar momenteel geconcentreerde huisvesting van arbeidsmigranten binnen de woonkernen plaatsvindt;
- de Raad hierover voor juli 2021 te informeren

Op het gemeentelijk beleid en de passendheid voor het voorgenomen initiatief wordt hierna bij “gemeentelijk beleid” nader ingegaan. In het kader van de laddertoetsing is de behoefte aan de huisvesting van arbeidsmigranten van belang.

De Regio West Brabant heeft in 2019 een onderzoek uitgevoerd naar de huisvestingsopgave voor onder meer arbeidsmigranten in de regio. Het onderzoek is uitgevoerd door Wise up consultancy BV en is getiteld “internationale werknemers in de toekomstige arbeidsmarkt van Regio West Brabant”. Voor alle vierde onderzochte sectoren logistiek, agrofood & biobased, maintenance en de zorg geldt dat er sprake is van een tekort aan arbeidskrachten. Om die reden wordt in belangrijke mate beroep gedaan op arbeidsmigranten, met name binnen de logistieke en de agrarische sector. Hoewel het aanbod aan internationale werknemers enigszins krimpt, is de beperkte beschikbaarheid van woningen de belangrijkste rem op het aantrekken van personeel uit het buitenland. Daarbij gaat het deels om flexibele woningen die beheerd worden door uitzendbureaus en investeerders.

Het rapport doet de aanbeveling om arbeidsmigranten en rol te laten vervullen om het tekort aan arbeidskrachten te lenigen. Niet alleen in de traditionele zin voor laaggeschoolde arbeid maar ook te investeren in opleidingstrajecten zodat arbeidsmigranten ook in andere sectoren kunnen gaan werken. In ieder geval wordt gepleit voor uitbreiding van het flexibele woningaanbod en te investeren in kwalitatief goede huisvesting.

Geregistreerde arbeidsmigranten vullen in West-Brabant 2,0 tot 3,5 % van de banen in. Op basis van onderzoek op provinciaal niveau zijn in Noord-Brabant in 2016 79.222 arbeidsmigranten werkzaam. Er zijn echter veel niet geregistreerde arbeidsmigranten werkzaam. In de gemeente Woensdrecht is het aantal geregistreerde inwoners met de Poolse nationaliteit in 2017 298. Dat aantal is in de periode van 2013-2017 gestegen met 64 %.

Uit het onderzoek dat is uitgevoerd in opdracht van de Regio West Brabant blijkt een onverminderd hoge vraag naar arbeidsmigranten. Een vraag die onder meer kan worden ingevuld door adequate huisvestingsmogelijkheden te bieden. Verder heeft de gemeente Woensdrecht stevig beleid gevoerd wat erop neerkomt dat de vanzelfsprekende huisvesting in reguliere woningen en op recreatieterreinen aan banden wordt gelegd. Om die reden is er behoefte aan een alternatief, waarin het voorliggende initiatief kan voorzien.

3.2 Provinciaal beleid

Op provinciaal niveau zijn de Omgevingsvisie en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant van belang. De Omgevingsvisie Noord-Brabant beschrijft de visie op de fysieke leefomgeving in Noord-Brabant. In de Interim omgevingsverordening is deze visie vertaald naar concrete regels. In dit geval zijn uitsluitend de concrete regels, die zijn opgenomen in de Interim omgevingsverordening relevant. Hierna wordt daarom uitsluitend ingegaan op de relevante regels uit de Interim omgevingsverordening.

3.2.1 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

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. Aan de basis van de Interim omgevingsverordening liggen voor alle ontwikkelingen drie beginselen ten grondslag, namelijk zorgvuldig ruimtegebruik, de lagenbenadering en meerwaardecreatie. Het plangebied ligt binnen het in de Interim omgevingsverordening aangewezen Landelijk gebied en meer specifiek de Groenblauwe mantel. In artikel 3.73 van de Interim-omgevingsverordening is het volgende bepaald.

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

a. de vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:
    1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
    2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
    3. hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.
b. er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel;
c. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
d. de vestiging heeft geen betrekking op:
    1. een kantoor met baliefunctie;
    2. lawaaisport;
    3. mestbewerking.

Lid 2. Het bestemmingsplan dat de vestiging mogelijk maakt, borgt dat de functie, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting en stelt daartoe regels:

a. over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking;
b. welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;
c. dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen;
d. dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang.

Lid 3. Als een binnen de omgeving passende omvang geldt voor:

a. bedrijvigheid, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;
b. een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m²;
c. een voorziening ten dienste van vrije-tijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.

Thans geldt voor de locatie het bestemmingsplan Herontwikkeling Glatt-locatie. Dat bestemmingsplan is vastgesteld op 25 september 2014. In dat bestemmingsplan is gemotiveerd dat, uitgaande van een vigerende bedrijfsbestemming ten behoeve van het granietbedrijf een andere bestemming, afgezet tegen het op dat moment vigerende provinciale beleid, voldeed aan de toenmalige Verordening ruimte en aan de provinciale Structuurvisie.

Ten opzichte van de toenmalige planologische regeling werden middels dat bestemmingsplan:

- de bouwmogelijkheden teruggebracht van maximaal 7.950 + 300 m2 naar maximaal 4.900 m2 inclusief bijgebouwen en overkappingen;
- de gebruiksmogelijkheden van het plangebied aanzienlijk beperkt (alleen een amusementscentrum i.p.v. de huidige talrijke toegestane bedrijfsactiviteiten);
- Er wordt een aanzienlijke kwaliteitsimpuls gegeven aan het plangebied. De huidige bebouwing verkeert in zeer vervallen staat en is een smet op het landschap van de Brabantse Wal;
- De verschijningsvorm van de voormalige steenhouwerij wordt in ere hersteld, waardoor sprake is van herstel en versterking van cultuurhistorische waarden;
- Er wordt een aanzienlijke hoeveelheid asbest gesaneerd hetgeen vanuit milieuoogpunt

In de toelichting op het vigerende bestemmingsplan wordt het volgende opgemerkt:

“Herontwikkeling van het terrein is vanuit landschappelijke en stedenbouwkundig oogpunt zeer wenselijk. In de huidige situatie is het plangebied namelijk een doorn in het oog te midden van het fraaie landschap van de Brabantse Wal (zie ook afbeeldingen in paragraaf 2.2).
Herontwikkeling geeft het gebied in het algemeen een zeer gewenste kwaliteitsimpuls. Daarbij is met de herontwikkeling ook een sociaal belang gebaat. Er worden kleine brandjes gesticht en de bebouwing is verworden tot een hangplek voor jeugd en zwervers. In het belang van de leefbaarheid is een spoedige herontwikkeling van het terrein essentieel.

