

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

Bestemmingsplan

“Herontwikkeling Glatt-locatie,
Putte”

Gemeente Woensdrecht

Bestemmingsplan :

“Herontwikkeling Glatt-locatie,Putte”

Id = NL.IMRO.0873.BUITxBP096xHERZx05-VG01

Fase	Datum besluit	Datum publicatie	Datum ter inzage	Bijzonderheden
Voorontwerp	07-11-2013	n.v.t.	n.v.t.	
Ontwerp		04-06-2014	05-06-2014	
Vastgesteld				
Van kracht				
Raad van State				
Onherroepelijk				

Toelichting

INHOUD

1	Inleiding	9
1.1	Aanleiding	9
1.2	Vigerend bestemmingsplan	10
1.3	Leeswijzer	12
2	Beschrijving bestaande situatie.....	14
2.1	Omgeving	14
2.2	Plangebied	16
3	Planbeschrijving	19
3.1	Algemeen.....	19
3.2	Ruimtelijke opzet	19
3.3	Groen en water	20
3.4	Beeldkwaliteit.....	25
3.5	Functionele opzet	26
3.6	Verkeer en parkeren	27
3.7	Economische effecten en haalbaarheid	29
4	Beleidskader	32
4.1	Rijksbeleid	32
4.2	Provinciaal beleid.....	35
4.3	Gemeentelijk beleid	47
5	Randvoorwaarden	52
5.1	Inleiding	52
5.2	Bodem.....	52
5.3	Waterhuishouding.....	54
5.4	Cultuurhistorie.....	57
5.5	Archeologie	59
5.6	Flora en fauna.....	61
5.7	Wegverkeerslawaaï	68
5.8	Bedrijven en milieuzonering	68
5.9	Externe veiligheid	70
5.10	Luchtkwaliteit	72
5.11	Kabels en leidingen	74
5.12	Besluit m.e.r.	75
6	Juridische aspecten	79
6.1	Algemene opzet.....	79
6.2	Toelichting op de verbeelding.....	79
6.3	Toelichting op de bestemmingsplanregels	79
7	Economische uitvoerbaarheid	82
7.1	Exploitatie	82
7.2	Handhaving.....	82
8	Overleg en inspraak	84
8.1	Inleiding	84
8.2	Vooroverleg	84
8.3	Inspraak	84
8.4	Zienswijzen	84

Bijlagen

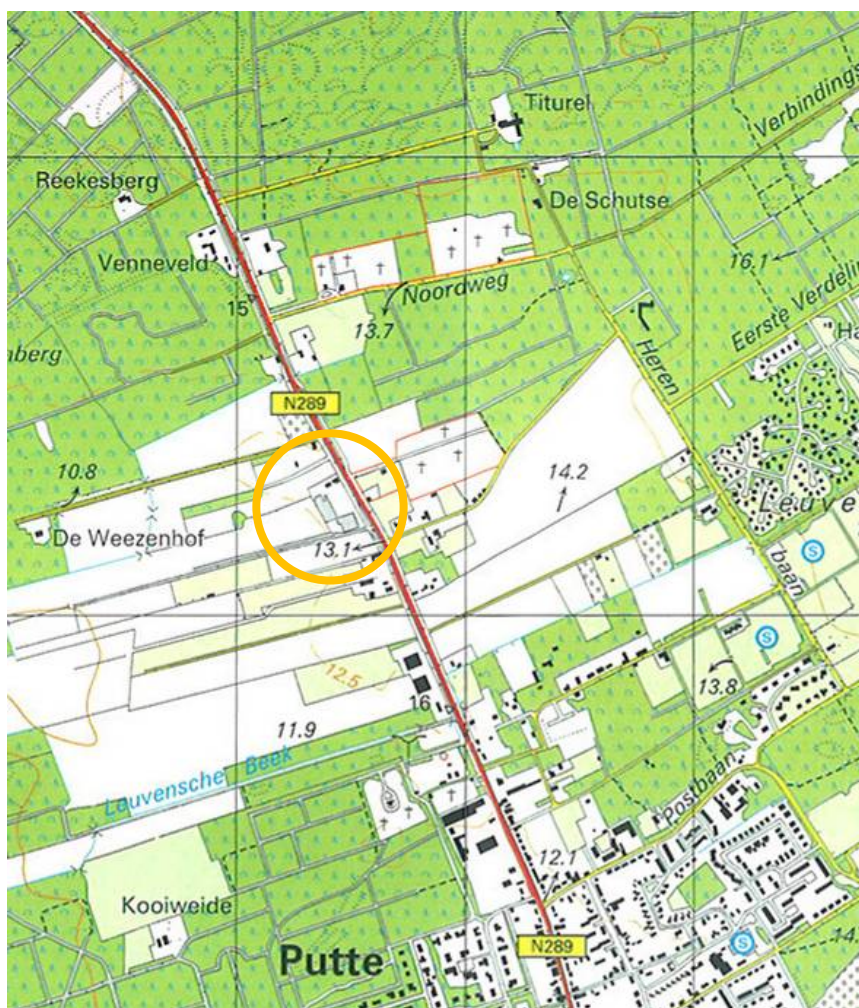
Bijlage 1:	Landschappelijk inpassingsplan
Bijlage 2:	Inrichtingsschets
Bijlage 3:	Onderzoek verkeer en parkeren
Bijlage 4:	Economisch effectenonderzoek
Bijlage 5:	Berekening kwaliteitsverbetering
Bijlage 6:	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 7:	Watertoets
Bijlage 8:	Archeologisch onderzoek
Bijlage 9:	Berekening stikstofdepositie
Bijlage 10:	Quickscan flora en fauna
Bijlage 11:	Ecologisch vervolgonderzoek
Bijlage 12:	Akoestisch onderzoek
Bijlage 13:	Nota van beantwoording
Bijlage 14:	Staat van wijzigingen

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aannemersbedrijf B. de Nijs – Soffers b.v. heeft het voornemen om te komen tot herontwikkeling van de Glatt-locatie aan de Putseweg in Putte. In het plangebied is bebouwing van een voormalige steenhouwerij gesitueerd die ernstig in verval is geraakt. Uitgangspunt is om de huidige bebouwing te renoveren en gedeeltelijk nieuwbouw te realiseren. Hiermee wordt plaats geboden aan een amusementscentrum met onder andere een bowling, kinderspeeltuin, speelautomatenhal en diverse horecagelegenheden. Aanvullend worden de benodigde parkeerplaatsen op het terrein gerealiseerd.

De initiatiefnemer wenst het vervallen pand van de voormalige steenhouwerij opnieuw aanzien te geven en invulling te geven aan de vraag naar recreatieve voorzieningen in de regio. De voorgestane multifunctionele mix biedt een interessant programma voor een brede doelgroep. Omdat de ontwikkeling niet mogelijk is binnen het vigerende bestemmingsplan (zie verder paragraaf 1.2) is een herziening benodigd. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de passende juridisch-planologische basis voor de realisatie van het amusementscentrum.



Ligging plangebied op topografische kaart

Het plan past niet binnen het vigerende bestemmingsplan “Actualisatie bestemmingsplan Buitengebied”, vastgesteld door de gemeenteraad op 17 februari 2011. In een deel van het plangebied geldt de bestemming ‘Bedrijf’ en is conform de Staat van Bedrijfsactiviteiten het amusementscentrum reeds toegestaan. Echter, het plangebied omvat ook een woonperceel en enkele agrarische percelen. Herontwikkeling van de woning naar een horecagelegenheid is niet toegestaan evenals het inrichten als parkeerterrein van de agrarische percelen.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan benodigd.

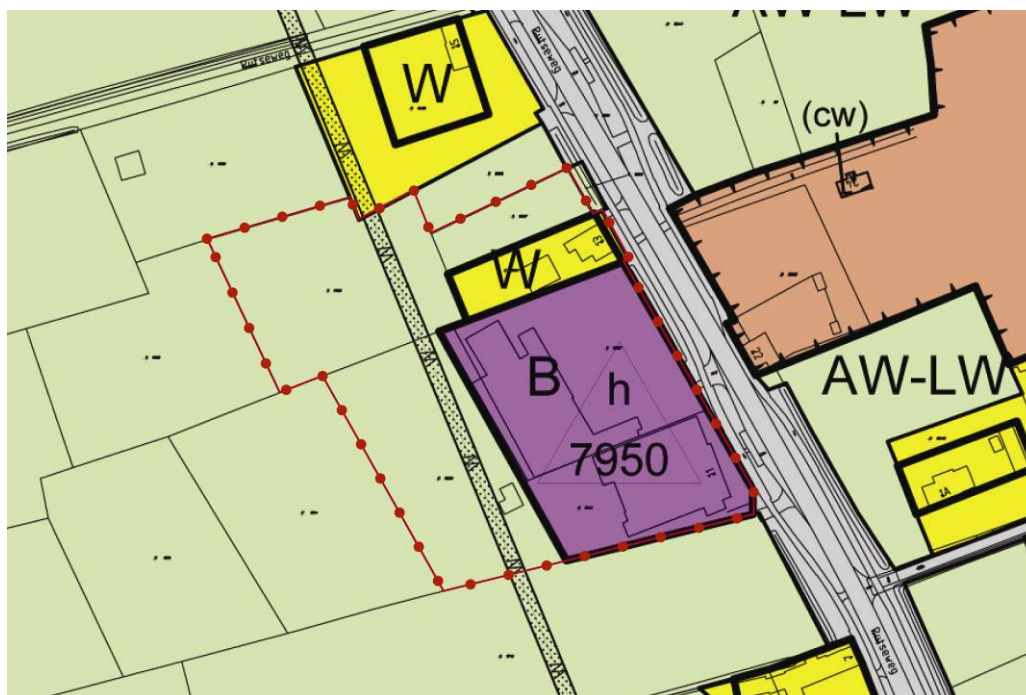
1.2 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan “Actualisatie bestemmingsplan Buitengebied”, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 17 februari 2011. Als gevolg van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State op 31 oktober 2012 is het bestemmingsplan op een aantal onderdelen vernietigd. De wijzigingen naar aanleiding van deze uitspraak zijn verwerkt in de geconsolideerde versie. Deze zijn echter niet relevant voor het plangebied.

In het plangebied gelden de volgende drie enkelbestemmingen:

- ‘Bedrijf’, ten behoeve van de voormalige steenhouwerij. Binnen deze bestemming mag maximaal 7.950 m² aan bebouwing opgericht worden. De toegestane functies zijn opgenomen in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten en lopen zeer uiteen. In relatie tot de ontwikkeling zijn onder meer amusementshal, casino, bowling, café en restaurant toegestaan;
- ‘Wonen’ ten behoeve van de burgerwoning aan de Putseweg 13;
- ‘Agrarisch met Waarden - Landschapswaarden’ ten behoeve van het naast- en achterliggende agrarische gebied.

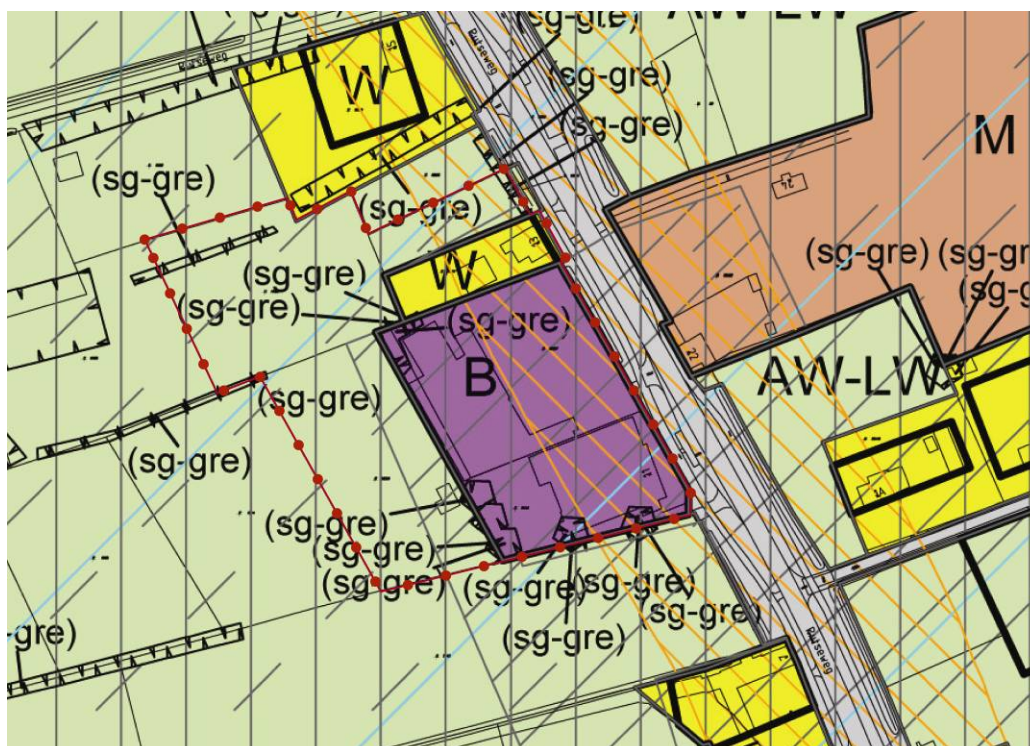
Daarnaast geldt de dubbelbestemming ‘Leiding - Water’ ten behoeve van de bescherming van de aanwezige waterleiding in het plangebied.



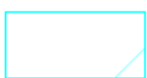
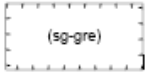
Uitsnede vigerend bestemmingsplan (enkel- en dubbelbestemmingen) met aanduiding plangebied

Tevens gelden diverse functie- en gebiedsaanduidingen in het plangebied. Dit betreft:

- gebiedsaanduiding 'geluidzone - weg' ten behoeve van de geluidbelasting van de Putseweg vanuit de Wet geluidhinder;
- gebiedsaanduiding 'cultuurhistorisch waardevol gebied' ter bescherming en instandhouding van cultuurhistorisch waardevol gebied;
- gebiedsaanduiding 'archeologische verwachtingswaarde' ter bescherming en instandhouding van archeologische waarden;
- gebiedsaanduiding 'bebouwingsconcentratie' ten behoeve van functieverruiming in het buitengebied;
- gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - radar' om verstoring van de radar op vliegbasis Woensdrecht te voorkomen;
- functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - groenelement' om het rooien van beplanting op aangewezen plaatsen te voorkomen.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan (inclusief gebieds- en functieaanduidingen) met aanduiding plangebied

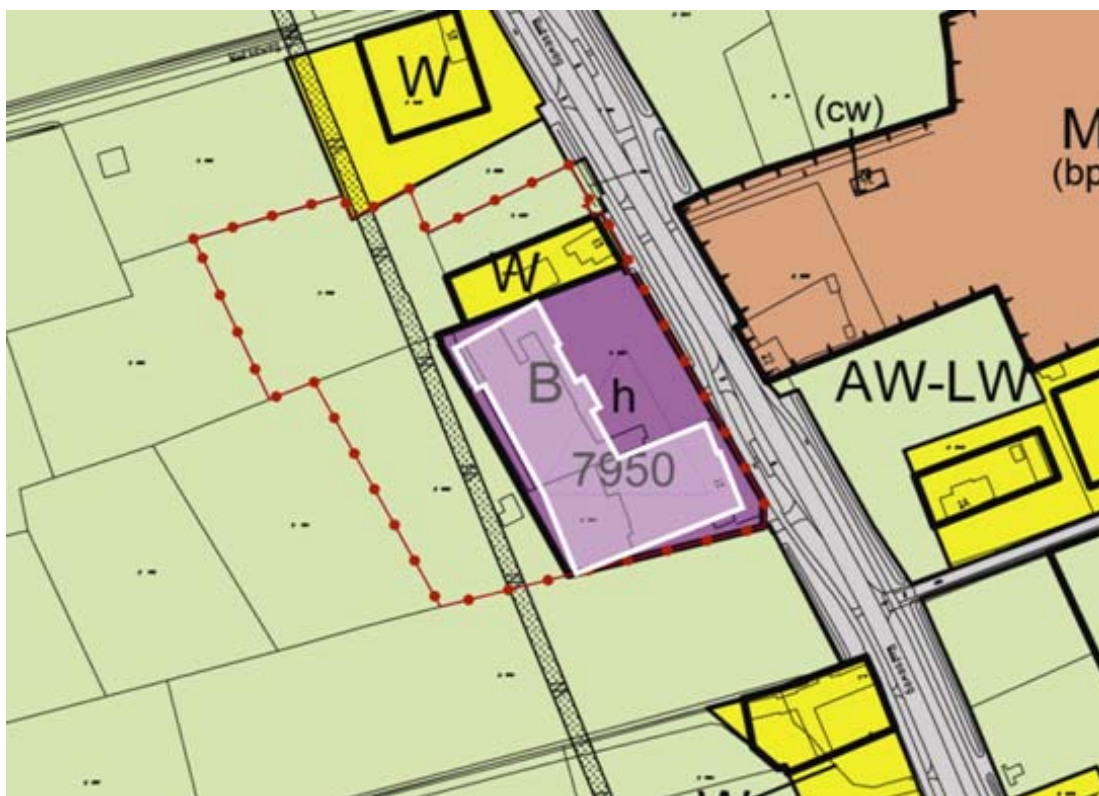
	archeologische verwachtingswaarde		vrijwaringszone - radar
	bebouwingsconcentratie		geluidzone - weg
	cultuurhistorisch waardevol gebied		specifieke vorm van groen - groenelement

De strijdigheid met het bestemmingsplan betreft de volgende punten:

- Er is geen horecavoorziening toegestaan in de bestemming 'Wonen';
- Er is geen parkeervoorziening toegestaan in de bestemming 'Agrarisch met Waarden – Landschapswaarden';
- Er is geen overdekte speeltuin toegestaan in de bestemming 'Bedrijf' (dit bedrijfstype is niet benoemd in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten);
- Het amusementscentrum heeft (evenals de huidige bebouwing) een goothoogte van circa 7 meter, waar een maximale goothoogte van 5,5 meter is toegestaan;

De nieuwe bebouwing wordt binnen de huidige bouwvlakken gesitueerd en ook wordt met een nieuw bebouwbaar oppervlak van maximaal 4.516 m², ruimschoots voldaan aan het maximaal toegestane bebouwingsoppervlak van 7.950 m².

Ter volledigheid wordt ook de smalle strook die resteert tussen de bestemming 'Verkeer' en het plangebied meegenomen in het bestemmingsplan.



Projectie van de nieuwe bebouwingscontouren op het vigerende bestemmingsplan

1.3 Leeswijzer

- Hoofdstuk 2 bevat de beschrijving van de bestaande situatie, waarbij ingegaan wordt op zowel de omgeving als de locatie zelf.
- In hoofdstuk 3 wordt aangegeven wat de ontwikkeling inhoudt en welke uitgangspunten gelden voor de realisatie van het plan.
- In hoofdstuk 4 wordt het relevante ruimtelijke beleid behandeld en wordt het initiatief hieraan getoetst.