Tevens is met de herontwikkeling sprake van zorgvuldig ruimtegebruik, niet alleen feitelijk maar ook planologisch. De bouwmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan (7.950 + 300 m2) worden niet volledig benut. Het totaal aan bouwvlakken bedraagt in de nieuwe situatie circa 4.500 m2. Met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor deze ontwikkeling wordt in planologisch opzicht het bebouwd oppervlak sterk teruggebracht en is er dus geen sprake van een overschrijding van het in het bestemmingsplan reeds toegestane ruimtebeslag.
De beoogde bebouwing is weliswaar van een grotere schaal dan andere bebouwing aan de Putseweg, maar omdat de bedrijfsbebouwing van oudsher aanwezig is, een bijzondere functie huisvest en deze is geïntegreerd in de lintbebouwing van de Putseweg kan de omvang als passend beschouwd worden.

De ruimtelijke kwaliteit wordt niet alleen middels bebouwing sterk verbeterd, ook de buitenruimte wordt aangepakt. Het terrein is momenteel nauwelijks zichtbaar vanaf de weg door hoog opgaande verwilderde beplanting. Een wildgroei aan bomen en planten geven het plangebied een besloten karakter. Alleen de loodsen direct aan de straat zijn zichtbaar. Eén van de omgevingskwaliteiten is juist de openheid van de landbouwenclave waar het plangebied deel van uit maakt. Deze openheid is karakteristiek, zowel vanuit landschappelijk als cultuurhistorisch oogpunt en met herinrichting van de buitenruimte in het plangebied zijn er voldoende aanknopingspunten om het perceel weer deel uit te laten maken van de landelijke omgeving. In de inrichtingsschets is dan ook gekozen voor een open opzet met wijdse zichtlijnen aan langs weerszijden van het hoofdgebouw en aan de achterzijde. Bomenrijen benadrukken de langgerekte verkavelingsrichting en de boom- en beplantingssoorten zijn afgestemd op de ter plaatse voorkomende soorten.

Ook wordt met de herinrichting het plangebied beter gepresenteerd aan de Putseweg en gaat het één van de ‘erven’ vormen zoals deze veelvuldig langs deze weg voorkomen.

Naast landschappelijke waarden wordt met de herontwikkeling ook rekening gehouden met de gevolgen voor bodemkwaliteit, waterhuishouding, monumenten, cultuurhistorische, ecologische en aardkundige waarden, namelijk op de volgende wijze:
• Bodemkwaliteit: ten behoeve van de ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie verder paragraaf 5.2). Geconcludeerd wordt dat ter plaatse van de bedrijfsbebouwing een sterke verontreiniging met koper en nikkel aanwezig is en dat nader onderzoek nodig is om de saneringsstrategie te bepalen. Verder dient het slooppuin verwijderd te worden en is onderzoek naar een eventuele asbestverontreiniging van belang. Door de verontreiniging te saneren wordt de bodemkwaliteit verbeterd en geschikt gemaakt voor de te realiseren functies.
• Waterhuishouding: om de gevolgen van de ontwikkeling op de waterhuishoudkundige situatie in beeld te brengen is een watertoets uitgevoerd (zie verder paragraaf 5.3). In het onderzoek is inzichtelijk gemaakt welke maatregelen benodigd zijn om een hydrologisch neutrale situatie te bewerkstelligen. Daartoe zijn voorstellen opgenomen voor zowel bovenals ondergrondse infiltratievoorzieningen. Deze uitgangspunten zijn vertaald in de inrichtingsschets voor de buitenruimte, waar deze geïntegreerd zijn met de landschappelijke en ecologische uitgangspunten (zie verder paragraaf 3.3).
• Monumenten, in de grond aanwezig of te verwachten: er zijn in en rond het plangebied geen archeologische monumenten aanwezig (bron: Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant). Ook is er geen sprake van rijks- of gemeentelijke monumenten. Er worden dan ook geen waarden op dit gebied verstoord.
• Cultuurhistorische waarden: Het plangebied is vanuit cultuurhistorisch oogpunt van belang omdat het deel uitmaakt van het landschap van de Brabantse Wal en tegelijkertijd van een kenmerkende heideontginning (bron: Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant). De Brabantse Wal is een voor Nederland uniek stuk landschap bestaande uit een 30 kilometer lange wal met een maximale hoogte van 20 meter die de overgang vormt van de lager gelegen zeekleigebieden naar de hoger gelegen zandgronden. In de omgeving van het