- In hoofdstuk 5 wordt getoetst aan milieukundige randvoorwaarden, waaronder bodem, water, archeologie, flora en fauna en externe veiligheid.
- Hoofdstuk 6 bevat een korte uitleg van de bestemmingsplanregels.
- Hoofdstuk 7 gaat in op de economische uitvoerbaarheid.
- Tenslotte worden in hoofdstuk 8 de resultaten van inspraak en overleg behandeld.

2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

2.1 Omgeving

Het plangebied ligt in het landelijke gebied van de gemeente Woensdrecht. Dit wordt vooral gekenmerkt door het landschap van de Brabantse Wal. Dit landschap 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.



Ligging van de heideontginning 'De Koude Heide' (oranje) met aanduiding plangebied (wit)

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. Een bijzondere functie in de directe omgeving betreft de joodse begraafplaats aan de overzijde van de Putseweg. Met meer dan 10.000 graven is dit één van de grootste joodse begraafplaatsen in Nederland. Ook noemenswaardig is het in ontwikkeling zijnde landgoed Emmahoeve ten zuiden van het plangebied. Hier wordt 21 hectare landbouwgrond en 6 hectare bosgrond omgevormd tot een landgoed met 4 landhuizen en 10 vrijstaande vakantiewoningen.

De Putseweg zelf is een belangrijke doorgaande weg (provinciale weg N289) tussen Hoogerheide en Putte, waarvoor een maximum snelheid van 80 km/u geldt. De weg is aan weerszijden voorzien van een vrijliggend fietspad en ter hoogte van het plangebied is een bushalte gesitueerd.



Plangebied op luchtfoto

2.2 Plangebied

Het Glatt-terrein is circa 8.000 m² groot en heeft een bedrijfsbestemming. De gronden waren tot begin jaren '90 in gebruik door de steenhouwerij en granietwerkplaats van Joseph Glatt. Er werden grafstenen vervaardigd voor de drie grote joodse begraafplaatsen in Putte. Sinds het vertrek van de steenhouwerij staat de bebouwing leeg en maakt het een erg vervallen indruk.

De bedrijfsbebouwing bestaat uit drie grote aaneengesloten hallen. Twee daarvan zijn op korte afstand van de Putseweg gesitueerd. Deze hebben een goothoogte van circa 5 meter en zijn voorzien van een flauwe kap. De gevels zijn tot een hoogte van circa 2 meter opgetrokken in baksteen en daarboven zijn glas en plaatmateriaal aangebracht. De beide hallen tezamen hebben een oppervlakte van circa 1.400 m². De derde hal is circa 1.600 m² groot en is uit meerdere bouwdelen samengesteld. Ook deze hal is opgebouwd uit baksteen, glas en plaatmateriaal.

De buitenruimte op het terrein is deels verhard en deels voorzien van beplanting. Het betreft grotendeels een wildgroei aan beplanting zonder structurerende betekenis. Ook zijn enkele solitaire bomen aanwezig, echter niet in de omvang als aangeduid op de verbeelding van het bestemmingsplan. Alleen aan de achterzijde van de bebouwing zijn 4 redelijk forse zomereiken aanwezig. Dit lijken restanten van wat ooit een houtwal zou kunnen zijn geweest, maar dit is niet uit historische kaarten te herleiden.



Huidige situatie plangebied met vervallen bedrijfsbebouwing en de vrijstaande woning



Impressie van de staat van de huidige bedrijfsbebouwing in het plangebied

Ten noorden van het bedrijfsperceel is een woning gesitueerd die eveneens deel uitmaakt van het plangebied (Putseweg 13). Het woonperceel is circa 1.300 m² groot met aan de zijde van de Putseweg een kleine vrijstaande woning. De woning is opgebouwd in één bouwlaag met een langskap en heeft diverse aan- en uitbouwen. Achter de woning is een groot vrijstaand bijgebouw gesitueerd.



Woning in het plangebied met verscheidene bijgebouwen

Naast deze twee bebouwde percelen worden ook enkele agrarische percelen bij het plangebied betrokken. Hierop is geen bebouwing aanwezig. Op enkele plaatsen staat een solitaire boom en er liggen verspreid enkele slootjes.

3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Algemeen

Het plan bestaat uit de realisatie van een amusementscentrum op de locatie van de voormalige steenhouwerij aan de Putseweg in Putte. Daarbij wordt de huidige leegstaande en vervallen bebouwing volledig gerenoveerd en vindt in beperkte mate nieuwbouw plaats. Het plangebied en de omgeving krijgen daarmee een belangrijke kwaliteitsimpuls, omdat de leegstaande en vervallen bebouwing wordt getransformeerd. De steenhouwerij was vroeger een belangrijk bedrijf in de omgeving en herstel van het oorspronkelijke pand betekent een referentie naar het rijke verleden. Door de situering van het pand te handhaven, de constructie te herstellen en de gevels te restaureren wordt in cultuurhistorisch opzicht een meerwaarde bereikt.

Het amusementscentrum omvat een speelautomatenhal, indoor-kinderspeeltuin, bowling, biljart/kermisbehandling en diverse horecagelegenheden. Buiten worden een buitenspeelruimte, terrassen, een groot aantal parkeerplaatsen en groenvoorzieningen gerealiseerd. Er wordt een nieuwe recreatieve trekker op de Brabantse Wal gerealiseerd.

De ligging van het plangebied aan de Putseweg maakt het amusementscentrum goed bereikbaar en een uitvalsbasis voor wandelingen en fietstochten. Het vormt een toegevoegde waarde voor toerisme en recreatie op de Brabantse Wal.

3.2 Ruimtelijke opzet

De huidige bebouwing in het plangebied wordt gerenoveerd en beperkt uitgebreid. Hiermee blijft de vormgeving en uitstraling van de voormalige steenhouwerij herkenbaar. De huidige opzet in één samengesteld L-vormig bouwvolume blijft gehandhaafd. De bebouwing presenteert zich richting de Putseweg.



Situering nieuwe bouwvolumes in het plangebied

In het hoofdgebouw zijn twee volumes herkenbaar. Het eerste deel staat direct aan de Putseweg. De huidige twee bestaande hallen van de steenhouwerij worden gerenoveerd, waardoor de opbouw met een dubbele flauwe kap goed herkenbaar blijft. Aan de achterzijde wordt het pand met circa 20 meter verlengd, waarmee de open ruimte tussen de twee bouwvolumes benut wordt. Dit deel omvat de indoor-kinderspeeltuin en de speelautomatenhal. Het tweede deel betreft de renovatie van de grote hal achter op het terrein. Deze is evenwijdig aan de weg gesitueerd en ten behoeve van de steenhouwerij diverse malen uitgebreid. In de nieuwe situatie wordt dit deel gebruikt voor de brasserie/zaalverhuur, de bowlingbanen en het biljart. In de vormgeving wordt in dit bouwdeel onderscheid gemaakt tussen het oorspronkelijke hoofdgebouw en de latere aanbouwen. Deze aanbouwen worden getransformeerd naar één samenhangend bouwdeel.

De buitenruimte is grotendeels voorzien voor de inrichting van het parkeren. Ook is er ruimte voor een goede landschappelijke inpassing, terrassen en een buitenspeelgelegenheid. Het grootste deel van de parkeergelegenheid wordt achter op het terrein aan de noordwestzijde gerealiseerd. Hier wordt een compact parkeerterrein ingericht voorzien van bomen en hagen.



Impressie van de nieuwbouw in het plangebied

3.4 Groen en water

Vanwege de ligging van het plangebied in het landelijke gebied is een goede kwalitatief hoogwaardige landschappelijke inpassing van belang. Daarvoor is onderzoek uitgevoerd naar landschappelijke kenmerken van de omgeving. Dit onderzoek is integraal opgenomen als bijlage 1.

Kenmerkend voor het plangebied is dat deze deel uit maakt van een landbouwenclave. Het betreft een open gebied dat aan alle zijden omsloten wordt door bossen. Vanuit het plangebied zijn diverse zichtlijnen naar de achterliggende bossen aanwezig. Door deze openheid zijn solitaire landschapselementen goed zichtbaar. Zo staan er bomenrijen en houtwallen langs de langgerekte kavels die de oost-west gerichte verkavelingsrichting benadrukken.

Deze landschappelijke kenmerken worden geïntegreerd in de buitenruimte van het plangebied. Hiervoor is een inrichtingsschets vervaardigd. Deze schets is opgenomen als bijlage 2. Openheid wordt bewerkstelligd door een wijds uitzicht vanaf het terrein en er worden bomenrijen geïntroduceerd om de zichtlijnen te benadrukken.



Impressie inrichtingsschets buitenruimte (zie ook [bijlage 2](#))

Aan weerszijden van het gebouw zijn rijen met zomereiken voorzien. Gesitueerd in oost-westrichting dragen deze bomenrijen bij aan de herkenbaarheid van de oorspronkelijke verkavelingsrichting.

Eén bomenrij is aan de westzijde op de perceelsgrens evenwijdig aan de achtergevel gesitueerd. Deze bomen dienen ter vervanging van de deels niet meer aanwezige bomen direct achter het hoofdgebouw. Deze bomen, één kleine waterwilg en vier redelijk forse zomereiken, staan in de huidige situatie op één lijn direct achter het complex. Het lijken restanten van wat ooit een houtwal kan zijn geweest, hoewel deze niet op historische kaarten is terug te vinden. Deze vijf bomen zijn met de ontwikkeling van het amusementscentrum niet te handhaven, omdat deze te dicht op de bebouwing staan. Wel was er circa 40 meter achter het complex vroeger sprake van een houtwal die nu verdwenen is. De nieuwe bomenrij op de perceelsgrens brengt de oude situatie, zoals zichtbaar op de historische kaart, terug.



Historische kaart met aanduiding van de (verdwenen) bomenrijen

Op het parkeerterrein zorgen de bomen voor een nadere indeling van de ruimte. De situering van deze bomen in rijen benadrukt de eerder genoemde oost-west gerichte verkaveling. Met de keuze voor de ruwe berk als een inheemse boomsoort met een fraaie vorm is gekozen voor een boomsoort die geen overlast geeft aan geparkeerde auto's.

Tussen het parkeerterrein en de Putseweg blijven de bomen, gesitueerd langs de sloot aan de zijde van het parkeerterrein, behouden. Deze bomen zijn in het geldende bestemmingsplan tevens aangeduid als waardevol groenelement. De bomen aan de straatzijde ter hoogte van het huidige agrarische perceel (tussen de sloot en het plangebied) blijven gehandhaafd. Deze zijn in het huidige bestemmingsplan tevens als waardevol groenelement aangeduid.

Resumerend geldt voor de waardevolle groenelementen zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan het volgende:

1. Op deze locatie zijn geen bomen aanwezig;
2. Op deze locatie zijn 3 eiken aanwezig. De bebouwing komt dusdanig dicht op deze bomen te staan dat deze bomen niet te handhaven zijn;
3. Op deze locatie is één eik aanwezig in dezelfde lijn als de eiken bij 2;
4. Op deze locatie zijn 4 bomen langs de sloot evenwijdig aan de weg gesitueerd. Ten behoeve van de ontsluiting zullen 1 à 2 bomen komen te vervallen. Vanuit verkeerskundige redenen is het niet mogelijk om de entree elders te situeren;
5. Op deze locatie zijn 3 bomen gesitueerd die aan de rand van de nieuwe parkeerplaats behouden kunnen blijven.

Uit het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat 6 bomen gekapt dienen te worden ten behoeve van de realisatie van de bebouwing en de aanleg van de toegangsweg. Uitgangspunt is dat deze bomen in de omgeving van de wadi en het terras gecompenseerd worden.



Aanduiding waardevolle groenelementen op verbeelding geldend bestemmingsplan



Inrichtingsschets met locatie te compenseren bomen

Vanuit de wateropgave zijn maatregelen benodigd om hydrologisch neutraal te kunnen bouwen. Er dienen daartoe voldoende mogelijkheden te zijn om water op eigen terrein te kunnen bergen. Ruimte voor een bovengrondse waterberging is gevonden aan de achterzijde van het gebouw. De daar voorziene groene ruimte dient niet alleen voor de landschappelijke inrichting van het terrein en het bieden van rust, ruimte en uitzicht, maar krijgt ook zeker een hydrologische functie. Voorgesteld wordt om een beperkte diepte aan te brengen in het maaiveld, waardoor water op een natuurlijke wijze geborgen kan worden (wadi). Afhankelijk van het seizoen kan er daarbij sprake zijn van oppervlaktewater.

Om de hoeveelheid te bergen hemelwater te beperken wordt er op het parkeerterrein een vorm van waterpasseerbare verharding (bijvoorbeeld grastegels) toegepast. Deze vorm van bestrating is niet alleen vanuit waterhuishoudkundig oogpunt wenselijk maar geeft ook zeker een natuurlijke uitstraling aan het parkeerterrein. Als er geen auto's aanwezig zijn is deze ruimte niet als parkeerterrein herkenbaar, maar gaat het op in de landschappelijke omgeving. In de inrichtingsschets is aan de voorzijde een waterelement voorzien die de entree van het gebouw vanaf de Putseweg beter zichtbaar maakt. Naast een ruimtelijke en esthetische functie kan deze voorziening ook bijdragen aan de waterbergingsopgave.



Voorbeelden van waterpasseerbare verharding / grastegels

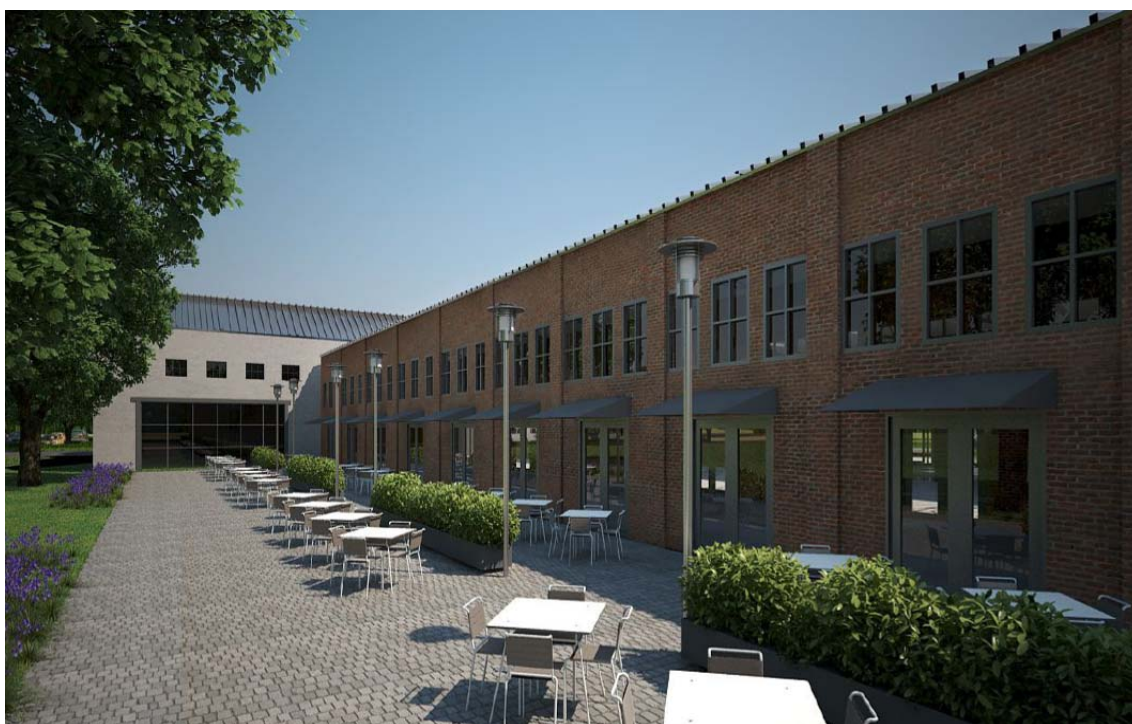
Vanuit de ecologische waarden in het plangebied is het van belang om rekening te houden met aanwezige varens. Door het uitslijpen van de stukken muur waar de varens op groeien kunnen de planten verplaatst worden en elders op het terrein een plek krijgen. Een vochtige en donkere plek heeft hierbij de voorkeur, bijvoorbeeld in het zuidwestelijke deel van het plangebied, waar een bosplantsoen voorzien is.

Daarnaast zijn mogelijk gierzwaluwen en vleermuizen aanwezig. Omdat dit insecteneters zijn kunnen deze in het plangebied behouden worden door de biotoop voor insecten te verbeteren. Daarbij kan gedacht worden aan een grote variatie aan bloeiende inheemse planten. Ook kan een deel van het plangebied ingericht worden als kruidrijk grasland.

Ten behoeve van het verblijf van gierzwaluwen en vleermuizen kunnen kasten worden opgehangen. Ook kunnen middels sleuven in de muur en uitsparingen in de spouw verblijfplaatsen voor vleermuizen worden gerealiseerd.

3.5 Beeldkwaliteit

Omdat de bestaande bebouwing gerenoveerd wordt, is er ook in het architectuurbeeld voor gekozen om het authentieke bedrijfsmatige karakter zichtbaar te maken. In materialisering wordt aangesloten op de huidige verschijningsvorm door gebruik te maken van baksteen en glas. Ook de omvang en de ritmiek van de raamopeningen draagt bij aan de industriële uitstraling. Voor het nieuwe gedeelte is gekozen voor een afwijkende witte kleur, maar dit deel sluit, met name door het repeterende zadeldak, aan op het aanwezige architectuurbeeld. Een eigentijdse toevoeging wordt bewerkstelligd door transparante uitbouwen.



Impressie nieuwbouw

3.6 Functionele opzet

In het plangebied worden de volgende functies gerealiseerd. De genoemde oppervlaktes zijn indicatief.