plangebied wordt de Brabantse Wal gekenmerkt door grootschalige bosgebieden op de hoger gelegen delen. De ontwikkeling heeft ruimtelijk geen invloed op de landschappelijke structuur van de Brabantse Wal. Wel is de invloed van de open landbouwenclave, genaamd De Koude Heide, van belang. Hier is het bos in de jaren '20 ontgonnen. Niet alleen de openheid maar ook de langgerekte verkavelingsrichting is kenmerkend. Deze cultuurhistorische waarden zijn geïntegreerd in de inrichtingsschets voor de buitenruimte, waarin ook het parkeerterrein een open karakter heeft gekregen en nieuwe bomenrijen in de oorspronkelijke verkavelingsrichtingen zijn geïntroduceerd (zie ook paragraaf 3.3).
• Ecologische waarden: Om ecologische waarden in het plangebied inzichtelijk te maken is een ecologisch onderzoek uitgevoerd (zie ook paragraaf 5.6). Hierin is het plangebied geanalyseerd op beschermde plant- en diersoorten. Alleen vanwege de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen is een ontheffing van de Flora- en faunawet benodigd. Verder zijn er geen beschermde soorten te verwachten. Met het totaal aan mitigerende maatregelen worden ecologische waarden behouden.
• Aardkundige waarden: De Brabantse Wal is niet alleen cultuurhistorisch, maar ook aardkundig van belang, ontstaan door meanderende rivieren, uitslijting door de Schelde en de ijstijden. Uniek voor Nederland en daarom aangewezen als aardkundig monument. De landbouwenclave waarin het plangebied is gelegen is ontstaan door een boshoeveontginning. De verschijningsvorm van de Brabantse Wal en de landbouwenclave blijven gehandhaafd. Het plangebied krijgt een kwaliteitsimpuls en de karakteristieke openheid wordt in de buitenruimte versterkt.

De Brabantse Wal krijgt door de herontwikkeling van het plangebied niet alleen ruimtelijk een kwaliteitsimpuls, maar ook het recreatieve aspect wordt versterkt. Door de realisatie van recreatieve / toeristische functies in het plangebied neemt de bekendheid en aantrekkingskracht van de Brabantse Wal toe. Relevant is daarbij dat de provincie onlangs aan drie Brabantse landschappen, waaronder de Brabantse Wal, een subsidie beschikbaar heeft gesteld. Daarmee wenst de provincie een bijdrage te leveren aan de realisatie van allurevolle landschappen die van groot belang zijn voor een aantrekkelijk vestigings- en leefklimaat in Brabant
In het kader van zorgvuldig ruimtegebruik is ook een goede afwikkeling van personen- en goederenvervoer van belang. Onderzoek naar verkeersafwikkeling heeft de hoeveelheid verkeer inzichtelijk gemaakt en er worden passende maatregelen voorgesteld om de extra verkeersbewegingen op een soepele manier op de Putseweg af te wikkelen. Maatregelen zijn een aparte uitvoegstrook en een dubbele uitrit. Hiermee wordt de doorstroming op de Putseweg gegarandeerd. Ook kan een goede aansluiting op het openbaar vervoer gegarandeerd worden. De twee aanwezige bushaltes, direct voor het plangebied, blijven gehandhaafd, waardoor het plangebied multimodaal ontsloten wordt. Wat betreft goederenvervoer geldt als uitgangspunt dat expeditie volledig op eigen terrein plaatsvindt.

De ambitie die was opgenomen in het vigerende bestemmingsplan geldt nog onverkort. De kwaliteitsimpuls die voor het gebied uitgaat van de bouw van een voorziening voor

arbeidsmigranten is vergelijkbaar met de eerdere plannen die het geldende bestemmingsplan mogelijk maakte maar die niet tot uitvoering zijn gekomen.

Thans is artikel 3.73 van de Interim omgevingsverordening van toepassing. In aanvulling op het bovenstaande kan het initiatief als volgt worden verantwoord.

Lid 1

a. De vestiging van de nieuwe ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:
    1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving.

Het is duidelijk dat het beleid van de gemeente Woensdrecht erop gericht is om in deze uitloper van het dorp Putte stedelijke functies gepast toe te staan. Ten zuiden van de locatie is een landgoed (Emmahoeve) tot stand gekomen. Eerder is reeds besloten een vermaakcentrum te realiseren op de plaats waar het voormalige grantiebedrijf aanwezig was. Kortom, het beleid is erop gericht om op een gepaste wijze voorzieningen mogelijk te maken die ruimte vragen en in een goede landschappelijke en natuurlijke setting kunnen worden ingepast.

    2. Welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders

Hiervoor is reeds het gemeentelijke beleid ten aanzien van de huisvesting van arbeidsmigranten genoemd. Het is nu juist de gemeente Woensdrecht die om redenen van leefbaarheid graag de huisvesting van arbeidsmigranten in een kwalitatief goede en grote geconcentreerde vorm wil vormgeven. Daarmee wordt beoogd om de behoefte op een andere plaats vorm te geven.

    3. Hoe de vestiging bijdraagt aan de versterking van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied

Duidelijk is dat de realisatie van een nieuwe voorziening leidt tot sanering van een verwaarloosd bedrijfsterrein, zodat heel duidelijk een bijdrage wordt geleverd aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed. Hiervoor is reeds met verwijzing naar de toelichting in het geldende bestemmingsplan kort onderbouwd dat de ontwikkeling een positieve bijdrage levert aan de omgevingswaarden. In hoofdstuk 4 zal dat aan de hand van een actualisatie nader worden onderbouwd.

b. er vindt geen splitsing plaats van een bouwperceel

De plannen voorzien niet in een splitsing van het bouwperceel.

c. Overtollige bebouwing wordt gesloopt

Principeverzoek Putseweg 13 te Putte

Alle bebouwing wordt gesloopt

d. De vestiging heeft geen betrekking op een kantoor met baliefunctie, lawaaisport en mestverwerking

Het initiatief heeft geen betrekking op een van deze functies

Lid 2

Het bestemmingsplan dat de vestiging mogelijk maakt, borgt dat de functie, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting en stelt daartoe regels:

a. Over een bij de omgeving passende omvang en verkeersaantrekkende werking;

In het bestemmingsplan wordt de specifieke functie, namelijk bewoning ten behoeve van arbeidsmigranten strikt vastgelegd. Vanwege deze functie zal de verkeersaantrekkende werking beperkt blijven en vergelijkbaar zijn met kamerbewoning.

b. Welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan

In het bestemmingsplan is de specifieke gebruiksactiviteit vastgelegd

c. Dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen

Er zal geen sprake zijn van opslag en stalling in de buitenlucht.

d. Dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang

In het bestemmingsplan wordt een eindsituatie vastgelegd.

Lid 3
In lid 3 van artikel 3.73 wordt een voorziening ten dienste van vrije tijd en zorg beperkt tot een omvang van de bebouwing van maximaal 1 hectare. De voorziening die thans wordt opgericht, zal 4500 m2 bebouwd oppervlak kennen. Strikt formeel geeft lid 3 geen beperkingen aangezien het hier om een voorziening gaat die niet valt onder vrije tijd en zorg.

Artikel 3.5 van de Interim omgevingsverordening
In artikel 3.5, lid 2 van de Interim omgevingsverordening is bepaald dat voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonden leefomgeving rekening wordt gehouden met:

a. Zorgvuldig ruimtegebruik
b. De waarden in een gebied met toepassing van de waardenbenadering;
c. Meerwaardecreatie

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat de toedeling van functies plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag. Dat is hier het geval.

De lagenbenadering omvat de effecten op respectievelijk:

a. De ondergrond, zoals bodem, grondwater en de archeologische waarden
b. De netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen, waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer;
c. De bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

Hiervoor is reeds verwezen naar de onderbouwing in het vigerende bestemmingsplan. In hoofdstuk 4 wordt dit nader geactualiseerd en toegepast op het thans voorliggende initiatief.

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, zoals de mogelijkheid opgaven en ontwikkelingen te combineren en de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Met de voorziening in woonruimte voor arbeidsmigranten worden meerdere doelen gediend:

- Er komt een goed alternatief voor de huidige huisvesting in de bebouwde kom en op recreatieterreinen die niet duurzaam is, kwalitatief onder de maat en waarbij sprake is van onvoldoende toezicht en beheer;
- Het plan voorziet in de behoefte aan woonruimte voor arbeidsmigranten. Door een goede voorziening te bieden, kan de behoefte aan arbeidskracht worden ingevuld.
- Er wordt een lelijke bedrijfssituatie gesaneerd. Daarnaast wordt ook de bodem gesaneerd en zal de omgeving aanzienlijk gaan opknappen.
- Het plan zal gepaard gaan met een landschappelijke inrichting ten behoeve van een kwaliteitsverbetering van het landschap die voldoet aan artikel 3.9 van de Interim-omgevingsverordening.

Conclusie
De conclusie is dat met dit plan kan worden voldaan aan het provinciale beleid

3.3 Gemeentelijk ruimtelijk beleid

In de Structuurvisie Plus en Het gemeentelijk beleid ligt vast in de actualisatie van de Structuurvisie Plus uit 2009 en in de Visie op het Buitengebied (verstreken van de gouden rand van Brabant) uit 2015. In beide visies wordt aandacht gevraagd voor de kwaliteiten van natuur en landschap.

Het plangebied maakt deel uit van het gemengd landschap. Hier wenst men een sterkere samenwerking tussen natuur, water en recreatie bereiken. Het landschap is gevarieerd

bestaande uit kleinschalige open weilanden en akkers, boscomplexen, bebouwingslinten en campings. De kleinschaligheid en afwisseling bepalen de aantrekkelijkheid.

Het initiatief past goed in de doelstellingen van de Structuurvisie Plus. Inmiddels is het provinciale beleid een stuk concreter en wordt met de onderbouwing in het hoofdstuk provinciaal beleid dan ook impliciet voldaan aan het gemeentelijk beleid op dat punt.

In de Visie buitengebied wordt een ondeling gemaakt in een viertal gebieden, namelijk Natura 2000, de Ecologische hoofdstrcutuur (thans Natuurnetwerk Brabant), de groenblauwe mantel en het gemengd landelijk gebied. De planlocatie ligt in het gebied groenblauwe mantel. Hier wordt een bestiging en uitbreiding van bestaande functies voorgestaan gericht op zorgeconomie, toerisme en recreatie alsmede een redelijke uitbreiding van bestaande landbouwverwante bedrijven.

De realisatie van een voorziening voor de huisvesting van arbeidsmigranten is niet genoemd in de Visie buitengebied van 2015. Het beleid in de groenblauwe mantel laat wel ruimte voor een dergelijke voorziening mits voldoende aandacht bestaat voor de landschappelijke kwaliteiten en functies.

Specifiek verwijzen wij naar de herziene Beleidsregels voor de huisvesting van arbeidsmigranten van 3 juli 2019. Hierboven is hierop bij de toetsing aan de ladder van duurzame verstedelijking op ingegaan. Dit plan past bij uitstek in dat raadsbesluit. Het levert een goed en deugdelijk alternatief op voor het streven om de huisvesting van arbeidsmigranten in woningen in de bebouwde kom alsook op recreatieterreinen te gaan verbieden.

Voor het geldend bestemmingsplan verwijzen wij naar paragraaf 2.1.3.

4 OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een ruimtelijk plan 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 wordt ingegaan op de milieu- en omgevingsaspecten die relevant zijn voor de ontwikkeling. Per aspect is een korte motivering opgenomen. Hierdoor wordt inzicht verkregen in de haalbaarheid van het initiatief.

4.1 Natuur en stikstofdepositie

Vanuit Europese- en nationale regelgeving dient onderzocht te worden welke effecten de beoogde ingreep heeft op beschermde gebieden (Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland) en op beschermde flora en fauna. Hiertoe is door Ecodat een quickscan flora en fauna verricht (Quickscan project Scheldeweg Hoogerheide in het kader van de Wet natuurbescherming, d.d. 22 juni 2020). De volledige rapportage is als bijlage toegevoegd. Hierna worden de belangrijkste conclusies beschreven.