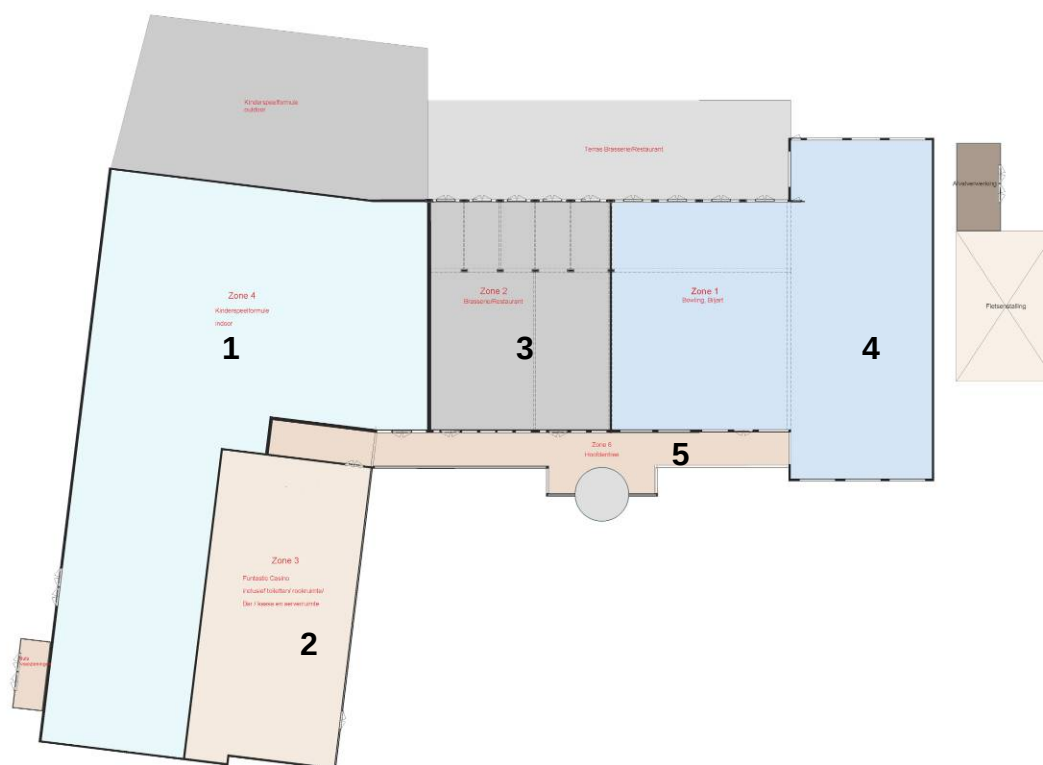
In het hoofdgebouw:

• Indoor-kinderspeeltuin	1.590 m ²	(1)
• Speelautomatenhal	508 m ²	(2)
• Brasserie/restaurant met zaalverhuur	666 m ²	(3)
• Bowling, biljart e.v.	1.070 m ²	(4)
• Hoofdentree/hal	213 m ²	(5)

Het totale vloeroppervlak aan binnenfuncties (exclusief entree) komt hiermee uit op circa 4.000 m²

Buitenfuncties zijn:

• Outdoor gedeelte kinderspeelformule	574 m ²
• Terras bij brasserie	462 m ²



Putseweg

Functionele indeling bebouwing

Om in de parkeerbehoefte te voorzien worden circa 257 parkeerplaatsen gerealiseerd, grotendeels aan de noordzijde van het plangebied. Tevens zijn circa 200 fietsparkeerplaatsen voorzien. Een nadere toelichting hierop is opgenomen in paragraaf 3.7.

3.7 Verkeer en parkeren

De toegang voor autoverkeer bevindt zich aan de Putseweg ten noorden van de huidige woning. Door de inrit hier te situeren kan de bushalte aan deze zijde van de Putseweg gehandhaafd blijven en hoeven er geen bomen gekapt te worden.

Om de verkeersaantrekkende werking, de parkeerbehoefte en de benodigde verkeersmaatregelen in beeld te brengen is een specifiek onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is integraal bijgevoegd als bijlage 3.

Parkeren auto's

Op basis van het vloeroppervlak van de verschillende functies, de parkeerkencijfers uit CROW-publicatie 317 en aanwezigheidspercentages is de parkeerbehoefte bij de te realiseren functies bepaald. Er zijn verschillende scenario's doorgerekend: gemiddelde en minimale normen en wel of niet rekening houdend met dubbelgebruik.

Aanbevolen wordt om het aantal parkeerplaatsen niet te dimensioneren op de minimale parkeernorm omdat een aantal functies een behoorlijke bandbreedte kent. Daarnaast biedt een ruimere parkeergelegenheid de mogelijkheid een functie in de toekomst te wijzigen. Dubbelgebruik is wel aan te bevelen, omdat met name de kinderspeelformule aanzienlijk verschilt van de overige functies als het gaat om aanwezigheidsspreiding.

In het onderzoek is de parkeerbehoefte geraamd op 254 parkeerplaatsen. Deze zijn ingepast in de inrichtingsschets.

In de inrichtingsschets is rekening gehouden met de realisatie van circa 257 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen zijn gedeeltelijk (circa 43 plaatsen) aan de voorzijde van het gebouw nabij de entree gesitueerd. Er wordt geparkeerd in verschillende clusters die met elkaar in verbinding staan. Op deze manier is een rondgaande beweging mogelijk voor automobilisten op zoek naar een parkeerplaats. Dit voorste parkeerterrein wordt omzoomd door hagen, waardoor de geparkeerde auto's minder dominant in het straatbeeld aanwezig zijn en verblijfsruimtes afgeschermd worden van de verkeersruimtes.

Het grootste deel van de parkeerbehoefte (circa 214 plaatsen) wordt ten noorden van de bebouwing en verder achter op het terrein gerealiseerd. Dit parkeerterrein heeft een open karakter, zodat het kenmerkende zicht op het landelijke gebied behouden blijft. Bomenrijen benadrukken de van oudsher aanwezige oostwestgerichte verkavelingsrichting en structureren het parkeerterrein.

Bij de nadere uitwerking worden tevens enkele gehandicaptenparkeerplaatsen nabij de ingang gerealiseerd. De CROW-richtlijn gaat uit van 2% van het totale parkeeraanbod.

Parkeren fietsen

Ook voor fietsers dienen voldoende voorzieningen aanwezig te zijn. Door de ligging op de Brabantse Wal is het gebied aantrekkelijk voor fietsers. Uitgangspunt is dat circa een kwart van de bezoekers met de fiets zal komen. Uit het verkeersonderzoek blijkt dat met circa 200 fietsparkeervoorzieningen volstaan kan worden. In de inrichtingsschets zijn deze gesitueerd aan de voorzijde van het perceel, ter plaatse van de voormalige woning.

Vrachtverkeer en bussen

Het aandeel vrachtverkeer van en naar het amusementscentrum is relatief laag. Vrachtverkeer zal alleen benodigd zijn voor de bevoorrading van de horecagelegenheden. Verwacht wordt dat circa 2 à 3 keer per dag een vrachtwagen het plangebied zal bezoeken. Dit zal plaatsvinden buiten openingstijden van de horecagelegenheden. Dit zijn de momenten dat de verkeers- en parkeerdruk laag is. De openbare ruimte biedt voldoende mogelijkheden om een opstelplaats voor een vrachtwagen in te passen, bijvoorbeeld aan de voorzijde of direct ten noorden van het gebouw.

Ook bussen kunnen het plangebied aandoen. Dit is vooral voor de kinderspeelvoorziening van belang. Dit groepsbezoek zal vooral overdag op werkdagen plaatsvinden. Dan is het aantal auto's beperkt en kunnen de reguliere parkeerplaatsen benut worden.

Verkeersafwikkeling

Onderzocht is welke kruispuntvorm noodzakelijk is voor een goede verkeersafwikkeling op de Putseweg. Op basis van modelberekeningen kan geconcludeerd worden dat gekozen wordt voor een verkeersafwikkeling met T-aansluiting waarbij het plangebied voorrang verleent aan de Putseweg.

Omdat in het geldende bestemmingsplan een deel van de ontsluiting bestemd is als 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' is deze in de bestemmingswijziging meegenomen. Zodoende komt ook de sloot, gelegen in openbaar gebied, in de bestemming 'Verkeer' te liggen. Dit is een gebruikelijke wijze van bestemmen aan de Putseweg.



Situering en vormgeving nieuwe ontsluiting

3.8 Economische effecten en haalbaarheid

Algemeen

Om de economische effecten in beeld te brengen en de haalbaarheid van de ontwikkeling aan te tonen is een economisch effectenonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is integraal opgenomen als bijlage 4 bij dit bestemmingsplan. In het onderstaande volgt een samenvatting van de resultaten. Voor een nadere onderbouwing wordt verwezen naar het onderzoek.

Hof van Putte is de ontwikkeling van een recreatief bedrijf met een samenhangend multifunctioneel programma, met onder meer een bowlingcentrum, indoor kinderspeeltuin, speelautomatenhal en horeca. De multifunctionele mix biedt een interessant programma voor een brede doelgroep. Er zijn bijvoorbeeld mogelijkheden voor het aanbieden van arrangementen in de vorm van kinderfeestjes, feesten/partijen en zakelijke events. Het amusementscentrum vormt daarmee een vernieuwend concept binnen de regio, waarmee het totale pakket aan recreatieve voorzieningen wordt verbreed. Er wordt daarbij vooral ingezet op combinatiebezoeken en verlenging van de verblijfsduur, niet alleen in het plangebied zelf maar ook in de regio als totaal.

Beleidskader

Dit functionele programma past bij de ambities die provincie en gemeente gesteld hebben om het toeristisch-recreatieve voorzieningen aanbod in deze regio te stimuleren en te versterken. Met de ontwikkeling van het amusementscentrum wordt de diversiteit aan dagrecreatieve voorzieningen vergroot en wordt aangesloten op het beoogde toeristisch recreatief profiel van de regio. Dit profiel kenmerkt zich door landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten, zoals het landschap van de Brabantse Wal en het grenspark De Zoom – Kalmthoutse Heide, en door een divers aanbod aan verblijfsrecreatie en dagrecreatieve voorzieningen.

In de gemeentelijke Economische Visie wordt ingezet op grotere recreatievoorzieningen die zorgen voor een grotere aantrekkingskracht van de Brabantse Wal als toeristisch recreatief gebied. De realisatie van een familierecreatiecentrum draagt hieraan bij. Het amusementscentrum past hierin als een multifunctioneel recreatief bedrijf met onder meer 'familie' als doelgroep.

Ook binnen het provinciale beleid is de vrijetijdseconomie een belangrijk speerpunt, waarin de komende jaren fors geïnvesteerd wordt. De provincie heeft de ambitie om de meest innovatieve en gastvrije provincie van Nederland te worden.

Bezoekersaantallen

Per onderdeel en functie van het plan is gekomen tot een onderbouwde verantwoording van het aantal bezoekers.

Voor de indoor kinderspeeltuin geldt dat Hof van Putte met circa 1.600 m² een kleine tot middelgrote speelhal zal zijn met een verzorgingsbereik van hooguit 10 tot 15 kilometer. Verder weg wordt het aanbod al snel overgenomen door indoorspeelhallen en overige kinderactiviteiten in de grotere steden Bergen op Zoom en Antwerpen. De aantrekkingskracht van onderhavige kinderspeeltuin beperkt zich tot de inwoners van de gemeente Woensdrecht en deels de omliggende gemeenten, alsmede dag- en verblijfstoeristen aan het grenspark en de recreatieparken. Het aantal verwachte bezoekers kan daarmee gesteld worden op circa 55.000 per jaar.

Voor wat betreft de horecavoorzieningen geldt dat het aanbod aan restaurants in Woensdrecht en omgeving in verhouding groot is. Per inwoner zijn er relatief veel restaurants. Bovendien is er in plaatsen direct over de grens een groot aantal restaurants, waarvan meerdere in het

hogere en luxe segment. Dit benadrukt het profiel van de regio en de Brabantse Wal als toeristisch recreatief gebied. Binnen dit concurrentieveld worden voor de horeca in het hoofdgebouw circa 50.000 bezoekers per jaar verwacht en voor het vrijstaande gebouw circa 20.000 bezoekers per jaar.

Over feitelijke bezoekersaantallen van speelautomatenhallen is weinig informatie beschikbaar. Op basis van onderzoek kan worden aangenomen dat circa 900 mensen in de gemeente Woensdrecht gemiddeld 10 keer per jaar aan een kansspelaatomaat deelnemen. Tevens kan worden aangenomen dat het merendeel van de bezoekers een kansspelaatomaat bezoekt in de directe eigen woonomgeving, al dan niet in combinatie met een andere activiteit en dus niet als hoofdactiviteit. Tegelijk zullen in Hof van Putte ook mensen van buiten de gemeente gebruik maken van een speelautomatenhal/casino. Dit aantal is naar schatting in verhouding kleiner dan het aandeel mensen vanuit de gemeente zelf. Totaal wordt het aantal bezoekers aan een speelautomatenhal/casino geschat op 15.000 per jaar.

De voorgestelde bowling in Hof van Putte is met 8 banen naar verhouding een klein centrum. Omdat binnen de sector sprake is van schaalvergroting in de bowlingcentra en gezien het feit dat er, vooral in België, een aantal grote centra zijn, wordt niet verwacht dat onderhavig bowlingcentrum een sterke regionale aantrekkingskracht heeft. Bowlen is in Nederland vooral een recreatieve activiteit en in mindere mate een sport. Veel centra worden dan ook bezocht in combinatie met een horeca-bezoek. De voornaamste doelgroepen voor Hof van Putte zijn inwoners uit Woensdrecht en omliggende gemeenten en de dag- en verblijfstoeristen aan het grenspark De Zoom – Kalmthoutse Heide en de recreatieparken. Rekening houdend met het biljart en de kermisbehendigheidsspelen wordt het totaal aantal bezoekers geschat op circa 25.000 per jaar.

Recreatiebedrijven in het buitengebied en solitair gevestigd drijven sterk op arrangementen en combinatiebezoeken. Juist een combinatie van verschillende activiteiten is aantrekkelijk voor bezoekers. De horeca is daarin voornamelijk ondersteunend aan de overige activiteiten. Als voorbeeld zijn er kinderverjaardagsfeestjes die meer en meer buitenshuis worden afgenomen bij professionele organisaties. De ruimtelijke opzet van Hof van Putte draagt bij aan de combinatiebezoeken. Het horeca-deel in het hoofdgebouw ligt centraal binnen het complex en wordt omzoomd door de andere voorzieningen. Deze opzet stimuleert combinatiebezoeken en langer verblijf. De verwachting is dat zeker 30 tot 40% combinatiebezoeken zullen zijn.

Hof van Putte is een kleinschalige ontwikkeling die, op basis van het voorgaande, op jaarbasis ongeveer 99.000 tot 116.000 bezoekers zal trekken. Deze schaalgrootte zal hoofdzakelijk aantrekkingskracht uitoefenen op inwoners en bedrijven in Woensdrecht en omliggende gemeenten, alsmede op verblijfstoeristen in de regio. De ontwikkeling heeft daarmee voornamelijk op deze regio een economisch effect en is naar de definitief van de provincie kleinschalig.

Werkgelegenheid

Naar verwachting zal het amusementscentrum circa 35 fulltime arbeidsplaatsen genereren. Dit wordt aangevuld met parttime medewerkers voor de drukbezochte periodes.

Haalbaarheid en duurzaamheid

Ook in het bedrijfsplan van de beoogde exploitant wordt uitgegaan van circa 100.000 bezoekers per jaar. De exploitatie en investering zijn zodoende afgestemd op deze schaalgrootte. De exploitatie wordt bovendien opgenomen door een bedrijf met kennis en ervaring in het exploiteren van vergelijkbare concepten elders in Nederland. Dit geeft een solide basis voor een haalbare en duurzame exploitatie van Hof van Putte.

4 BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012

Toetsingskader

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 en doordat er veranderende omstandigheden zijn 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 onder meer 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 verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, klimaatbestendigheid, natuur en militaire terreinen van nationaal belang. Het beleid van het Rijk wordt geëffectueerd door het Barro en het Rarro.

Beoordeling

De voorgestelde ontwikkeling betreft de realisatie van een amusementscentrum. Geen van de onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is van directe invloed op de ontwikkeling.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling niet in strijd is met het beleid van het Rijk.

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

Toetsingskader

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), twee besluiten waarmee dat mogelijk is. Deze twee besluiten zijn verschillend van aard (procesmatig versus beleidsmatig):

- Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro stelt vanuit de rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden (o.a. nationaal belang 13 uit de SVIR). De in het Bro opgenomen 'ladder van duurzame verstedelijking' geldt per 1 oktober 2012. Daarbij moet eerst gekeken worden of er vraag is naar een bepaalde nieuwe stedelijke ontwikkeling, en vervolgens of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt. De ladder onderscheidt drie treden:
 1. Is er een regionale behoefte?
 2. Is (een deel van) deze behoefte op te vangen in bestaand stedelijk gebied?
 3. Bij bouwen buiten bestaand stedelijk gebied: Zoek een locatie die multimodaal ontsloten is of kan worden.
- Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen. Het Barro is vastgesteld op 22 augustus 2011 en in werking getreden op 30 december 2011. Op 1 oktober 2012 is een wijziging van het Barro vastgesteld. Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen, bv. voor defensie en waterveiligheid, 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. Naar aanleiding van een advies van de Raad van State voorziet het Barro 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.

Beoordeling

In het Barro zijn verschillende regels opgenomen voor de bescherming van de nationale belangen. Voor het plangebied zijn de volgende regels van belang:

- Ladder duurzame verstedelijking: Toetsing aan de Ladder duurzame verstedelijking omvat drie delen.

Ten eerste dient de behoefte aan de voorgestelde functie aangetoond te worden. De behoefte aan het amusementscentrum met de onderdelen zoals omschreven in paragraaf 3.5 is aangetoond middels een economisch effectenonderzoek (zie bijlage 4). Op basis van een analyse van trends, beleid en aanbod in de regio is de haalbaarheid en duurzaamheid van de ontwikkeling aangetoond. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 3.7 en de bijlage.

Ten tweede dient onderzocht te worden of het amusementscentrum in bestaand stedelijk gebied te realiseren is. Binnen bestaand stedelijk gebied zijn geen locaties beschikbaar met een vergelijkbare omvang. Het totale plangebied heeft een oppervlakte van circa 2 hectare. Met deze omvang zijn in deze regio geen locaties binnen bestaand stedelijk

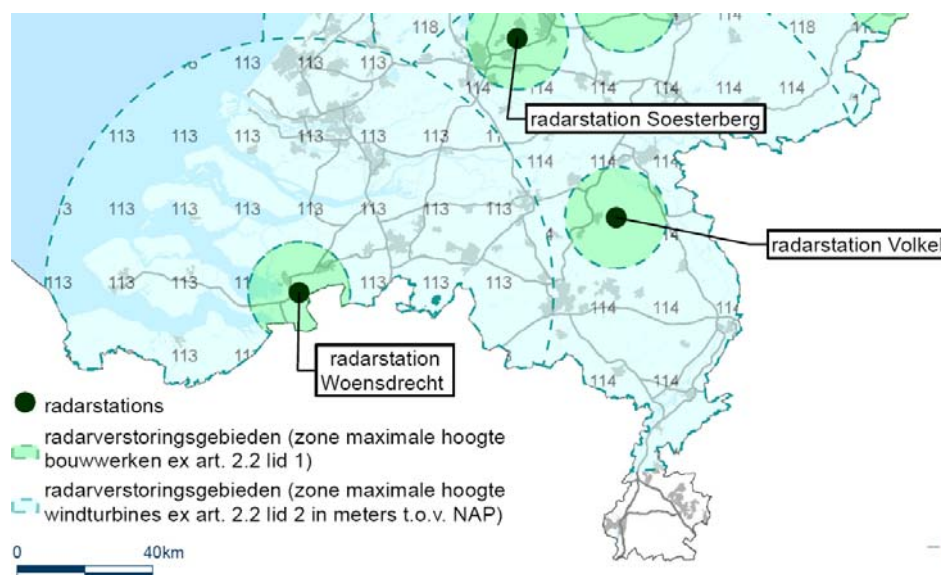
gebied beschikbaar. Daarnaast is het gezien het ruimtebeslag, de aantrekkingskracht en de directe relatie met de Brabantse Wal ook niet wenselijk en haalbaar om het amusementscentrum in bestaand stedelijk gebied te realiseren.