4.1.1 Gebiedsbescherming

Tijdens de sloop, bouw en in de permanente fase wordt er stikstof uitgestoten. Om te bepalen of dit een significant negatief effect heeft, is een Aerius berekening uitgevoerd. De resultaten van deze berekening zijn als bijlage toegevoegd. Uit de berekeningen blijkt dat er in de voorgenomen situatie sprake is van stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied “Brabantse Wal”. Er is in de aanlegfase sprake van een lichte overschrijding), in de gebruiksfase is sprake van een eveneens. Vanwege deze overschrijding is een aanvraag om ontheffing van de Wet natuurbescherming ingediend om in aanmerking te komen voor een bijdrage uit het stikstofregistratiesysteem.

4.1.2 Soortbescherming

De Wet natuurbescherming is gericht op het duurzaam in stand houden van soorten in hun natuurlijk leefgebied. Niet alleen de instandhouding van verblijfplaatsen is van belang, maar ook de instandhouding van het leefgebied. Te allen tijde dient men de zorgplicht in acht te nemen. Deze zorgplicht houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk moet worden voorkomen. De zorgplicht geldt voor alle planten en dieren, beschermd of niet. De soortgroepen waarvoor nader onderzoek noodzakelijk is, zijn: vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen.

In het kader van het vigerende bestemmingsplan is een onderzoek verricht naar beschermde soorten.

Om de gevolgen van de ontwikkeling op eventueel aanwezige beschermde plant- en diersoorten in beeld te brengen is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 10. in het onderstaande volgen de onderzoeksresultaten.
In het plangebied staan enkele gebouwen met pannendaken die geschikt zijn als broedlocatie voor gierzwaluwen. Aan de hand van nader onderzoek dient inzichtelijk gemaakt te worden op welke manier de gierzwaluw van het plangebied gebruik maakt.

Verder biedt de beplanting en bebouwing onderkomen aan algemene broedvogels, zoals merel, holenduif en zwarte roodstaart. Voor deze algemene soorten geldt dat indien het groen en de bebouwing buiten het broedseizoen (half maart tot half augustus) worden verwijderd, er geen overtredingen plaats zullen vinden met betrekking tot deze soorten.
De bebouwing is geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. De eikenbomen langs de Putseweg kunnen fungeren als vliegroute voor vleermuizen. Door de herinrichting van het plangebied worden geen vliegroutes verstoord mits de bomen langs de Putseweg gehandhaafd blijven. Gelet op de geschiktheid van een aantal panden voor vleermuizen is aanvullend onderzoek benodigd om de functie van het gebied voor vleermuizen te kunnen vaststellen.
In het plangebied zijn tongvarens en steenbreekvarens aangetroffen. Deze zijn middels de Flora- en faunawet beschermd. Door de renovatie van de hallen zullen de groeiplaatsen van deze vaatplanten verdwijnen. Voor het vernietigen van de varens is een ontheffing noodzakelijk. Omdat het hier gaat om vrij algemene soorten, is de verwachtingswaarde dat een dergelijke ontheffing verkregen kan worden. Een betere optie is om de varens te behouden door deze te verplaatsen naar een nieuwe, geschikt gemaakte locatie. Door het treffen van deze mitigerende maatregelen is het aanvragen van een ontheffing niet noodzakelijk. Het plan biedt goede mogelijkheden om een geschikte groeilocatie voor de varens te creëren. Voor beschermde soorten uit de overige soortgroepen vormt het plangebied geen geschikt habitat of zijn deze op grond van bekende spreidingsgegevens of het ontbreken van verblijfsindicaties niet te verwachten.
Ten behoeve van de eventuele aanwezigheid van gierzwaluwen en vleermuizen is ecologisch vervolgonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is integraal opgenomen als bijlage 11. In het onderstaande volgen de onderzoeksresultaten.

In het plangebied zijn geen gierzwaluwen aangetroffen. Overtreding van de Flora- en faunawet is ten aanzien van deze soort niet aan de orde.
Er zijn twee paarverblijfplaatsen van drie respectievelijk zes grootoorvleermuizen aanwezig. Ook heeft een gewone dwergvleermuis een zomerverblijfplaats. Het groen rond de bebouwing fungeert als foerageergebied voor circa vier gewone dwergvleermuizen. Het betreft hier echter geen essentieel foerageergebied.
De bebouwing wordt grondig gerenoveerd en deels gesloopt. Hierdoor zullen de verblijfplaatsen van de vleermuizen vernietigd worden. Dit betekent een overtreding van de Flora- en faunawet. Een ontheffingsaanvraag is dan ook aan de orde. Door het treffen van mitigerende maatregelen dient overtreding voorkomen te worden. Deze maatregelen dienen te worden vastgelegd in een activiteitenplan bij de ontheffingsaanvraag.
In één van de hallen is een roestplaats van een solitaire kerkuil aangetroffen. De aanwezigheid van een nest is uitgesloten. Een roestplaats van een kerkuil is conform de Flora- en faunawet alleen beschermd als hij van essentieel belang is voor de functionaliteit van een nest. Dit is in dit geval niet aan de orde. Er is dus ook geen sprake van overtreding van de Flora- en faunawet ten aanzien van de kerkuil.In de open schuur naast het woonhuis is een roestplaats van een solitaire steenuil aangetroffen.
Er zijn geen aanwijzingen gevonden voor een nest of broedgeval. Een roestplaats van een steenuil is conform de Flora- en faunawet alleen beschermd als deze van essentieel belang is

voor de functionaliteit van een nest. Dit is in deze situatie niet aan de orde. Er is dus geen sprake van overtreding van de Flora- en faunawet ten aanzien van de steenuil.
Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat alleen met betrekking tot de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen ontheffing van de Flora- en faunawet benodigd is. De ontheffingsaanvraag wordt voorzien van een activiteitenplan, waarin mitigerende maatregelen worden opgenomen.

4.2 Externe veiligheid

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).

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie en dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, te worden bepaald.

Bij raadpleging van de risicokaart externe veiligheid blijkt dat er geen veiligheidsrisico’s aanwezig zijn in de wijde omgeving van het plangebied.

4.3 Geluid

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling met geluidsgevoelige gebouwen (waaronder woningen), nieuwe wegen, en de reconstructie van bestaande wegen dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de Wet geluidhinder (Wgh). De voorgenomen voorziening is strikt genomen geen geluidgevoelig gebouw. Toch is in het kader van een goede ruimtelijke ordening een akoestisch onderzoek uitgevoerd, aangezien het van belang wordt geacht dat ter plaatse een goed akoestisch binnenklimaat kan worden bereikt.

Relevant voor de cumulatieve geluidsbelasting op de logiesgebouwen ten gevolge van wegverkeer zijn de Putseweg (N289) en de Krommeweg. In de nabijheid van het plan zijn geen relevante wegen gelegen.

Uitgevoerd onderzoek
Door Econsultancy is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de gecumuleerde geluidsbelasting op de nieuw te bouwen logiesgebouwen maximaal 63 dB(A) bedraagt. Maatgevend voor de gecumuleerde geluidsbelasting is de Putseweg (N 289). Conform het Bouwbesluit dient de geluidwering van de gevels, met een minimum van 20 dB, zodanig te zijn dat het resulterende binnenniveau in de units niet meer bedraagt dan 33 dB voor wegverkeerslawaai.

Bij de aanvraag om omgevingsvergunning wordt middels een nadere rapportage naar de karakteristieke geluidwering van de gevels het vereiste binnenniveau conform het Bouwbesluit gewaarborgd.

Conclusie
Het plan voldoet aan de eisen van de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zal de geluidwerendheid van de gevels zodanig moeten zijn dat een binnenklimaat van 33 dB voor wegverkeerslawaai kan worden gegarandeerd.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende functies en een milieugevoelige bestemming 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.

Zoals hiervoor is aangegeven, betreft het geven van logies aan arbeidsmigranten geen milieugevoelige functie. Toch verdient het aanbeveling hiernaar onderzoek te doen in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

De richtafstand tussen een milieugevoelige functie en de milieubelastende activiteit wordt bepaald vanaf de gevel van de gevoelige functie, die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is, tot de grens van de inrichting. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.
In dit geval is er geen sprake van milieubelastende activiteiten op korte afstand van het plangebied.

4.5 Luchtkwaliteit

Luchtkwaliteit is geregeld in de Wet milieubeheer. Een specifiek onderdeel van deze wet is de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende 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 NO_2 of PM_{10} van meer dan 3% van de grenswaarde.

Ten behoeve van dit plan is uitgegaan van een verkeersgeneratie van 1,8 voertuig per etmaal, conform de CROW publicatie 381 voor kamerbewoning (zelfstandig). Dat betekent op etmaalbasis een verkeersgeneratie van 419. In onderstaande tool is dit aantal ingevuld.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

	Jaar van planrealisatie	2020
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	419
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in $\mu g/m^3$	**0,34**
	PM_{10} in $\mu g/m^3$	**0,07**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu g/m^3$		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Conclusie
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate. Er is geen nader onderzoek nodig.

4.6 Water

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 2.000 m², tussen de 2.000 m² en 10.000 m² en meer dan 10.000 m². In dit geval is de verhardingstoename kleiner dan 2.000 m². Het regenwater wordt direct geïnfiltreerd of wordt afgevoerd op het oppervlaktewater. In het bestemmingsplan, wordt het waterhuishoudkundige systeem verder uitgewerkt.

Om de gevolgen van de ontwikkeling op de waterhuishoudkundige situatie in beeld te brengen is in het kader van het vigerende bestemmingsplan een watertoets uitgevoerd. Deze is nog steeds voldoende bruikbaar. In het onderstaande volgen de onderzoeksresultaten.

De bovengrond bestaat uit een hoge zwarte enkeerdgrond die is opgebouwd uit leemarm en zwak lemig fijn zand. De afzettingen, waarin deze bodem is ontstaan, behoren geologisch tot de Formatie van Boxtel. Het eerste watervoerende pakket heeft een dikte van circa 38 meter en wordt gevormd door de matig fijne en matig grove zandlagen van de Formaties van Waalre en Maassluis. Op basis van archiefmetingen en maaiveldhoogte is de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) vastgesteld op 12,0 m + NAP, hetgeen vertaald kan worden naar circa

,30 meter onder maaiveld. Het water stroomt in zuidwestelijke richting. Het plangebied is niet gelegen in grondwaterbeschermingsgebied en/of grondwaterwingebied. Ook liggen er geen pompstations in de buurt.
Ten noorden en zuiden van het plangebied zijn twee watergangen gelegen, aangeduid als categorie A in de legger van het waterschap. Daarnaast zijn er rond het plangebied nog enkele waterlopen in categorie B gelegen, met name langs de Putseweg.
Op basis van veldonderzoek is de actuele grondwaterstand bepaald tussen 2,0 en 3,0 meter onder maaiveld.
Tenslotte is op basis van doorlatendheidsonderzoek de k-waarde van de bodem bepaald. Dit is van belang om de geschiktheid van de bodem voor infiltratie van hemelwater te bepalen. Uit het onderzoek kan geconcludeerd worden dat de bodem tot de onderzochte diepte (1,0 meter onder maaiveld) geschikt is voor de infiltratie van hemelwater. Geadviseerd wordt de toplaag daar waar geïnfiltreerd gaat worden te bewerken en los te maken. Voor het matig siltig, matig fijn zand kan uitgegaan worden van een k-waarde van circa 0,5 m/dag. Voor het zwak siltig, matig grof zand kan uitgegaan worden van een doorlatendheid van circa 2,5 m/dag.