Ten derde geldt voor een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied dat deze multimodaal ontsloten moeten worden. Er dient gezocht te worden naar de meest duurzame ruimte voor verstedelijking buiten bestaand stedelijk gebied. Voor het plangebied geldt dat deze goed ontsloten wordt door de ligging direct aan de provinciale weg tussen Hoogerheide en Putte. Naast de snelweg A4 is deze provinciale weg de belangrijkste verkeersader in de regio. Ook is ter hoogte van het plangebied aan weerszijden van de Putseweg een bushalte gesitueerd. Dit maakt het plangebied zowel per auto als openbaar vervoer goed bereikbaar.

Daarnaast wordt het amusementscentrum gerealiseerd op een perceel dat conform het geldende bestemmingsplan reeds een bedrijfsbestemming heeft en een maximum bebouwingsoppervlak van 7.950 m². Door deze vrijgekomen locatie opnieuw te gebruiken is sprake van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling. Er wordt gebruik gemaakt van reeds bestaande planologische bouw mogelijkheden. In onderhavig bestemmingsplan worden de bouw mogelijkheden tevens beperkt tot circa 4.900 m² incl. bijgebouwen en overkappingen, terwijl in de huidige situatie circa 8.250 m² (bestemmingen 'Bedrijf' en 'Wonen') toegestaan is.

Op basis van deze motivatie kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling voldoet aan de eisen zoals gesteld in de ladder duurzame verstedelijking.

- Radarverstoringsgebied vliegbasis Woensdrecht: Het plangebied is gelegen in het radarverstoringsgebied van vliegbasis Woensdrecht. Binnen deze zone kunnen bouwwerken onaanvaardbare gevolgen hebben voor de werking van de radar. Daarom zijn geen objecten hoger dan 65 meter boven NAP toegestaan. De bebouwing in het plangebied blijft daar ruimschoots onder. Ter volledigheid is deze beperking wel opgenomen in onderhavig bestemmingsplan middels de aanduiding 'vrijwaringszone – radar'.



Situering radarverstoringsgebied vliegbasis Woensdrecht

Conclusie

Met de ontwikkeling van het amusementscentrum wordt voldaan aan de regels uit de Bro, het Barro en de Rarro.

4.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010, partiële herziening 2014

Toetsingskader

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) is vastgesteld door Provinciale Staten op 1 oktober 2010 en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Belangrijke beleidslijnen in de SVRO zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengesochte natuurgebieden. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de partiële herziening van de structuurvisie, zoals vastgesteld op 7 februari 2014 en in werking getreden op 19 maart 2014. Op onder andere de volgende onderdelen vindt bijsturing van het beleid plaats: transitie van stad en platteland, intrekken reconstructie- en gebiedsplannen, groenbeleid, samenhangend beleid voor de ondergrond en de transitie naar een zorgvuldige veehouderij. De, ongewijzigde, provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vier manieren van sturen: regionaal samenwerken, ontwikkelen, beschermen en stimuleren.

Voor de ontwikkeling van onderhavig plan is vooral de beschermende rol van belang. De provincie vervult van oudsher een beschermende functie binnen de ruimtelijke ordening. Uitgangspunt van de beschermende rol is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dat 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.

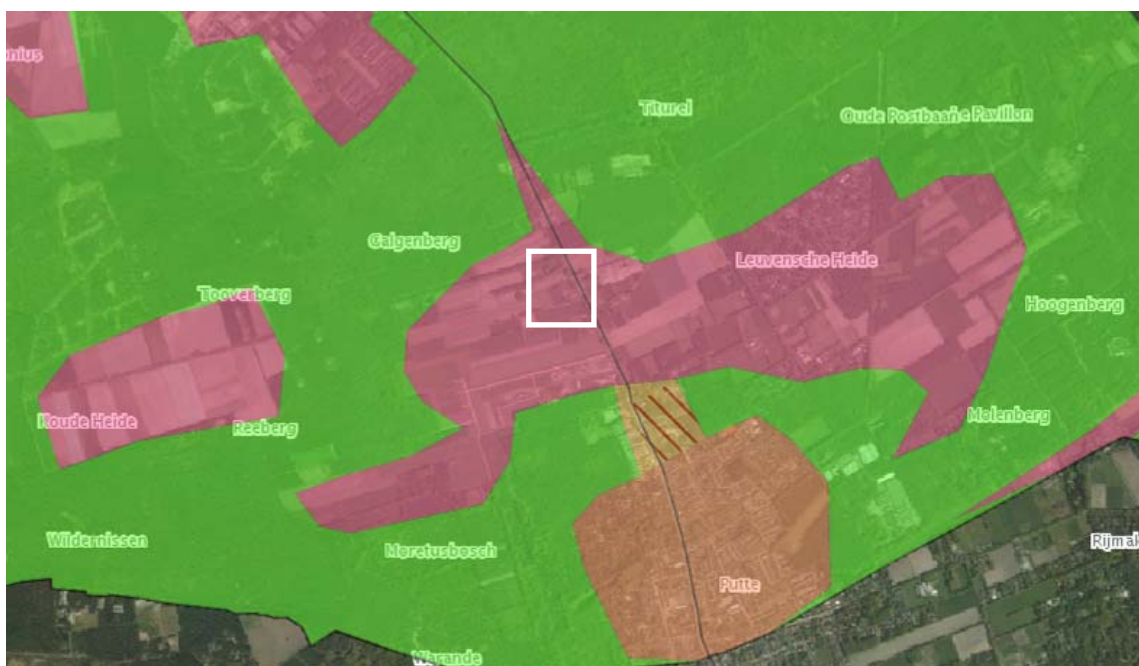
Zorgvuldig ruimtegebruik houdt ook in dat ruimtevragers rekening houden met de kwaliteiten van de omgeving en omliggende functies. De ruimtelijke onderbouwing van een ontwikkeling geeft aan hoe is omgegaan met de ambities zoals verwoord in de structuren en in de gebiedspaspoorten. Hierbij wordt een relatie gelegd tussen de ruimtelijke ontwikkeling en de gebiedskenmerken van de plek.

Naast bescherming wil de provincie ook ruimte bieden voor ontwikkeling. De provincie vindt dat het bieden van ontwikkelingsruimte, mits zorgvuldig uitgevoerd, in veel gevallen meer bijdraagt aan het behoud van waardevolle elementen dan dat iedere ontwikkeling wordt uitgesloten. De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten die de provincie inzet bij de realisatie van haar doelen en het borgen van haar belangen. Deze belangen zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. Deze geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier onderscheidende structuren zijn: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Beoordeling

Het plangebied is gelegen in de groenblauwe structuur. De provincie kiest hier voor functieontwikkeling gecombineerd met de ontwikkeling van een robuust raamwerk met landschappelijke kwaliteit. Het bestaat voornamelijk uit beken en andere waterlopen en uit bos- en natuurgebieden. Daarnaast liggen ook gebieden met een andere functie (zoals agrarisch of recreatie) binnen de groenblauwe structuur, als die gebieden van belang zijn voor de natuur- en waterfuncties. Behoud en ontwikkeling van natuurwaarden in én buiten natuurgebieden is hier belangrijk. Daarnaast biedt de groenblauwe structuur ruimte aan een natuurlijk en robuust watersysteem. Niet alleen voor een goed waterbeheer (waaronder hoogwaterbescherming en waterberging) maar ook voor de ontwikkeling van de natuur.

Meer specifiek maakt het plangebied deel uit van de groenblauwe mantel. Deze bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn gebieden grenzend aan het kerngebied natuur en water die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied. Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water (-beheer) en landschap is in de groenblauwe mantel een belangrijke opgave. Vormen van grondgebonden agrarisch grondgebruik zijn van blijvend belang voor de ontwikkeling van groene en blauwe waarden. Binnen het gebied liggen kansen voor recreatie en toerisme.



Uitsnede Structurenkaart van Structuurvisie 2010, partiële herziening 2014 met plangebied in de groenblauwe mantel als onderdeel van de groenblauwe structuur.

Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap. De versterking van de binnen de groenblauwe mantel aanwezige leefgebieden voor plant- en diersoorten vraagt daarbij specifieke aandacht. Het beleid is er op gericht dat de belevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap toeneemt. Ontwikkelingen passen qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief voor de groenblauwe mantel en houden rekening met omliggende waarden. Dit wordt betrokken bij de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. Een (verdere) ontwikkeling van kapitaalintensieve functies, zoals stedelijke ontwikkelingen,

(bezoekers)intensieve recreatie en concentratiegebieden voor intensieve landbouwfuncties zijn strijdig met de doelen die in de groenblauwe mantel worden nagestreefd. De ontwikkelingsmogelijkheden voor deze intensievere functies zijn dan ook beperkt.

Recreatieve ontwikkelingen, met name op bestaande locaties (bijvoorbeeld vrijkomende agrarische bedrijfslocaties) zijn mogelijk, zeker als daarmee een bijdrage wordt geleverd aan de versterking van natuur, water en landschap.

De Brabantse Wal is in de structuurvisie tevens aangeduid als Landschap van Allure. Via een gebiedsgerichte aanpak stimuleert de provincie de versterking van de landschapswaarden in deze gebieden. Natuur, water, cultuurhistorie en recreatie worden verbonden met de sociale en economische structuur door uitvoering van concrete projecten maar ook door specifiek aandacht voor gebiedsprofilering, communicatie en educatie. Mensen en bedrijven kunnen daardoor floreren in deze landschappelijk aantrekkelijke gebieden. De provincie wil samen met de regionale partners een impuls geven aan de landschappelijke ontwikkeling maar ook aan ecologische, economische en sociaal-culturele ontwikkeling.

Met de ontwikkeling van het amusementscentrum, een recreatief bedrijf, wordt bijgedragen aan de belevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap. Er wordt op een compacte wijze een recreatieve trekker gerealiseerd die als uitvalsbasis dient voor verkenning van de Brabantse Wal door wandelaars en fietsers. Door de mix aan functies wordt een brede doelgroep van toeristen en recreanten bediend en wordt de Brabantse Wal, een belangrijke drager van de ruimtelijke structuur van Brabant, beter bekend.

In de groenblauwe mantel zijn er mogelijkheden voor recreatieve ontwikkelingen, met name op bestaande locaties. Het amusementscentrum wordt op een bestaande bedrijfslocatie gerealiseerd en er wordt een bijdrage geleverd aan de versterking van natuur, water en landschap, onder meer op de volgende punten:

- Ten opzichte van de huidige planologische regeling worden middels onderhavig bestemmingsplan:
 - de bouwmogelijkheden teruggebracht van maximaal $7.950 + 300 \text{ m}^2$ naar maximaal 4.900 m^2 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 zeer wenselijk is.

Conclusie

De ontwikkeling van het amusementscentrum past binnen de beleidslijnen van de provinciale structuurvisie.

Verordening ruimte 2014

Toetsingskader

In de SVRO zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode aangegeven. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. In een aantal gevallen is gekozen voor het instrument 'planologische verordening', bekend als Verordening ruimte. Op 7 februari 2014 is de Verordening ruimte 2014 vastgesteld door Provinciale Staten. Deze stelt regels aan onder meer de bundeling van stedelijke ontwikkeling, natuurontwikkeling, de ontwikkeling van intensieve veehouderijen, waterberging, cultuurhistorie en het agrarisch gebied. De Verordening ruimte 2014 is in werking getreden op 19 maart 2014.

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

Beoordeling artikel 3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

Dit artikel stelt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen zorg gedragen dient te worden voor behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit en in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

In het plangebied wordt de bestaande, vervallen en verwaarloosde bebouwing van de voormalige steenhouwerij gerenoveerd.

Deze bebouwing maakt deel uit van de geschiedenis van Putte. Tot begin jaren '90 waren de gronden in gebruik door de steenhouwerij en granietwerkplaats van Joseph Glatt. Er werden grafstenen vervaardigd voor de drie grote joodse begraafplaatsen in Putte. Sinds het vertrek van de steenhouwerij staat de bebouwing leeg en maakt een erg vervallen indruk.



Huidige staat van de bebouwing

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 temidden 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 verworpen tot een hangplek voor jeugd en zwervers. In het belang van de leefbaarheid is een spoedige herontwikkeling van het terrein essentieel.

Door daarnaast te kiezen voor renovatie kan de specifieke bouwstijl weer herkenbaar worden. Er wordt nieuw leven geblazen in een gebouw dat belangrijk is voor de regionale historie. Bij de uitwerking van de gevels zijn kansen om specifieke historische bouwkwaliteiten terug te brengen en ook inpandig kan gerefereerd worden naar de voormalige steenhouwerij. De gemeentelijke welstandscommissie heeft 13 maart 2013 een positief advies afgegeven op het bouwplan.



Oude foto's van de steenhouwerij toen deze nog volledig in gebruik was

Tevens is met de herontwikkeling sprake van zorgvuldig ruimtegebruik, niet alleen feitelijk maar ook planologisch. De bouw mogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan ($7.950 + 300 \text{ m}^2$) worden niet volledig benut. Het totaal aan bouwvlakken bedraagt in de nieuwe situatie circa 4.500 m^2 . 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 verwilde 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 boven- als 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.

Resumerend geldt, op basis van bovenstaande toelichting, de volgende toetsing van artikel 3.1:

- 1.a: Het plan draagt bij aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit en wordt op een zorgvuldige wijze landschappelijk ingepast. Er wordt een kwaliteitsimpuls gegeven aan het plangebied door grondige renovatie en beperkte uitbreiding van de bebouwing. Tevens worden inrichtingsmaatregelen voorgesteld die passen bij de landschappelijke karakteristiek;
- 1.b: Er wordt invulling gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Er wordt gebruik gemaakt van bestaande bebouwing;
- 2.a: Er wordt gebruik gemaakt van een bestaand bouwperceel;
- 2.b: Er wordt minder gebouwd dan in het huidige bestemmingsplan is toegestaan (ruim 4.600 m² incl. bijgebouwen en overkappingen vs. 7.950 + 300 m²). Ten behoeve van de parkeergelegenheid, de wateropgave en de landschappelijke inpassing dienen enkele agrarische percelen aan het plangebied toegevoegd te worden. Deze plandelen tezamen (bebouwing, parkeren, groen en water) zorgen voor een haalbare ontwikkeling;
- 2.c: Er wordt voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 4.1;
- 2.d: Alle bebouwing wordt binnen het perceel met de oorspronkelijke bestemming 'Bedrijf' en binnen het daarbij behorende bouwvlak opgericht;
- 3.a: Er wordt rekening gehouden met de gevolgen van de ontwikkeling op de bodemkwaliteit, waterhuishouding, monumenten, cultuurhistorische, ecologische, aardkundige en landschappelijke waarden;
- 3.b: De ontwikkeling past qua omvang en functie in de omgeving. De bebouwing wordt slechts in beperkte mate uitgebreid en vormt (van oudsher) één van de vele bebouwingsclusters aan de Putseweg. In functioneel opzicht is middels onderzoek aangetoond dat de ontwikkeling van het amusementscentrum geen belemmering vormt voor omliggende functies zoals woningen en het natuurgebied. Zie voor een verdere toelichting paragraaf 5.8 en 5.13;

- 3.c: Er is sprake van een goede aansluiting op aanwezige infrastructuur. In het verkeersonderzoek worden maatregelen voorgesteld om een goede verkeersafwikkeling te garanderen. Een goede bereikbaarheid met openbaar vervoer wordt bereikt door (behoud van) de beide bushaltes direct bij het plangebied;

Beoordeling artikel 3.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap

Dit artikel stelt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied bijgedragen dient te worden aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. Hiervoor heeft de provincie een handreiking opgesteld.

De realisatie van het amusementscentrum gaat op verschillende vlakken gepaard met een verbetering van kwaliteiten.

Ten eerste is er sprake van een verbetering van cultuurhistorische kwaliteiten. Steenhouwerij Glatt is van oudsher een begrip in de regio. De huidige staat van de bebouwing doet afbreuk aan deze rijke historie en heeft zelfs leefbaarheidsproblemen tot gevolg. Met de herontwikkeling wordt een kwaliteitsimpuls gegeven aan het plangebied, een duidelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, maar wordt ook de historische kwaliteit in ere hersteld. Weliswaar met een moderne detaillering worden de oude bouwvolumes volledig gerenoveerd en wordt beperkt bijgebouwd. Kenmerkend is bijvoorbeeld de dubbele langgerekte hal loodrecht op de straat, bestaande uit baksteen, glas en plaatmateriaal.

Ten tweede worden landschappelijke kwaliteiten benut, waarmee het plangebied zich beter verankert in de omgeving en de open landbouwenclave beter beleefbaar wordt. Maatregelen hiervoor zijn de zichtlijnen in de openbare ruimte en naar het achterliggende landschap en de strategische positionering van bomenrijen. De beeldbepalende laanbomen langs de Putseweg blijven met de realisatie van de ontsluiting gehandhaafd. Door het verwijderen van beplanting in het plangebied kan de nieuwbouw zich aan de Putseweg presenteren.

Ten derde worden waterhuishoudkundige waarden verbeterd, door zoals aangegeven in de watertoets, een hydrologisch neutrale situatie als uitgangspunt te stellen. Er zijn goede mogelijkheden voor infiltratie en middels zowel bovengrondse (wadi) en ondergrondse voorzieningen (infiltratiekratten) kan het water vertraagd afgevoerd worden. Ook geldt als uitgangspunt dat een groot deel van de parkeerplaatsen als halfverharding wordt uitgevoerd (bijvoorbeeld grastegels). Daarmee wordt niet alleen de doorlatendheid verbeterd, maar wordt tegelijkertijd een zeer groene uitstraling van het parkeerterrein bewerkstelligd. Deze groene uitstraling zorgt weer voor een soepele overgang naar de aangrenzende weilanden. Het plangebied gaat hier als het ware in op. Een groot deel van de huidige verharding in het plangebied wordt weggenomen.

Ten vierde wordt de bodemkwaliteit verbeterd. Er wordt een verontreinigingssituatie gesaneerd en het plangebied wordt vrijgemaakt van asbest.

Ten vijfde gaat de ontwikkeling gepaard met een verbetering van de extensieve recreatieve mogelijkheden. Eén van de recreatieve doelen van de provincie is het op de kaart zetten van het landschap van de Brabantse Wal. Met de realisatie van het amusementscentrum raakt de Brabantse Wal beter bekend bij fietsers en wandelaars. Het plangebied kan een startpunt gaan vormen voor wandel- en fietsroutes en wellicht kan een klein gedeelte van bijvoorbeeld de ontvangsthal ingericht worden met beelden van zowel de Brabantse Wal als de stenhouwerij. De aanwezigheid van horeca geeft aanleiding voor het uitzetten van wandel- en fietsroutes met het amusementscentrum als rustpunt.