Hemelwater
De bergingsopgave voor onderhavige planontwikkeling is vastgesteld op 620 m3. Uitgangspunt is het bergen van hemelwater aan zowel de voor- als de achterzijde van het gebouw. Voor de achterzijde bedraagt de bergingsopgave 230 m3. Het hemelwater afkomstig van dak en terras kan via oppervlakkige afvoer aan maaiveld afstromen richting de groenvoorziening. Hier kan een gedeelte van het terrein verdiept worden aangelegd. Uitgaande van een maximale diepte van 0,5 meter (tevens gebaseerd op archeologisch onderzoek, zie paragraaf 5.5) en een talud van 1 op 3 is een oppervlakte van circa 540 m2 nodig om de wateropgave te kunnen bergen. Deze oppervlakte is in het inrichtingsplan ruimschoots voorzien. Er kan ook gekozen worden voor een grotere en minder diepe voorziening.
Voor de voorzijde bedraagt de bergingsopgave 385 m3. Er zijn verschillende mogelijkheden om het hemelwater te verwerken:
• Bovengrondse berging (wadi of vijver);
• Ondergrondse berging (infiltratiekratten of waterpasseerbare verharding);
• Combinatie van boven- en ondergrondse berging.
De voorkeur gaat uit naar een combinatie van beiden. Aan de voorzijde van de bebouwing is een vijver voorzien. Indien dit oppervlak wordt benut voor waterberging kan, uitgaande van een talud van 1 op 3, een diepte van 0,75 meter en een maximale waterhoogte van 0,5 meter circa 200 m3 water geborgen worden. Bij extreme buien kan overtollig water bijvoorbeeld middels een slokop overstorten op een ondergronds bergingssysteem (kratten). Door de ondergrondse berging te combineren met een bovengrondse berging kan de ondergrondse berging de helft kleiner worden aangelegd.
Binnen het plangebied is genoeg ruimte en zijn genoeg mogelijkheden beschikbaar om het plan hydrologisch neutraal te ontwikkelen. Er worden dan ook geen negatieve effecten op de lokale hydrologie en het watersysteem verwacht.

Beoordeling afvoer afvalwater.

Onder de Putseweg is aan de zijde van het plangebied een pers(druk)riool gelegen. Uitgangspunt voor de planontwikkeling is dat in het plangebied zelf een gescheiden rioolstelsel zal worden gerealiseerd. Het vuilwaterriool van het amusementscentrum zal aangesloten worden op het bestaande rioolstelsel. Ten opzichte van de huidige situatie zal het aanbod van vuilwater toenemen. De aanwezige persleiding zal deze toename zeer waarschijnlijk verwerken.
Wel moet het huidige pompgemaal worden vervangen.

Conclusie
De wateraspecten zijn voldoende onderzocht en staan dit bestemmingsplan niet in de weg.

4.7 Bodem

Bij functiewijzigingen dient te worden aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de functie die ter plaatse wordt beoogd. In het kader van de Structuurvisie is reeds een bodemonderzoek uitgevoerd in de onmiddellijke omgeving van het plangebied. Aan bureau Wematech is opdracht verleend voor de uitvoering van verkennend bodemonderzoek voor het plangebied. Vooralsnog worden niet verwacht dat er grote verontreinigingen worden aangetroffen, die de haalbaarheid van de ontwikkeling in de weg staan.

Door het bureau Econsultancy is een nader bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusie is dat na sanering van de bodem de locatie geschikt is voor bebouwing.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden verantwoord dat er geen archeologische waarden worden verstoord

In het kader van het geldende bestemmingsplan is reeds een archeologisch onderzoek uitgevoerd. De conclusie hierbij is dat

De geplande renovatie en nieuwbouw is gelegen ter plaatse van en direct grenzend aan de huidige bebouwing. Op dit perceel zijn tijdens het archeologisch booronderzoek grootschalige diepe bodem- verstoringen aangetroffen. Bovendien geldt op basis van de aard van de aangetroffen afzettingen voor een groot deel van dit perceel een lage verwachting. In het kader van de voorgenomen bouw- werkzaamheden wordt dan ook geadviseerd om geen vervolgonderzoek uit te voeren. Ook voor de overige delen van het plangebied, waar de top van de Formatie van Waalre bestaat uit klei, wordt geadviseerd om bij bodemingrepen geen vervolgonderzoek uit te voeren. Alleen indien ter plaatse van de aangetroffen dikke eerddekken, met daaronder zand van de Formatie van Waalre (centrale en zuidwestelijke delen van het plangebied), bodemingrepen dieper dan 50 cm -mv plaats gaan vinden, wordt geadviseerd om hier een vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van een proefsleuvenon- derzoek.

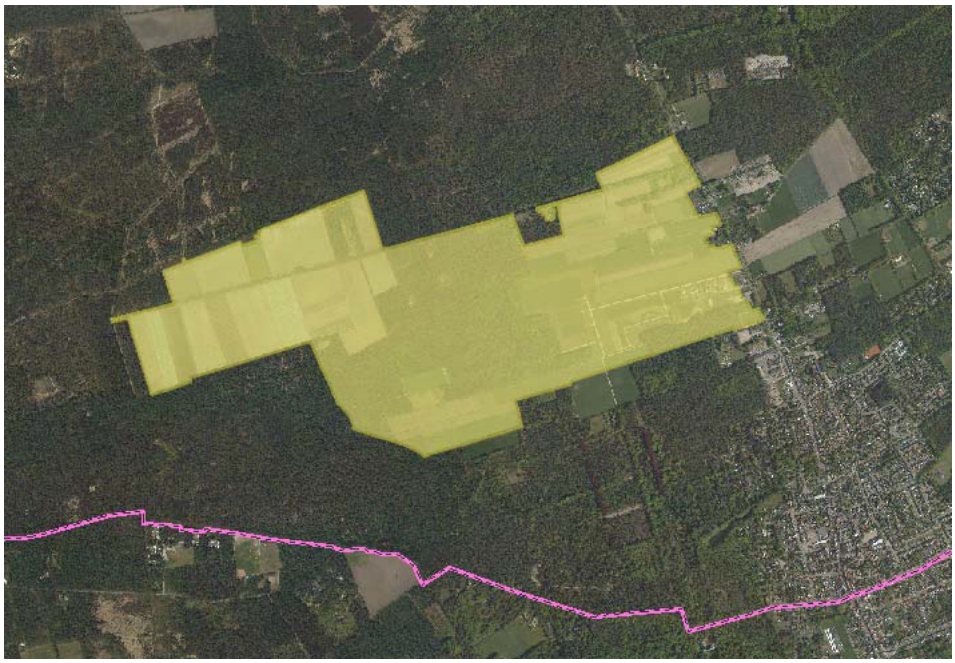
In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het

bestemmingsplan 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.