Met de herontwikkeling van het plangebied worden geen natuurwaarden geschaad (onder andere door het nemen van maatregelen, zie verder paragraaf 5.6) en worden geen negatieve effecten verwacht op het nabij gelegen Natura 2000-gebied Brabantse Wal (zie verder paragraaf 5.13). Door de aanleg van bomenrijen en kleinschalige bossages worden natuurwaarden versterkt. Ook de aangetroffen varens kunnen door deze te verplaatsen bijdragen aan een verbetering van natuurwaarden.

Om te toetsen of deze verbeteringen voldoende zijn voor de realisatie van het amusementscentrum dient, conform de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap (de rood-met-groen koppeling), een financiële vertaalslag gemaakt te worden. De som van te nemen maatregelen dient in verhouding te staan tot de waardevermeerdering van de bebouwing en de grond. Voor de regio West-Brabant is de handreiking uitgewerkt in een specifieke notitie voor deze regio.

De berekening van de benodigde kwaliteitsverbetering is opgenomen als bijlage 5. In het onderstaande is de berekening samengevat.

	Investering kwaliteitsverbetering
Waarde huidige situatie	€ 1.619.764,00
Waarde nieuwe situatie	€ 1.879.804,00
Waardevermeerdering	€ 260.040,00

De minimale basisinspanning voor kwaliteitsverbetering van het landschap bedraagt 20% van de waardevermeerdering en komt daarmee uit op € 52.008,-.

Ten behoeve van de ontwikkeling worden door de initiatiefnemer de volgende investeringen in kwaliteitsverbetering gedaan:

Omschrijving	Investering kwaliteitsverbetering
Sloop overtollige bebouwing	€ 3.000,00
Landschappelijke inpassing: aanleg	€ 40.569,84
Landschappelijke inpassing: beheer en onderhoud	€ 9.608,40
Totaal	€ 53.178,24

Daarmee ligt de investering € 1.170,24 hoger dan de gevraagde basisinspanning (€ 52.008,00). Hiermee kan worden voldaan aan de kwaliteitsverbetering zoals vereist conform artikel 3.2 van de Verordening ruimte.

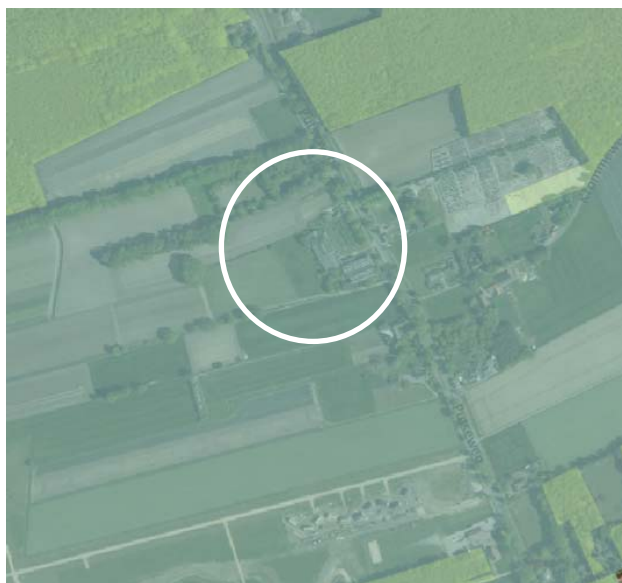
Resumerend geldt, op basis van bovenstaande toelichting, de volgende toetsing van artikel 3.2:

- 1: De ruimtelijke ontwikkeling gaat gepaard met een fysieke verbetering van kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie en extensieve recreatieve mogelijkheden;
- 2.a: De kwaliteitsverbetering van het landschap is geborgd door opname in de bestemmingsplanregels en de anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente;

- 2.b: De kwaliteitsverbetering van het landschap past binnen de beleidslijnen, omdat gekozen is voor versterking van de verkavelingsstructuur, behoud van de openheid van het landschap en door de keuze voor inheemse boomsoorten.
- 3: De kwaliteitsverbetering bestaat uit het toevoegen en herstellen van landschapselementen evenals het herstellen van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- 4: Een passende financiële bijdrage in het landschapsfonds is niet aan de orde omdat de benodigde kwaliteitsverbetering volledig op eigen terrein kan worden gerealiseerd;
- 5: n.v.t.;
- 6: n.v.t.;

Beoordeling artikel 6 Groenblauwe mantel

Het plangebied is gelegen binnen de structuur 'Groenblauwe mantel'. De groenblauwe mantel is nodig voor de bescherming en ontwikkeling van natuurfuncties. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, mits deze gunstig zijn voor de natuur- en landschapswaarden en het bodem- en watersysteem. Het beleid richt zich ook op een toename van de belevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap. Nieuwe ontwikkelingen passen daarom qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief voor de groenblauwe mantel en houden rekening met omliggende waarden.



Uitsnede themakaart 'Natuur en landschap' met aanduiding plangebied

Het amusementscentrum is een niet-agrarische functie. Deze kan zich vestigen in de groenblauwe mantel op een bestaand bouwperceel. Conform artikel 6.10 zijn hieraan de volgende voorwaarden verbonden:

- 1.a: De totale omvang van het bouwperceel van de ontwikkeling mag ten hoogste 5.000 m² bedragen;
 - Het bouwperceel omvat het gehele plangebied, dus inclusief parkeergelegenheid en landschappelijke inpassing. Met een oppervlakte van circa 19.600 m² kan niet aan deze voorwaarde voldaan;
- 1.b: De ontwikkeling gaat gepaard met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
 - Ecologische waarden in het plangebied zijn inzichtelijk gemaakt in het ecologisch onderzoek. Wat betreft soortenbescherming 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. Met het totaal aan mitigerende maatregelen worden ecologische waarden behouden.

Wat betreft de gebiedsbescherming bevindt zich op minimaal 185 meter van het plangebied het Natura 2000-gebied Brabantse Wal. Mede door de afstand tot het Natura-2000 gebied en de buffer van houtwallen zullen de factoren licht, geluid, trilling en optische verstoring niet leiden tot negatieve effecten op het Natura 2000-gebied. Dit is mede onderbouwd in een akoestisch onderzoek. De verkeersaantrekkende werking van het plan zal leiden tot een lokale uitstoot naar de lucht van verzurende, vermestende en verontreinigde stoffen. Om te bepalen of er sprake is van een negatief effect op het Natura 2000-gebied is een onderzoek uitgevoerd naar de depositie van stikstof. Uit het onderzoek blijkt dat de door de provincie Noord-Brabant gestelde norm van 0,051 mol N/ha/jaar niet wordt overschreden.

De kortste afstand tot de ecologische hoofdstructuur (EHS) is circa 85 meter. Ten aanzien van de effecten van het plan op de EHS gelden dezelfde conclusies en argumenten als bij omschreven bij Natura 2000. Het meest dichtbij gelegen gedeelte van de EHS is gelegen aan de overzijde van de Putseweg ten noorden van het plangebied. Dit gebied wordt aangeduid als 'droog bos met productie' en heeft (periodieke) houtoogst als primair doel. De natuurwaarde in deze gebieden is relatief laag en er worden dan ook geen belemmeringen verwacht vanuit de ontwikkeling van het amusementscentrum op dit gedeelte van de EHS.

Voor een nadere motivatie van het aspect ecologie wordt verwezen naar paragraaf 5.6;

- Door een goede landschappelijke inpassing wordt de kwaliteit van natuur en landschap niet aangetast. Voor wat betreft de landschappelijke waarden wordt verwezen naar paragraaf 3.3. Hier is omschreven op welke wijze de landschappelijke kwaliteiten verbeterd en ontwikkeld worden.
- 1.c: Overtollige bebouwing dient te worden gesloopt;
 - De meeste bouwdelen worden gerenoveerd. Alleen de bijgebouwen bij de huidige woning worden gesloopt. Dit is bebouwing zonder enige cultuurhistorische of andere kwalitatieve waarde.
- 1.d: Er zijn alleen bedrijven in milieucategorie 1 en 2 toegestaan;
 - Alle functies die in het amusementscentrum worden mogelijk gemaakt vallen, conform de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', in de toegestane milieucategorieën.
- 1.e: De ontwikkeling mag niet leiden tot meerdere zelfstandige bedrijven;
 - Het gehele amusementscentrum zal door één organisatie geëxploiteerd worden.
- 1.f: Er mag geen sprake zijn van een zelfstandige kantoorvoorziening met baliefunctie;
 - Er worden geen zelfstandige kantoren mogelijk gemaakt;
- 1.g: Er mag geen sprake zijn van een zelfstandige detailhandelsvoorziening van meer dan 2000 m²;
 - Er wordt geen detailhandel mogelijk gemaakt;
- 1.h: De ruimtelijke ontwikkeling past ook op lange termijn binnen de toegestane omvang;
 - De toegestane omvang van 5.000 m² wordt overschreden. Wel kan gesteld worden dat de voorziene oppervlakte van circa 19.600 m² ook op de lange termijn toereikend is. Het betreft een afgeronde ontwikkeling die op deze wijze zorgvuldig wordt ingepast in de omgeving. Ook blijkt uit het effectenonderzoek dat met deze omvang een duurzame exploitatie mogelijk is (zie paragraaf 3.7).
- 1.i: de beoogde activiteit leidt niet tot een grootschalige ontwikkeling;

- Onder een grootschalige ontwikkeling wordt een ontwikkeling verstaan waarbij, blijkens een effectenonderzoek, het aantal bezoekers meer dan 150.000 per jaar bedraagt. In het uitgevoerde economische effectenonderzoek wordt geconcludeerd dat het aantal bezoekers per jaar naar verwachting tussen de 99.000 en 116.000 ligt (zie paragraaf 3.7). Er is dus geen sprake van een grootschalige ontwikkeling.

Aanvullend zijn in artikel 6.11 afwijkende regels voor recreatiebedrijven opgenomen. Een recreatiebedrijf is gedefinieerd als een aaneengesloten terrein ten behoeve van de bedrijfsmatige uitoefening van diensten op het gebied van dag- of verblijfsrecreatie, met de daarbij behorende voorzieningen. Het amusementscentrum, met onder meer een speelautomatenhal, kinderspeeltuin, bowling en horeca, is een vorm van dagrecreatie. Conform dit artikel mag voor recreatiebedrijven afgeweken worden van artikel 6.10.1 onder a., de enige voorwaarde waaraan de ontwikkeling van het amusementscentrum niet kan voldoen. De totale oppervlakte aan bebouwing dient dan ten hoogste 1,5 hectare bedragen. In onderhavig bestemmingsplan bedraagt het bouwvlak circa 4.500 m². Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de gestelde voorwaarde.

De overige regels van artikel 6.11 zijn niet van toepassing op deze ontwikkeling.

Beoordeling artikel 22 Cultuurhistorisch vlak

Het plangebied is gedeeltelijk gelegen binnen de aanduiding 'Cultuurhistorisch vlak'. Het betreft de delen die in het geldende bestemmingsplan als 'Agrarische met Waarden – Landschapswaarden' zijn bestemd. Deze vlakken verdienen bijzondere aandacht vanwege de onvervangbaarheid ervan. De provincie wenst deze vlakken, zoals aangegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, te beschermen. Kenmerken en waarden van een gebied mogen niet worden aangetast. Een bestemmingsplan dat gelegen is in een cultuurhistorisch vlak is mede gericht op behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van het gebied.



Uitsnede uit themakaart 'Cultuurhistorie' met aanduiding plangebied

Het plangebied is gelegen in het cultuurhistorische vlak 'De Koude Heide'. Een jonge heideontginning temidden van bosgebied. De ontginning wordt gekenmerkt door een open karakter en onregelmatig lange percelen, hetgeen typerend is voor een boshoeveontginning. De langgerekte verkaveling wordt benadrukt door bomenrijen in dezelfde richting. Deze zijn met name ten noorden en westen van het plangebied aanwezig. Ten behoeve van de landschappelijke inpassing worden deze belangrijke oostwestgeoriënteerde historische lijnen versterkt, zie ook paragraaf 3.3. De huidige bomenrijen worden verder verlengd en nieuwe bomenrijen in dezelfde richting worden geïntroduceerd. Hierbij is gekozen voor zomereiken, een boomsoort die al veelvuldig in de omgeving voorkomt en als lijnelement een fraaie vormgeving

heeft. Ten behoeve van de openheid is verder geen hoog opgaande beplanting voorzien. Zodoende is er sprake van een wijds uitzicht vanaf de ontsluitingsroute, over de parkeergelegenheid en in het bijzonder ook vanaf het terras aan de westzijde. De voorgestelde landschappelijke inpassing is verankert in de juridische regeling van dit bestemmingsplan. Zodoende kan voldaan worden aan de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 22.

Conclusie

De ontwikkeling van het amusementscentrum past binnen de regels van de Verordening ruimte 2014.

4.3 Gemeentelijk beleid

StructuurvisiePlus Gemeente Woensdrecht 2001 en actualisatie 2009

Toetsingskader

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 gemeente heeft in de structuurvisie voor het buitengebied onder meer de volgende specifieke doelen gesteld:

- Het streven naar versterking van de identiteit van de gemeente als groene oase tussen stedelijke gebieden;
- Herstel en ontwikkeling van het natuurlijk watersysteem;
- Zorgvuldig ruimtegebruik;
- Bescherming en weer herkenbaar maken van cultuurhistorisch waardevolle relict en gebieden.

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. Er is nieuw beleid opgenomen en het actieprogramma is bijgesteld. Er is onder meer een geactualiseerde woningbouwplanning tot 2015 opgenomen.

Beoordeling

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. In het gemengd landschap zijn veel mogelijkheden voor de ontwikkeling van toerisme en recreatie.

De ontwikkeling van het amusementscentrum is een vorm van recreatie (dagrecreatie) en zodoende mogelijk in het gemengde landschap.

Voor wat betreft recreatie wordt in de structuurvisie verwezen naar de uitgangspunten uit het Toeristisch Recreatief Actie Plan, waarin de ontwikkeling van de toeristisch-recreatieve mogelijkheden van de gemeente uitgezet zijn. Met de huidige voorzieningen is de recreatie binnen de gemeente primair gericht op de landschappelijke kwaliteiten van de bosgebieden. De VVV heeft aangegeven aantrekkelijke locaties voor dagrecreatie te missen.

Het beleid is erop gericht om zich meer als een toeristisch-recreatieve gemeente te profileren.

Kansen voor de toekomst zijn:

- Uitbouwen van de huidige voorzieningen zoals het netwerk van wandel-, fiets- en ruitersporen;
- Afstemmen van de waarden van natuur en landschap en actieve recreatie;
- Zoeken naar een combinatie van recreatieve potenties. Woensdrecht zou zich veel sterker kunnen profileren als een gemeente voor korte vakanties en als uitvalsbasis naar Bergen op Zoom en Antwerpen. Hiermee worden mensen van verder dan uit de directe omgeving getrokken. Woensdrecht geldt dan als uitvalsbasis voor dag- en verblijfsrecreatie;
- Het ontbreekt nog aan duidelijke attractiepunten in de gemeente die kunnen fungeren als speerpunten voor het toeristisch-recreatief product;
- Cultuurhistorische potenties kunnen beter benut worden, cultuurhistorie kan een belangrijke draaglijn van het toerisme worden, zoals in de ontwikkeling van landgoederen.

Eén van de genoemde kansen is relevant voor de ontwikkeling van het amusementscentrum, namelijk het zoeken naar een combinatie van recreatieve potenties. Het amusementscentrum is een recreatieve voorziening die niet alleen een aantrekkelijke combinatie van functies biedt voor een dagje uit, maar die ook een strategisch gesitueerde en goed bereikbare uitvalsbasis vormt voor wandelingen en fietstochten. Door tegelijkertijd de oude steenhouwerij te renoveren en daarmee nieuw leven in te blazen wordt tevens recht gedaan aan de cultuurhistorische potentie van het plangebied.

Met de actualisatie van de structuurvisie in 2009 zijn de uitgangspunten voor het ruimtelijke en toeristisch-recreatieve beleid niet gewijzigd.

Conclusie

Het beoogde plan past binnen de beleidslijnen van de StructuurvisiePlus en de actualisatie uit 2009.

Economische visie 2014-2020

Toetsingskader

Op 27 februari 2014 heeft de gemeenteraad de economische visie vastgesteld. Deze visie geeft structuur aan de faciliterende en stimulerende rol van de gemeente en dient als afwegingskader bij het maken van keuzes en het nemen van beslissingen op het beleidsterrein lokale economie en bedrijvigheid.

De gemeente neemt zowel nationaal als regionaal een bijzondere economische positie in op het gebied van maintenance (Aviolanda). Dit wordt versterkt door de ligging tussen Rotterdam en Antwerpen op de Brabantse Wal. Dit maakt Woensdrecht anders en economisch aantrekkelijk.

De visie omvat 6 hoofdthema's met bijbehorende actiepunten:

- Toerisme, recreatie en horeca
- Detailhandel
- Aviolanda
- Samenhang onderwijs, arbeidsmarkt (overheid) en bedrijfsleven
- Behoud sterke werklocaties
- Agrarische sector

Voor wat betreft toerisme, recreatie en horeca worden kansen gezien in de Brabantse Wal als trekker. Met het landschap als decor zijn er goede fiets- en wandelmogelijkheden met ruimte voor horeca- en accommodatievoorzieningen. Eén van de trends is de groeiende belangstelling voor luxe en gemak. Verder vindt in de toeristische en recreatieve sector professionalisering en schaalvergroting plaats. Ook is multifunctionaliteit waarneembaar.

Beoordeling

Het beleid is onder meer gericht op grotere recreatievoorzieningen met een grotere aantrekkingskracht. Deze voorzieningen worden als recreatiepoort of –voorziening verder ontwikkeld en gepromoot. Natuurpoort Volksabdij zal deze rol deels gaan vervullen als recreatiepoort met infocentrum, routes, horeca en accommodatie. Familyland heeft als recreatiepark reeds een belangrijke functie. De planvorming voor de ontwikkeling van een familierecreatiecentrum wordt in de visie specifiek benoemd. Ook het promoten van de Brabantse Wal is een belangrijk uitgangspunt.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling van een amusementscentrum als publiekstrekker past binnen de economische beleidsvisie.