Om de aanwezigheid van cultuurhistorische waarden te beoordelen is de provinciale Cultuurhistorische waardenkaart geraadpleegd. In en direct rond het plangebied zijn diverse waardevolle lijnen en vlakken aanwezig. De Putseweg is van oudsher een belangrijke doorgaande route waaraan diverse bebouwing was gesitueerd. Het verloop van de weg is nauwelijks veranderd daar heeft deze historische lijn een hoge geografische waarde. Het verloop van de weg zal met de ontwikkeling ongewijzigd blijven en ook de beeldbepalende bomenrijen blijven gehandhaafd. Daarnaast zijn enkele wegen loodrecht op de Putseweg als geografisch waardevol aangeduid. Het betreft de wegen en paden ter ontsluiting van de agrarische percelen, waarvan er één direct ten zuiden van het plangebied gelegen is.
Omdat de richting van deze paden typerend is voor de langgerekte verkavelingsstructuur van de heideontginning en deze op een aantal plaatsen voorzien is van bomenrijen wordt ook in het plangebied voorgesteld dit (voormalig) pad te begeleiden met bomen (zomereiken, zie ook paragraaf 3.3).
Verder is het plangebied gelegen in het landschap van de Brabantse Wal, een landschap met een groot contrast tussen het hoger gelegen zandlandschap en de lager gelegen zeekleipolders. Het plangebied ligt op het hogere gedeelte. De ontwikkeling heeft ruimtelijk geen invloed op de landschappelijke structuur van de Brabantse Wal. Wel maakt de realisatie van het amusementsecentrum met horecagelegenheden op een centrale en goed bereikbare plaats het aantrekkelijker om de Brabantse Wal te verkennen.
Daarnaast is het plangebied gedeeltelijk gelegen in het cultuurhistorische vlak ‘De Koude Heide’. Deze jonge ontginning (circa 1920) is ontstaan bij een thans verdwenen hoeve (kampontginning) en kenmerkt zich door een zeer open karakter. De ontginning wordt gekenmerkt door onregelmatig lange percelen, hetgeen typerend is voor een boshoeveontginning. Met de

ontwikkeling in het plangebied dient het open karakter en de langgerekte verkavelingsrichting gerespecteerd en waar mogelijk versterkt te worden. Dit wordt bewerkstelligd door:
• Het aanbrengen van bomenrijen (zomereiken) loodrecht op de Putseweg;
• Het behouden van de uitzichten vanaf het parkeerterrein en het terras door geen besloten groenelementen, zoals houtwallen en bosplantsoenen, te voorzien.



Tenslotte is op de historische kaart een bomenrij te zien op ongeveer 40 meter afstand en evenwijdig aan de achtergevel van de bebouwing. Deze bomenrij wordt in de vorm van zomereiken) teruggebracht, zowel om de oude situatie te herstellen als om een fysieke begrenzing van het amusementscentrum te introduceren.

4.9 Milieueffectrapport

Op basis van het Besluit MER is een mer-beoordelingsplicht van toepassing indien:

1. de activiteit onder één van de categorieën van activiteiten in kolom 1 van onderdeel D valt (ongeacht de omvang van die activiteit) én;
2. sprake is van een aangewezen besluit in kolom 4 van onderdeel D, waaronder het bestemmingsplan.

Uit een recente uitspraak van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2019:1253) is af te leiden dat, wanneer, zoals hier er uitsluitend sprake is van een gebruikswijziging en niet van een toename van het ruimtebeslag, er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject zoals genoemd in categorie D 11.2 van het Besluit m.e.r. Het is dan ook niet nodig een (vormvrije) mer-beoordeling op te stellen.

5 SAMENVATTING

Aan de Putseweg 11 en 13 bevindt zich het voormalige bedrijfsterrein van Glatt granietwerken. Het perceel is aangekocht ten behoeve van herontwikkeling. Aanvankelijk waren er plannen voor een vermaakcentrum. In 2014 is daartoe een bestemmingsplan vastgesteld. De planologische aanvaardbaarheid is toen uitgebreid onderbouwd in een toelichting en door middel van onderzoeken.

Thans is het plan aan de orde om een voorziening te realiseren voor de huisvesting van arbeidsmigranten. De voorziening zal geen groter ruimtebeslag hebben dan hetgeen het bestemmingsplan uit 2014 mogelijk maakt. Het concentreren van de huisvesting van arbeidsmigranten past uitstekend in het beleid van de gemeente Woensdrecht. Er is op 3 juli 2019 een raadsbesluit genomen om ervoor te zorgen dat de huisvesting in de bebouwde kom en de recreatieterreinen aan banden wordt gelegd. Als alternatief moet er een specifieke voorziening worden gebouwd, waarbij de huisvesting geconcentreerd en op een kwalitatief verantwoorde wijze kan plaatsvinden en kan worden beheerd.

De realisatie van de woonvoorziening is ten opzichte van de effecten van het plan uit 2014 alleen maar positiever. Er zal minder verkeersgeneratie plaatsvinden, er wordt een goede afscherming gerealiseerd naar het Natura 2000 gebied en de locatie en de gebouwen bieden een uitstekende mogelijkheid om in de grote vraag naar goede huisvesting voor arbeidsmigranten te voorzien.