Beleid speelautomaten

Toetsingskader

Op 14 maart 2013 heeft de gemeenteraad het voornemen uitgesproken om het nulbeleid voor wat betreft de vestiging van speelautomatenhallen in de gemeente Woensdrecht te verlaten. Om dit mogelijk te maken moet een Verordening speelautomatenhallen worden vastgesteld. Ter voorbereiding op deze Verordening heeft de gemeenteraad op 27 februari 2014 uitgangspunten geformuleerd voor een beleid voor speelautomatenhallen. Het betreft:

- Speelautomatenhallen worden alleen toegestaan ter ondersteuning van andere vermaakactiviteiten: als de speelautomatenhal deel uitmaakt van een multifunctioneel concept met bijvoorbeeld horeca, familievermaak of uitgaansgelegenheden is er sprake van een duidelijke synergie gericht op een breed publiek;
- Speelautomatenhallen mogen zich enkel vestigen in buitengebieden en aan wegen die in het GVP zijn aangemerkt als gebiedsontsluitingsweg: Omdat bij een speelautomatenhal sprake is van een leisurevoorziening met een publieksaantrekkende werking, dienen er voldoende parkeervoorzieningen voorhanden te zijn. Parkeren op eigen terrein is in buitengebieden beter realiseerbaar dan in centrumgebieden. Daarnaast wordt in het buitengebied de mogelijke overlast ten opzichte van winkels en woningen beperkt. Omdat grote speelautomatenhallen een bovenlokale functie vervullen mogen deze slechts gesitueerd worden aan wegen waar een goede doorstroming en verkeersverwerking mogelijk is;
- Het maximaal aantal speelautomatenhallen waarvoor in de gemeente vergunning kan worden verleend bedraagt 1: op deze wijze wordt de nullijn slechts in beperkte mate verlaten;
- Het maximaal aantal automaten per speelautomatenhal wordt vastgesteld op 100.

Beoordeling

De speelautomatenhal zoals voorzien als onderdeel van het amusementscentrum voldoet aan de genoemde criteria, zoals 27 februari 2014 door de gemeenteraad zijn vastgesteld. De hal

maakt deel uit van een totaalconcept met horeca en andere vrijetijdsvoorzieningen. Ook ligt het plangebied in het buitengebied lang een gebiedsontsluitingsweg.

Conclusie

De ontwikkeling in het plangebied voldoet aan het beleidskader voor speelautomatenhallen zoals door de gemeenteraad is vastgesteld.

Welstandsnota

Toetsingskader

Op 7 februari 2013 heeft de gemeenteraad het vernieuwde welstandsbeleid vastgesteld. De welstandsnota beoogt de bouwende burger vooraf informatie en inzicht te verschaffen over de wijze waarop de welstandscommissie over zijn bouwplan zal adviseren. De nieuwe nota is een actualisatie van de welstandsnota uit 2007. Doelstelling daarbij was het versoepelen van het welstandsbeleid door meer op hoofdlijnen te toetsen.

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.

Beoordeling

Het plangebied is gelegen in het gebied 'Boslandschap'. Dit gebied omvat het hoger gelegen gedeelte van de Brabantse Wal. Er zijn vooral vrijstaande woningen en (agrarische) bedrijven gesitueerd met een traditionele uitstraling. Voor het gebied geldt welstandsniveau 2 (normaal). Dit betekent dat streng getoetst wordt op hoofdaspecten, kritisch op deelaspecten en licht op detailaspecten. Het beleid is gericht op handhaving van de bestaande karakteristieken.

Bij de algemene criteria voor ontwikkelingen in het buitengebied wordt aanvullend aandacht gevraagd voor de erfinrichting en de erfbeplanting om zodoende ruimtelijke samenhang te creëren en het erf landschappelijke in te passen.

Bij de renovatie van de voormalige steenhouwerij geldt als uitgangspunt dat de specifieke bouwstijl weer herkenbaar worden. Er wordt nieuw leven geblazen in een gebouw dat belangrijk is voor de regionale historie. Bij de uitwerking van de gevels zijn kansen om specifieke historische bouwkwaliteiten terug te brengen en ook inpandig kan gerefereerd worden naar de voormalig steenhouwerij. Voor een nadere omschrijving van de beeldkwaliteit wordt verwezen naar paragraaf 3.4.

Het bouwplan wordt landschappelijk ingepast door lijnvormige bomenstructuren die de langgerekte verkavelingsstructuur en de wijsheid van het achterliggende landschap benadrukken. Parkeerplaatsen aan de voorzijde worden omzoomd door beukenhagen, zodat de auto's gedeeltelijk uit het zicht genomen worden.

De gemeentelijke welstandscommissie heeft 13 maart 2013 een positief advies afgegeven op het voorlopig ontwerp.

Conclusie

Het bouwplan voldoet aan de criteria zoals geformuleerd in de welstandsnota en er is reeds een positief advies afgegeven op het voorlopig ontwerp.



*Plangebied als onderdeel van het gebied
'Boslandschap' in de welstandsnota*

5 RANDVOORWAARDEN

5.1 Inleiding

Met betrekking tot een bestemmingsplan staat in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht vermeld: 'bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen'. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek.

Daarnaast moet ook worden getoetst aan het Besluit m.e.r..

Ten behoeve van de planontwikkeling heeft onderzoek plaatsgevonden naar een aantal uitvoeringsaspecten. Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. De onderzoeksrapporten zijn als (separate) bijlagen gevoegd bij dit bestemmingsplan.

Achtereenvolgens worden behandeld:

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

Vervolgens wordt ingegaan op de toetsing aan het Besluit m.e.r..

5.2 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 vervolmaatregelen getroffen moeten worden, zoals een nader onderzoek of eventueel een (functiegerichte) sanering.

Beoordeling

Voor het plangebied is een verkennend bodemonderzoek om de bodemkwaliteit in beeld te brengen. Dit onderzoek is integraal opgenomen als bijlage 6. In het onderstaande worden de resultaten samengevat.

Deelgebied A omvat het voormalige bedrijfsterrein. Hierop zijn in de loop ter jaren verhardingslagen aangebracht waardoor plaatselijk in de bodem bijmengingen hebben plaatsgevonden met bodemvreemd materiaal. Omdat tijdens het productieproces geen asbestverdachte materialen werden toegepast, wordt aangenomen dat de bodemvreemde materialen niet asbestverdacht zijn.

De matig tot sterk met slakken verontreinigde bovengrond is sterk verontreinigd met koper en nikkel. De zwak met slakken en beton verontreinigde bovengrond is licht verontreinigd met koper en matig verontreinigd met nikkel. De zwak met kolengruis, zwak tot matig baksteen en zwak met slakken verontreinigde toplaag is licht verontreinigd met kobalt, koper, kwik, nikkel, lood, zink en PAK. In de zintuiglijk schone boven- en ondergrond zijn verder geen verontreinigingen geconstateerd.

In het grondwater zijn geen verontreinigingen geconstateerd.

Deellocatie B omvat het agrarische terreindeel. Ter plaatse van de opslag van (sloop)puin is één stukje asbestverdacht plaatmateriaal aangetroffen. De bovengrond is hier plaatselijk zwak tot matig puinhoudende. Verder zijn er in de bodem zintuiglijk geen verontreinigingen geconstateerd.

De bovengrond is plaatselijk licht verontreinigd met minerale olie. Voor deze verontreiniging is geen directe verklaring. Verder zijn in de (plaatselijk met puin verontreinigde) boven- en ondergrond geen verontreinigingen geconstateerd.

Het grondwater is licht tot sterk verontreinigd met nikkel en plaatselijk licht verontreinigd met barium, cadmium, kobalt en zink. Gelet op het ontbreken van een potentiële verontreinigingsbron ter plaatse en in de directe omgeving en het ontbreken van zware metaalverontreinigingen in de bodem wordt aangenomen dat de verhoogde concentraties aan zware metalen in het grondwater te relateren zijn aan het regionaal voorkomen van verhoogde concentraties van metalen in het grondwater.

Geadviseerd wordt een nader bodemonderzoek uit te voeren naar de aard en omvang van de sterke koper- en nikkelverontreiniging ter plaatse van deellocatie A om te bepalen of er sanerende maatregelen noodzakelijk zijn. Ook kan een isolatielaag aangebracht worden.

Verder wordt geadviseerd het (sloop)puin op het agrarische deel van het plangebied af te voeren. Daarna dient een onderzoek naar asbest in de bodem uitgevoerd te worden om te bepalen of sprake is van een verontreiniging met asbest in de bodem.

Gelet op de relatief eenvoudige wijze (aanbrengen van een isolatielaag) van eventueel uit te voeren saneringen ter plaatse van deellocatie A (koper en nikkel) en B (asbest) wordt verwacht dat deze verontreinigingen geen belemmering vormen voor de haalbaarheid van het gehele plan.

Conclusie

Op basis van het verkennende bodemonderzoek kan geconcludeerd worden dat de aangetroffen bodemverontreiniging de haalbaarheid van de ontwikkeling niet in het geding is. Wel is een nader bodemonderzoek benodigd om de benodigde saneringsmogelijkheden nader in beeld te brengen.

5.3 Waterhuishouding

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. Het waterschap heeft als beleid dat nieuwe ontwikkelingen waterneutraal moeten worden uitgevoerd, waarbij zoveel mogelijk moet worden gestreefd naar het behoud of herstel van de natuurlijke waterhuishoudkundige situatie. Het toekomstige watersysteem moet hierbij voldoen aan beleidsregel hydraulische randvoorwaarden van het waterschap (vastgesteld 1 mei 2009).

Beleid gemeente Woensdrecht

In het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2014-2019 van de gemeente Woensdrecht is in hoofdstuk 4 te lezen wat de gemeente wenselijk acht ten aanzien van hemelwater. Daarin wordt gestreefd naar een volledig gescheiden inzameling en verwerking van afval- en hemelwater, zolang de lokale situatie dit toelaat. Het afkoppelen van verhard oppervlak is één van de manieren om te komen tot een duurzame waterhuishouding en waterketen. Afkoppelen draagt bij aan het oplossen van hydrologische knelpunten in het rioolstelsel en aan het voorkomen van capaciteitsproblemen.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient een watertoets uitgevoerd te worden en kansen te benutten en knelpunten te voorkomen.

Beoordeling plangebied

Om de gevolgen van de ontwikkeling op de waterhuishoudkundige situatie in beeld te brengen is een watertoets uitgevoerd. Deze is integraal opgenomen in bijlage 7. 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 1,30 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 geïnfilteerd 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.

Beoordeling afvoer hemelwater

Om de wateropgave te bepalen dient de toename van het verhard en bebouwd oppervlak in beeld gebracht te worden worden. Op basis van het bouwplan komt deze toename uit op circa 4.835 m².

Randvoorwaarden vanuit het waterschap ten aanzien van de wateropgave zijn:

- Streven naar 100% afkoppeling van het verhard oppervlak;
- Toepassen van de voorkeursvolgorde voor waterkwantiteit (vasthouden, bergen en afvoeren);
- Toepassen van de voorkeursvolgorde voor waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden, zuiveren);
- De wateropgave baseren op het definitief ontwerp: verhard oppervlak van 7.935 m²;
- Infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plan dimensioneren op T=100 jaar: 780 m³/ha;
- Rekenwaarde infiltratiecapaciteit 0,5 m/dag;
- De maximale ledigingsduur van het systeem bij voorkeur gelijk of kleiner dan 24 uur;
- Leegloop voorziening maximaal 116 m³/ha/dag;
- Aanlegdiepte bergingsvoorzieningen boven de GHG;
- Geen gebruik maken van uitlogende bouwmaterialen en bouwen volgens duurzaam bouwen (DuBo-principe).

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 pompemaal worden vervangen.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect water geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

5.4 Cultuurhistorie

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.

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.

Beoordeling

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



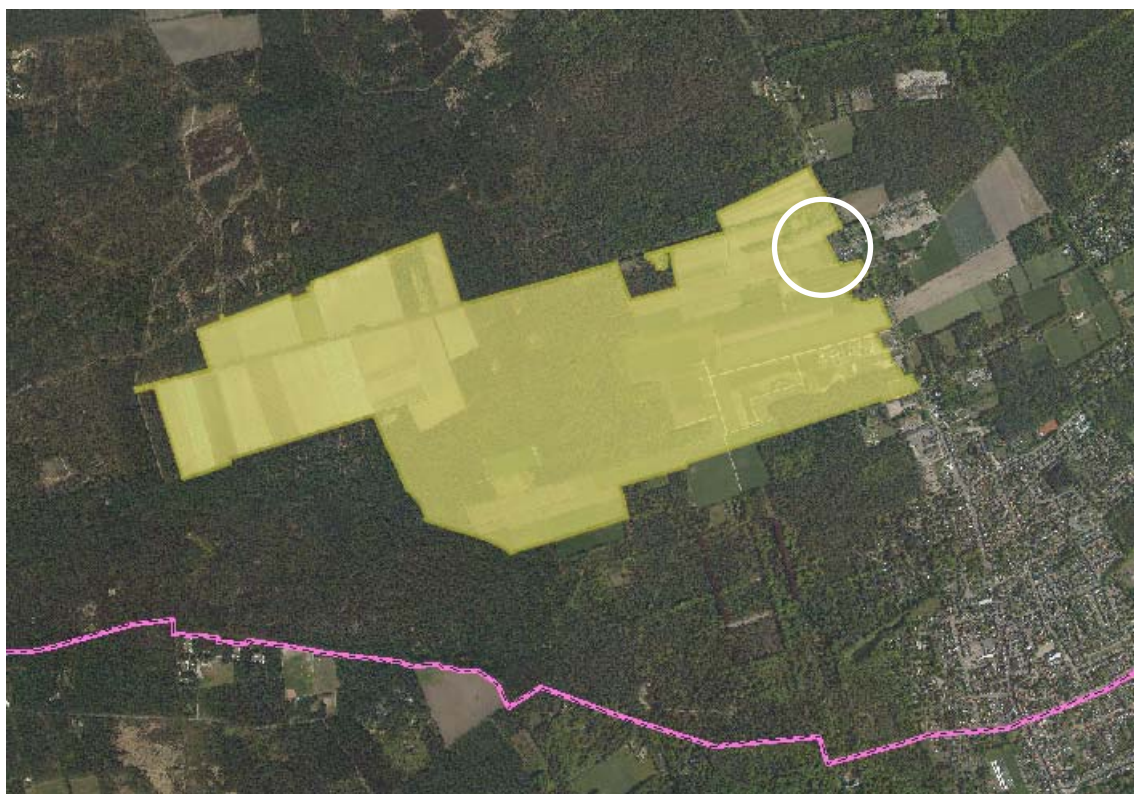
Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart met aanduiding plangebied

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 en 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.



Ligging cultuurhistorisch vlak 'De Koude Heide' met aanduiding plangebied

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.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van het amusementscentrum.

5.5 Archeologie

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 bestemmingsplannen. 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.

Beoordeling

De gemeente Woensdrecht verwijst voor haar archeologisch beleidskader naar de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart. Conform deze kaart maakt het plangebied deel uit van een gebied met een hoge archeologische trefkans. Ook in het geldende bestemmingsplan is het plangebied van een aanduiding voorzien die betrekking heeft op archeologische waarden. Om deze reden is een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is integraal opgenomen als bijlage 8. In het onderstaande volgt een samenvatting van de resultaten en bevindingen.

Het plangebied is gelegen binnen de kampontginning van de Koude Heide en ligt aan de historische verbindingsweg naar Antwerpen. Op basis hiervan geldt een hoge verwachting voor archeologische resten uit de periode Middeleeuwen – Nieuwe Tijd. Onder het esdek kunnen archeologische resten worden verwacht vanaf het Laat-Paleolithicum. Voor het oostelijke deel van het plangebied geldt tevens een hoge verwachting voor de periode Bronstijd – Romeinse tijd, vanwege de relatief hoge ligging.

Tijdens het veldonderzoek is geconstateerd dat de bodemopbouw sterk wisselt. In de oostelijke delen is sprake van diepe bodemverstoringen tot in de C-horizont. Met name tussen de bedrijfsspanden en de weg zijn diepe bodemverstoringen aangetroffen tot respectievelijk 90 en 100 cm onder maaiveld. In de noordoostelijke hoek zijn deze beperkt tot de bouwvoor (25 cm onder maaiveld). Ter plaatse van het westelijke deel van het plangebied zijn de bodemverstoringen beperkt tot het dikke antropogene eerddek. Vermoedelijk is het oorspronkelijke bodemprofiel hierin opgenomen.

Ter plaatse van de bebouwing zijn tijdens het archeologische booronderzoek grootschalige diepe bodemverstoringen 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 bouwwerkzaamheden wordt dan ook geadviseerd 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 eerddeken, met daaronder zand van de Formatie van Waalre (centrale en zuidwestelijke delen van het plangebied), bodemingrepen dieper dan 50 cm onder maaiveld plaatsvinden, wordt een vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven geadviseerd. Op onderstaande afbeelding is het gebied aangegeven waarvoor vervolgonderzoek geadviseerd wordt. Dit gebied is in de juridische regeling van dit bestemmingsplan voorzien van een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' met een passende beschermde regeling.



Kaart plangebied met in oranje aangeduid het gedeelte dat voorzien is van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'

Conclusie

Er worden in het plangebied nog in beperkte mate archeologische waarden verwacht. Voor dit deel is in de bestemmingsregels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. Op deze manier worden de eventueel aanwezige archeologische waarden beschermd.

5.6 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.

Vanuit de Flora- en faunawet mogen beschermde dier- en plantsoorten niet worden verwond, gevangen, opzettelijk worden verontrust of gedood. Voortplantings- of vaste 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 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 de kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid van de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet.

Beoordeling gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op minimaal circa 185 meter van Natura 2000-gebied Brabantse Wal. Zoals in het voorgaande reeds beschreven ligt de Brabantse Wal op de overgang van hoge zandgronden naar de kleigronden van Zeeland. In het gebied ligt een groot aantal landgoederen en natuurgebieden met stuifzanden, naald- en gemengde bossen, heide, vennen en enkele beken. De bijzondere leefgebieden waarvoor dit gebied is aangewezen zijn de stuifzandgebieden met heide, de vochtige heide en verschillende ventypen. De zeldzame soorten zijn de drijvende waterweegbree, kamsalamander, geoorde fuut, dodaars, nachtzwaluw, boomleeuwerik, zwarte specht en wespendif. De Brabantse Wal staat behoorlijk onder druk door recreatie, woningbouw, wegeaanleg en verschillende grondwaterwinningen. Natura 2000 is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden op het grondgebied van de Europese Unie. Handelingen die een negatieve invloed hebben op gebieden die binnen dit netwerk vallen, worden slechts onder strikte voorwaarden toegestaan. Een vergunning is vereist. Door middel van het Nederlandse vergunningsstelsel wordt een zorgvuldige afweging gewaarborgd.



Natura 2000 gebied 'Brabantse Wal' in geel en aanduiding plangebied in wit

Tussen het plangebied en het Natura 2000-gebied liggen houtwallen, akkers en weilanden en verspreide bebouwing. De steenhouwerij kende een grote geluidsproductie en uitstoot van stoffen naar de lucht (machines, vrachtverkeer). De meeste activiteiten in het amusementscentrum zullen indoor plaatsvinden.

Op grond van artikel 19d, lid 1 van de Natuurbeschermingswet 1998 is het verboden om zonder vergunning projecten of andere handelingen uit te voeren die, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen, de kwaliteit van de natuurlijke habitats van soorten in een Natura 2000-gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen.

Met behulp van de Effectenindicator is een verkenning uitgevoerd naar kansen op mogelijke significante negatieve effecten. Deze geeft informatie over de gevoeligheid van soorten en habitattypen voor de meest voorkomende storende factoren, gebaseerd op absolute getallen voor biotische randvoorwaarden en kennis van ruimtelijke randvoorwaarden.

Voor de Brabantse Wal worden de volgende effecten verwacht:

Storingsfactor	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
Stuifzandheiden met struikhei	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Zandverstuivingen	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Zwakgebufferde vennen	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Zure vennen	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Vochtige heiden	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Droge heiden	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Drijvende waterweegbree	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Kamsalamander	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Boomleeuwerik (broedvogel)	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Dodaars (broedvogel)	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Geoorde fuut (broedvogel)	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Nachtswaluw (broedvogel)	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Wespendief (broedvogel)	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Zwarte Specht (broedvogel)	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■

■ zeer gevoelig
 ■ gevoelig
 ■ niet gevoelig
 ■ n.v.t.
 ... onbekend

Verwachte effecten op Natura 2000-gebied Brabantse Wal met in blauw omkaderd de relevante storingsfactoren

Het plangebied, waarin het amusementscentrum wordt opgericht, ligt buiten het Natura 2000-gebied. Gezien de ligging en de voorziene activiteiten zijn de volgende storingsfactoren niet van toepassing:

1. Oppervlakteverlies: afname beschikbaar oppervlak leefgebied soorten en/of habitattypen.
2. Versnippering: uiteenvallen van het leefgebied van soorten.
5. Verzoeting: treedt op door vernatting.
6. Verziltting: treedt op door verdroging.
8. Verdroging: door lagere grondwaterstanden en/of afnemende kwel.
9. Vernatting: door hogere grondwaterstanden en/of toenemende kwel.

10. Verandering stroomsnelheid: van beken en rivieren kan optreden door het plaatsen van stuwen, kanaliseren of weer laten meanderen.
11. Verandering overstromingsfrequentie: van beken en rivieren door menselijke activiteiten.
12. Verandering dynamiek substraat: door verandering in bodemdichtheid of bodemsamenstelling door bijvoorbeeld aanslibbing of verstuiving.
16. Optische verstoring: door aanwezigheid en/of beweging van mensen die niet in het natuurlijke systeem thuishoren.
17. Verstoring door mechanische effecten: door betreding, golfslag, luchtwervelingen, etc. ten gevolge van menselijke activiteiten.
18. Verandering in populatiedynamiek: bij effect of populatie-opbouw of –grootte, bijvoorbeeld bij sterfte door individuen door wegverkeer, windmolen, jacht, etc.
19. Bewuste verandering soortensamenstelling: door herintroductie van soorten, introductie van exoten, uitzetten van vis, etc.

Wel kan als gevolg van de ontwikkeling sprake zijn van:

3. Verzuring: van bodem of water als gevolg van de uitstoot (emissie) van vervuilende gassen door bijvoorbeeld fabrieken en (vracht)auto's.
4. Vermesting: 'verrijking' met stikstof en fosfaat door aanvoer door de lucht en door het oppervlaktewater.
7. Verontreiniging: bij verhoogde concentraties van stoffen in een gebied, welke onder natuurlijke omstandigheden niet of in zeer lage concentraties aanwezig zijn.
13. Verstoring door geluid: door onnatuurlijke geluidsbronnen zoals door wegverkeer of bij evenementen.
14. Verstoring door licht: door kunstmatige lichtbronnen, zoals licht vanuit woongebieden of industrieterreinen.
15. Verstoring door trilling: door menselijke activiteiten zoals bij boren, heien en draaien van rotorbladen.

Ad 3 en 4 Verzuring en vermisting

Om te bepalen of de ontwikkeling leidt tot verzuring en vermisting is een berekening naar stikstofdepositie uitgevoerd. Dit onderzoek is integraal opgenomen als bijlage 9. Uitgangspunt van de provincie Noord-Brabant is dat indien als gevolg van een project een bijdrage van 0,051 mol N/ha/jaar of meer wordt geleverd op een Natura 2000-gebied er een mogelijke significante negatieve invloed kan zijn op dit gebied.

Uit het onderzoek blijkt dat de gestelde norm op geen van de meetpunten aan de rand van het Natura 2000-gebied wordt overschreden. De hoogst berekende depositie bedraagt 0,022 mol N/ha/jaar.

Op basis hiervan kan gesteld worden dat geen significante negatieve invloed vanwege stikstofdepositie verwacht mag worden ter plaatse van nabij gelegen te beschermen gebieden.

Ad 7 Verontreiniging

Om te bepalen of er in het plangebied een bodemverontreiniging aanwezig is, is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Voor de resultaten van dit onderzoek wordt verwezen naar paragraaf 5.2. Geconcludeerd wordt dat ter plaatse van de bedrijfsbebouwing een sterke verontreiniging met koper en nikkel aanwezig is. Daarnaast zijn er op diverse plaatsen lichte verontreinigingen aangetroffen. Nader onderzoek is benodigd om de meest geschikte saneringsstrategie te bepalen. Verder dient het slooppuin afgevoerd te worden en is onderzoek

naar een eventuele asbestverontreiniging benodigd. Door de verontreiniging te saneren wordt de bodemkwaliteit verbeterd en zal er sprake zijn van een positief effect op het Natura 2000-gebied.

Ad 13 Verstoring door geluid

Om te bepalen of er als gevolg van geluid in het plangebied een negatief effect is op het nabij gelegen Natura 2000-gebied dient een nadere motivatie plaats te vinden.

Uit de Effectenindicator blijkt dat enkele broedvogels gevoelig zijn voor geluid. Het betreft:

- Boomleeuwrik
- Nachtzwaluw
- Wespendif
- Zwarte specht

In het plangebied worden met de ontwikkeling van het amusementscentrum activiteiten mogelijk gemaakt die vallen binnen categorie 1 en 2 van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering 2009'. Voor deze activiteiten geldt een maximale richtafstand voor geluid van 30 meter. Alleen een kinderspeeltuin kan geschaard worden onder categorie 3.1 (vergelijkbaar met een sporthal). Deze heeft een maximale richtafstand voor geluid van 50 meter. Bij deze afstand wordt uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Een natuurgebied is een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting. Met een afstand van 180 meter tussen de grens van de inrichting en de rand van het Natura 2000-gebied wordt deze afstand ruimschoots gehaald. Mocht het vanwege de kwetsbaarheid van het natuurgebied nodig zijn om de gegeven richtafstand met één afstandsstap te vergroten naar 100 meter dan wordt ook hieraan ruimschoots voldaan.

Daarnaast zijn in het akoestisch onderzoek de toekomstige bedrijfsactiviteiten getoetst aan de normen die gelden voor Natura 2000-gebied. Uit het onderzoek blijkt dat zowel voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau, het maximale geluidniveau en de indirecte hinder voldaan kan worden aan de richtwaarden. Voor meer informatie wordt verwezen naar paragraaf 5.8).

Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat op basis van verstoring door geluid geen negatieve effecten te verwachten zijn op het Natura 2000-gebied.

Ad 14 Verstoring door licht

Kunstmatige verlichting van de nachtelijke omgeving kan tot verstoring van het normale gedrag van diersoorten leiden. In de huidige situatie is het plangebied niet verlicht. Met de realisatie van het amusementscentrum zal wel sprake zijn van verlichting. Er zijn diverse mogelijkheden om de verstoring voor soorten in het Natura 2000-gebied te voorkomen of tot een minimum te beperken. Voorbeelden hiervan zijn het gebruik van een minimale lichtsterkte, gerichte verlichting, toepassing speciale armaturen (reflectoren, kappen, niet onnodig naar boven schijnen) en toepassing van een specifieke lichtkleur. Er worden dan ook geen nadelige milieueffecten verwacht als gevolg van verstoring door licht.

Ad 15 Verstoring door trilling

Uit de Effectenindicator blijkt dat geen van de op Brabantse Wal aanwezige soorten gevoelig is voor trillingen. Er zal dan ook geen sprake zijn van nadelige milieueffecten.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn voor wat de gebiedsbescherming. Er zijn vanuit de ontwikkeling van het amusementscentrum geen nadelige milieueffecten te verwachten op het nabij gelegen Natura 2000-gebied.

Daarnaast is het plangebied gelegen op minimaal circa 85 meter van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Dit is een netwerk van gebieden dat planten- en diersoorten in staat stelt zich door en tussen verschillende natuurgebieden te verplaatsen. Het netwerk moet voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat gebieden hun ecologische waarde verliezen. Negatieve invloed op de werking van een verbinding of aantasting van een verbinding dient vermeden ten gecompenseerd te worden zodat het netwerk niet verslechtert.

Ten aanzien van de effecten van het plan op de EHS gelden dezelfde conclusies en argumenten als in hetgeen beschreven is ten aanzien van het Natura 2000-gebied.

Tevens geldt dat het meest dichtbij gelegen deel van de EHS, aan de overzijde van de Putseweg, conform het provinciale Natuurbeheerplan, getypeerd is als "Droog bos met productie". Deze bestaat uit verschillende, veelal van oorsprong aangeplante, bosopstanden van den, (winter)eik, beuk, Douglas, lariks of fijnspar. Dit bostype komt voor op een voedselarme tot lemige, zandige, zure ondergrond van het droge zandlandschap. Door de combinatie van een redelijk tot goede groei met een ruime variatie aan loof- en naaldbomen maakt dit type belangrijk voor de houtproductie. Gezien dit karakter van droog productiebos kan gesteld worden dat de natuurwaarden relatief laag zijn.

Vanuit het plan zijn geen negatieve effecten te verwachten op de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS.

Beoordeling soortenbescherming

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.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling van het amusementscentrum geen belemmering vormt voor het aspect flora en fauna.

5.7 Wegverkeerslawaaï

Toetsingskader

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in art. 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als 'woonerf' aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Beoordeling

Het plangebied ligt binnen de onderzoekszone van de Putseweg. Ter hoogte van het plangebied geldt een snelheid van maximaal 80 km/u. Omdat het amusementscentrum echter geen geluidsgevoelige functie is, is toetsing aan de Wet geluidhinder niet aan de orde.

Conclusie

Er zijn vanuit de Wet geluidhinder geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het amusementscentrum.

5.8 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

Het amusementscentrum is een hindergevende functie. De volgende bedrijfstypen, zoals opgenomen in de VNG-brochure, maken onderdeel uit van het amusementscentrum.

Functie	Richtafstand (m)				Maximale afstand (m)	Categorie
	geur	stof	geluid	gevaar		
Casino	10	0	30	0	30	2
Amusementshal	0	0	30	0	30	2
Bowlingcentrum	0	0	30	0	30	2
Kinderspeeltuin*	0	0	50	0	50	3.1
Restaurant	10	0	10	10	10	1
Café/bar	0	0	10	10	10	1
Parkeerterrein	10	0	30	0	30	2

* Een kinderspeeltuin is niet specifiek benoemd in de VNG-brochure. Een sporthal wordt als vergelijkbaar beschouwd

Binnen een afstand van 50 meter (de maximale richtafstand) rond het plangebied bevindt zich één woning. Het betreft de woning aan de Putseweg 15. De kortste afstand tussen het plangebied en het bouwvlak van deze woning bedraagt circa 20 meter. Omdat het om een overschrijding van de richtafstand gaat van het aspect geluid is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is integraal opgenomen als [bijlage 12](#). In het onderstaande volgt een samenvatting van de resultaten.

Op basis van een inventarisatie van de toekomstige bedrijfsactiviteiten zijn het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau, het maximale geluidniveau en de indirecte hinder bepaald ter hoogte van geluidgevoelige objecten (in deze situatie woningen) en het Natura 2000-gebied. Deze waarden zijn vervolgens getoetst aan de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening.

Gezien de opbouw van de panden en de binnenmilieus in de bedrijfsruimten kan worden opgemaakt dat een geluid met een duidelijk muziekkarakter (café) te plaatse van de geluidgevoelige objecten niet waarneembaar zal zijn en een toeslag derhalve niet hoeft te worden toegepast. Uit de rekenresultaten blijkt dat ten hoogste 44 dB(A) etmaalwaarde wordt berekend ter hoogte van de woningen aan de Putseweg. Hiermee wordt voldaan aan de voorgestelde richtwaarde van 45 dB(A) etmaalwaarde. Ter plaatse van de woning aan de Krommeweg 1a en het Natura 2000-gebied wordt ten hoogste 37 dB(A) etmaalwaarde berekend. Hiermee wordt voldaan aan de richtwaarde van 40 dB(A) etmaalwaarde. Tevens kan uit de berekende geluidniveaus worden opgemaakt dat ter plaatse van de bestaande woningen en het Natura 2000-gebied als gevolg van de te realiseren bedrijfsvoering het woon- en leefklimaat niet significant wordt aangetast.

Voor wat betreft het maximale geluidniveau geldt dat ten hoogste 63 dB(A) in de dag- en 57 dB(A) in de avond- en nachtperiode wordt berekend ter hoogte van de woningen en het Natura

2000-gebied. Hiermee wordt voldaan aan de grenswaarde van 70/65/60 dB(A) in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode.

Voor wat betreft indirecte hinder geldt dat ten gevolge van de voertuigen welke de inrichting aandoen en verlaten is ter hoogte van de woningen en het Natura 2000-gebied ten hoogste 48 dB(A) etmaalwaarde berekend. Dit wordt ter hoogte van de woning aan de Putseweg 22 berekend welke op circa 8 meter uit het hart van de weg is gesitueerd. Hierbij is er vanuit gegaan dat 47% van alle voertuigen komen uit of vertrekken richting Ossendrecht en 53% van alle voertuigen komen uit of vertrekken richting Putte. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde uit de schrikkelcircularre van VROM.

Uit de rekenresultaten blijkt dat er op grond van de geluidemissie van de te realiseren bedrijfsvoering van het amusementscentrum geen problemen c.q. hinder te verwachten is.

Conclusie

Op basis van een inventarisatie van de te realiseren functies in het amusementscentrum en de resultaten van het akoestisch onderzoek kan, in het kader van milieuzonering, een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd worden.

5.9 Externe veiligheid

Toetsingskader

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is het van belang om de risico's als gevolg van opslag, vervoer of verwerking van gevaarlijke stoffen in beeld te brengen. Risicobronnen zijn bijvoorbeeld vervoersassen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, buisleidingen en risicovolle inrichtingen.

Sinds 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van kracht. Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. Het Bevi is van toepassing op vergunningsplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten.

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van de circularre Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRVgs), van 31 juli 2012, waarin grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico zijn opgenomen.

Tenslotte gelden externe veiligheidscontouren rondom buisleidingen. Hierbij zijn twee waarden van belang, het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het Besluit externe veiligheid buisleidingen stelt op basis van deze twee risico's een basisveiligheidsniveau vast.

Uit het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

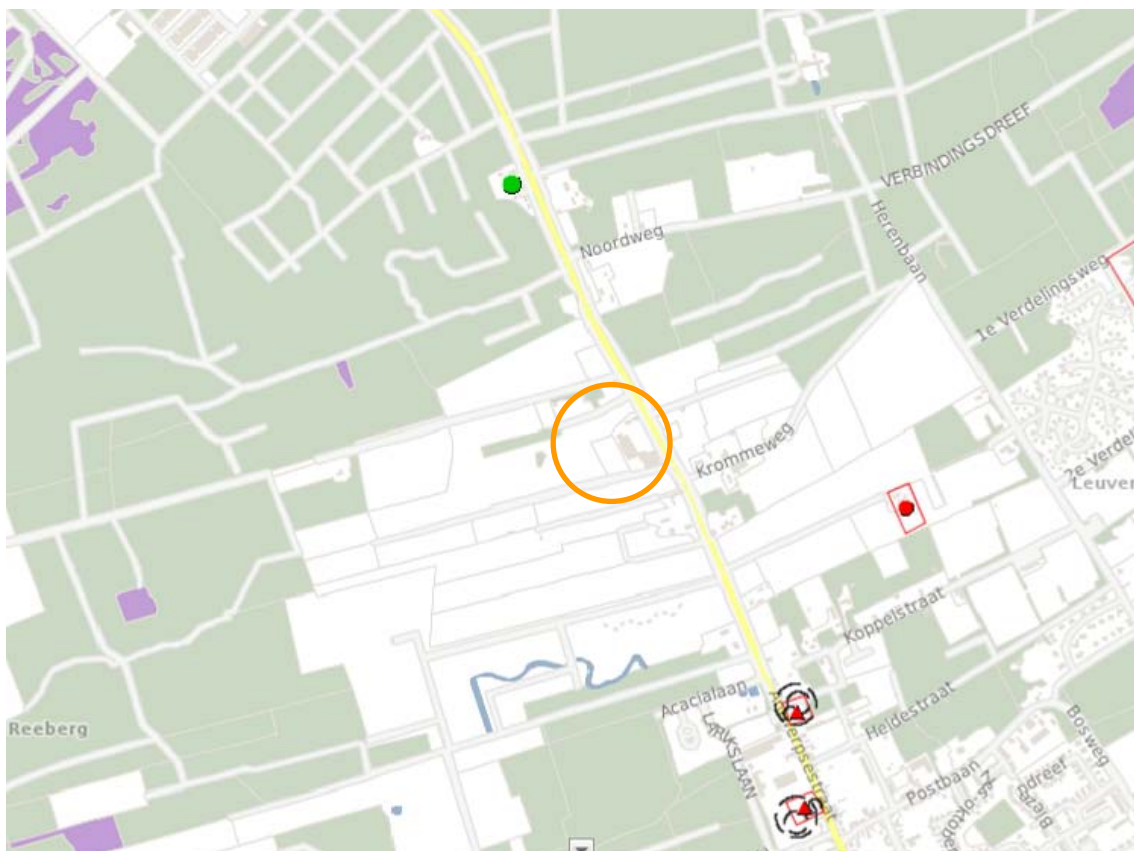
Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet een verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken.

Beoordeling

Uit een inventarisatie van de risicokaart (www.risicokaart.nl) blijken, nabij het plangebied enkele risicobronnen aanwezig zijn. Het betreft:

- Aan de Herenbaan 3 op circa 500 meter afstand van het plangebied een bovengrondse propaantank met een inhoud van 3.000 liter. De veiligheidsafstand vanuit het BARIM bedraagt 10 meter;
- Aan de Antwerpsestraat 244 op circa 600 meter afstand van het plangebied bevindt zich een benzineservicestation met LPG. Het invloedsgebied reikt tot 150 meter van het plangebied;
- Aan de Antwerpsestraat 227 op circa 800 meter afstand van het plangebied bevindt zich een benzineservicestation met LPG. Het invloedsgebied reikt tot 150 meter van het plangebied.

Het plangebied ligt op ruime afstand van de genoemde inrichtingen. Er zijn geen risicovolle transportassen en buisleidingen in de omgeving aanwezig.



Uitsnede risicokaart externe veiligheid met aanduiding plangebied in oranje

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn op het gebied van externe veiligheid.

5.10 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' is op 15 november 2007 in werking getreden (Stb. 2007, 434) en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Met de 'Wet luchtkwaliteit' wordt de wijziging naar hoofdstuk 5, onder titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) op het gebied van luchtkwaliteitseisen bedoeld. In Bijlage 2 van de Wm zijn wettelijke grenswaarden vastgelegd van onder andere de stoffen stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb) en koolmonoxide (CO).

Voor PM₁₀ geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m³. Het 24-uursgemiddelde van 50 µg/m³ mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar worden overschreden. Voor NO₂ geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m³. Het 24-uursgemiddelde van 200 µg/m³ mag maximaal 18 dagen per kalenderjaar worden overschreden.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Kort samengevat dienen projecten te worden beoordeeld op basis van de 'Wet luchtkwaliteit' c.q. artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor vergunningverlening 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, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

In artikel 2 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is opgenomen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de zogenaamde '3% grens' niet wordt overschreden. Na vaststelling van het NSL op 1 augustus 2009 is deze grens gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof ((PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂)). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

In artikel 4 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. De wettelijke ondergrens voor onderzoek bedraagt 1500 woningen of 100.000 m² bruto vloeroppervlakte aan kantoren bij minimaal 1 ontsluitingsweg.

Beoordeling

Om te bepalen of de realisatie van het amusementscentrum al dan niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan het verslechteren van de luchtkwaliteit is de NIBM-tool geraadpleegd. Daarin zijn de verkeersgegevens ingevoerd zoals opgenomen in het verkeersonderzoek (zie paragraaf 3.6). Het betreft:

- 496 motorvoertuigen per etmaal op een topdag (hoger dan gemiddeld);
- 5% vrachtverkeer.

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

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		496
Aandeel vrachtverkeer		5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,77
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,15
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Resultaat NIBM-tool

Conclusie

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

5.11 Kabels en leidingen

Toetsingskader

Teneinde een goede belangenafweging mogelijk te maken voor de functies binnen het plangebied is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de ligging en eigenschappen van binnen het plangebied voorkomende kabels en leidingen. Sommige van deze kabels en leidingen vereisen een bepaalde afstand tot gevoelige functies. Voor het bestemmingsplan is met name de ligging van de hoofdtransportleidingen van belang aangezien deze gekoppeld zijn aan een bepaalde afstand die aangehouden dient te worden waarbinnen geen bebouwing mag plaatsvinden.

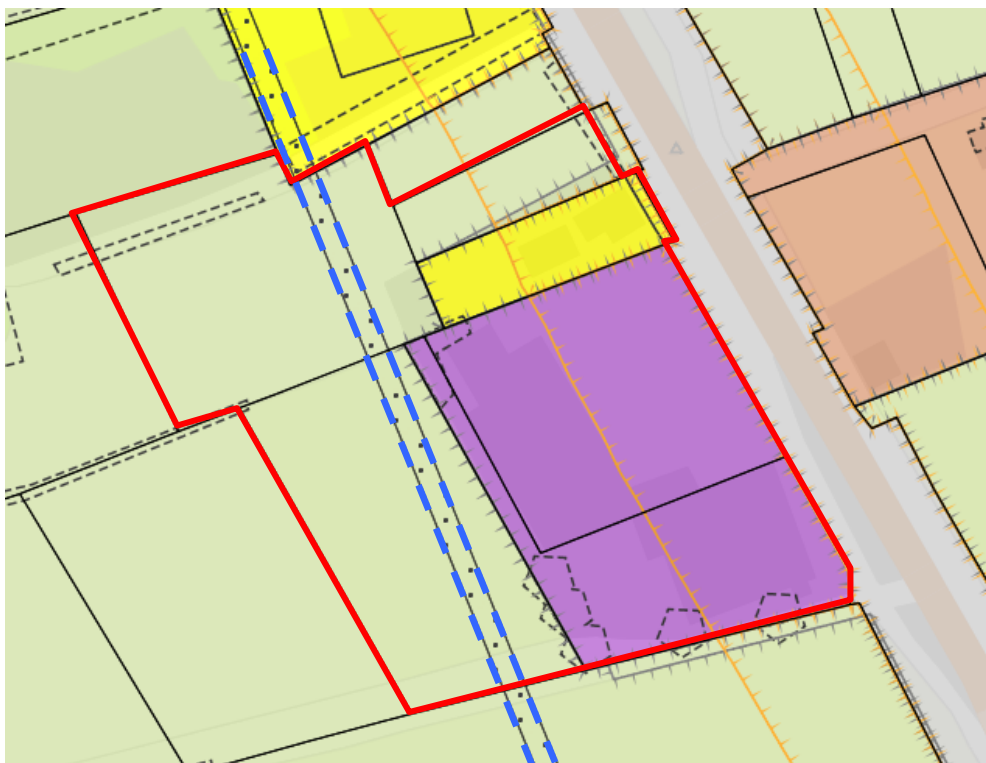
Beoordeling

In het plangebied is één hoofdtransportleiding aanwezig. Het betreft een waterleiding die het plangebied in noordzuidrichting doorkruist. Deze leiding heeft een beschermingszone van 3 meter aan weerszijden van het hart van de leiding. Binnen deze zone mag geen bebouwing worden opgericht. Voor het aanbrengen van onder meer oppervlakteverhardingen en bomen dient een vergunning aangevraagd te worden. Deze werkzaamheden zijn toelaatbaar mits er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding en er vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder.

Ter bescherming van de waterleiding is in onderhavig bestemmingsplan een dubbelbestemming 'Leiding – Water' opgenomen met een passende regeling.

Conclusie

De aanwezige waterleiding vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het amusementscentrum. De bebouwing is buiten de beschermingszone gesitueerd en er zijn ook geen bijgebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voorzien. Ten behoeve van het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en bomen dient wel een vergunning aangevraagd te worden bij burgemeester en wethouders.



Begrenzing plangebied (rood) en ligging waterleiding en beschermingszone (blauw), aangegeven in het geldende bestemmingsplan

5.12 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. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER 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.

Beoordeling drempelwaarde

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.

In het plangebied is sprake van de realisatie van een amusementscentrum. In de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage is deze ontwikkeling opgenomen als: "De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen."

Er is sprake van een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit indien sprake is van:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied met 2000 woningen of meer;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De ontwikkeling van het amusementscentrum blijft ruimschoots onder de drempelwaarde en wordt dan ook niet gezien als een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit. Desondanks kunnen belangrijke milieugevolgen niet uitgesloten worden. Daarom is een vormvrije m.e.r.-beoordeling benodigd. Deze is in onderstaande paragrafen opgenomen.

Beoordeling Belvederegebied Brabantse Wal

Het plangebied maakt deel uit van het Belvederegebied Brabantse Wal. Belvederegebieden zijn aangewezen vanwege de bijzondere cultuurhistorische waarden. Het beleid is gericht op het behouden en integreren van cultuurhistorische kwaliteit bij ruimtelijke ontwikkelingen. De Brabantse Wal bestaat uit een hogere zandrug die aan de westkant door de zee is afgekalfd waardoor tussen het westelijke gelegen zeekleigebied en het zandgebied van de Brabantse Wal circa vijftien meter hoogteverschil is ontstaan. Het gebied behoort tot het landschap van de heideontginningen en bossen.



Begrenzing Belvederegebied Brabantse Wal

Met de ontwikkeling van het amusementscentrum blijft de identiteit en karakteristiek van het landschap van de Brabantse Wal onveranderd. Met een passende invulling van de buitenruimte in het plangebied wordt de karakteristiek van de heideontginning De Koude Heide verbeterd, onder andere door het versterken van de openheid en het benadrukken van de langgerekte verkavelingsstructuur.

Met de renovatie van een oude en vervallen steenhouwerij is naast een ruimtelijke kwaliteitsverbetering tevens sprake van een cultuurhistorische impuls. Steenhouwerij Glatt is van oudsher een begrip in de regio. De huidige staat van de bebouwing doet afbreuk aan deze rijke historie en heeft zelfs leefbaarheidsproblemen tot gevolg. Met de herontwikkeling wordt de historische kwaliteit in ere hersteld. Met een moderne detaillering worden de oude bouwvolumes volledig gerenoveerd en wordt beperkt bijgebouwd. Kenmerkend is bijvoorbeeld de dubbele langgerekte hal loodrecht op de Putseweg, bestaande uit baksteen, glas en plaatmateriaal. Geconcludeerd kan worden dat het plan een positief effect heeft op het aangewezen Belvederegebied.

Beoordeling Natura 2000-gebied Brabantse Wal

Het plangebied ligt op minimaal circa 185 meter van Natura 2000-gebied Brabantse Wal. Zoals in het voorgaande reeds beschreven ligt de Brabantse Wal op de overgang van hoge zandgronden naar de kleigronden van Zeeland. In het gebied ligt een groot aantal landgoederen en natuurgebieden met stuifzanden, naald- en gemengde bossen, heide, vennen en enkele beken. De bijzondere leefgebieden waarvoor dit gebied is aangewezen zijn de stuifzandgebieden met heide, de vochtige heide en verschillende ventypen. De zeldzame soorten zijn de drijvende waterweegbree, kamsalamander, geoorde fuut, dodaars, nachtzwaluw, boomleeuwerik, zwarte specht en wespendif. De Brabantse Wal staat behoorlijk onder druk door recreatie, woningbouw, wegeaanleg en verschillende grondwaterwinningen. In paragraaf 5.6 (onderdeel 'Beoordeling gebiedsbescherming') zijn de effecten van de ontwikkeling op het Natura 2000-gebied aan de hand van de Effectenindicator in beeld gebracht. Hiertoe is aanvullend onderzoek naar de depositie van stikstof uitgevoerd.

Teven is in het akoestisch onderzoek (zie paragraaf 5.8) aangetoond dat de geluidwaarden vanuit het amusementscentrum voldoen aan de richtwaarden voor het Natura 2000-gebied.

Uit deze beoordeling kan worden geconcludeerd dat er vanuit de ontwikkeling van het amusementscentrum geen nadelige milieueffecten te verwachten zijn op het nabij gelegen Natura 2000-gebied.

Beoordeling EHS

De kortste afstand van de onderzoekslocatie tot de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is circa 85 meter. De EHS is een netwerk van gebieden dat planten- en diersoorten in staat stelt zich door en tussen verschillende natuurgebieden te verplaatsen. Het netwerk moet voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat gebieden hun ecologische waarde verliezen. De EHS is onderdeel van een Europees ecologisch netwerk en bestaat uit kerngebieden (in Nederland de Natura-2000 gebieden, Beschermde Natuurmonumenten en de Wetlands) of verweven gebieden (gericht op de



Ligging plangebied ten opzichte van EHS

verweving van landbouw, wonen en natuur) die onderling verbonden worden door ecologische verbindingzones. Negatieve invloed op de werking van een verbinding of aantasting van een verbinding dient vermeden en gecompenseerd te worden zodat het netwerk niet verslechtert.

Ten aanzien van de effecten van het plan op de EHS gelden dezelfde conclusies en argumenten als in het voorgaande beschreven voor het Natura 2000-gebied Brabantse Wal. Tevens geldt dat het meest dichtbij gelegen deel van de EHS getypeerd wordt als 'droog bos met productie'. In dit type gebieden is de natuurwaarde relatief laag. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 5.6.

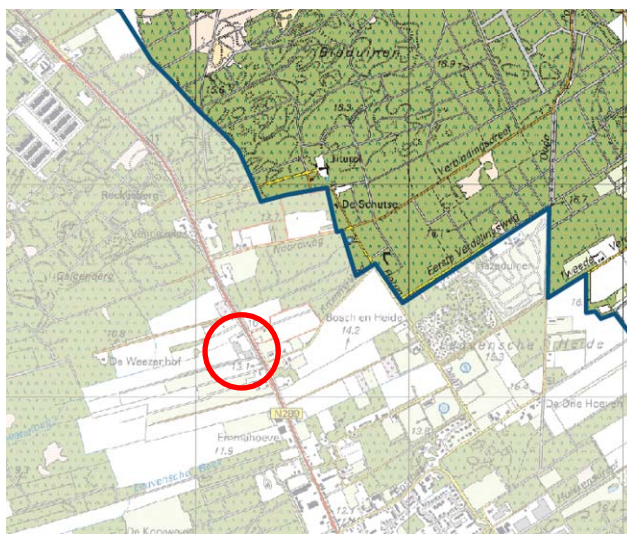
Beoordeling stiltegebied Groote Meer

Het plangebied ligt op circa 550 meter afstand van stiltegebied Groote Meer. In een stiltegebied behoeft de milieukwaliteit bijzondere bescherming in verband met geluid. In deze gebieden heeft de provincie de taak om de stilte te bewaken. De stiltegebieden zijn opgenomen in de provinciale milieuverordening (Provinciaal Milieuplan 2012-2015).

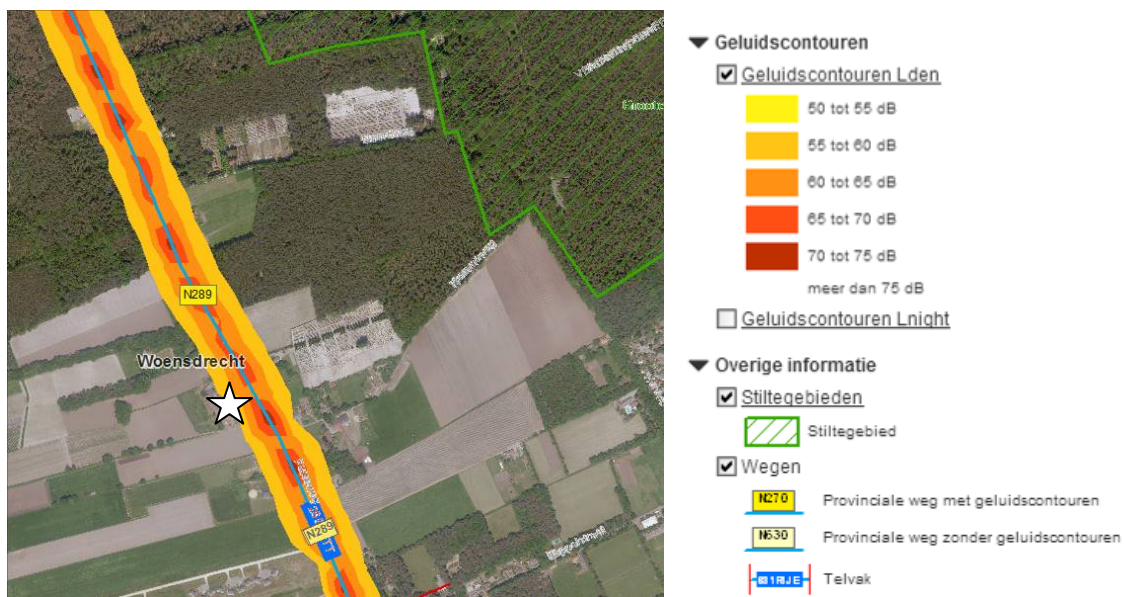
In de provinciale milieuverordening zijn regels voor gedragingen opgesteld die van toepassing zijn binnen het stiltegebied. Het is verboden om toestellen te gebruiken waardoor de ervaring van natuurlijke geluiden kan worden verstoord.

Doelstelling in het Provinciaal Milieuplan is het terugdringen van de geluidbelasting in de kern van de stiltegebieden naar tenminste 40 dB, zodat de rust bewaard kan blijven. Om dit te bereiken is echter geen grenswaarde vastgelegd. Geluidsniveaus van 40 dB(A) worden in het algemeen aanvaardbaar geacht als richtwaarde voor verstoring. Eén van de doelen in het Provinciaal Milieuplan is het herzien van het beleid met betrekking tot stiltegebieden door aanpassing van de Provinciale Milieuverordening.

Ondanks dat geen concrete toetsing aan de Provinciale Milieuverordening kan plaatsvinden, kan wel een globale beoordeling plaatsvinden op basis van het akoestisch onderzoek zoals toegelicht in paragraaf 5.8. De geluidbelasting op circa 570 meter (de rand van het stiltegebied) als gevolg van het amusementscentrum zal circa 21 dB(A) etmaalwaarde bedragen. De geluidbelasting van de Putseweg bedraagt conform de provinciale kaart omgevingsgeluid circa 40 dB (gebaseerd op een geluidbelasting van 55 dB op circa 65 meter uit de as van de weg). Hierbij is geen rekening gehouden met de afscherming door gebouwen. Tezamen zal de geluidbelasting aan de rand van het stiltegebied circa 40 dB bedragen. Gesteld kan worden dat met deze geluidbelasting aan de rand van het stiltegebied de geluidbelasting in de kern nog lager ligt. Daarmee kan voldaan worden aan het beleidskader voor stiltegebieden.



Ligging plangebied ten opzichte van stiltegebied Groote Meer



Uitsnede provinciale kaart omgevingsgeluid met geluidscontouren Putseweg, aanduiding plangebied (ster) en stiltegebied (groen)

Beoordeling overige beschermende gebieden

Overige beschermde gebieden in de omgeving van het plangebied zijn:

- waterwingebied (op ruim 4 kilometer afstand tussen Ossendrecht en Hoogerheide);
- grondwaterbeschermingsgebied (op circa 3,5 kilometer afstand, gelegen rond het waterwingebied);

Gezien de ruime afstand van deze beschermde gebieden tot het plangebied zijn er geen belemmeringen te verwachten.

Conclusie

Op basis van bovenstaande beoordeling zijn er geen belangrijke nadelige milieugevolgen te verwachten en daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-procedure te doorlopen.

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Algemene opzet

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

Uit oogpunt van een zo breed mogelijke belangenbehartiging en rechtszekerheid voor burgers is voorliggend plan opgezet als een plan waarbij de maximale bebouwingsmogelijkheden worden vastgelegd. De bestemmingen zijn aangegeven op de verbeelding.

6.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding omvat de gronden die onderdeel uitmaken van het plangebied. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op een bouwplan. Verder sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) en het gemeentelijke handboek.

6.3 Toelichting op de bestemmingsplanregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

Artikel 1: Begrippen

Artikel 2: Wijze van meten

Een aantal begrippen en definities zijn standaard vastgelegd in de SVBP 2012. De overige begrippen komen uit het gemeentelijk handboek. De begrippen die verband houden met de speelautomatenhal (onderdeel van het amusementscentrum) zijn gerelateerd aan de Wet op de Kansspelen. Beide artikelen behoeven verder geen nadere toelichting.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk omvat de op de afzonderlijke bestemmingen gerichte regels en omvat bij onderhavig bestemmingsplan vier artikelen, te weten:

Artikel 3: Cultuur en ontspanning (enkelbestemming)

Artikel 4: Verkeer (enkelbestemming)

Artikel 5: Waarde - Archeologie (dubbelbestemming)

Het stramien voor de bestemmingsplanregels is vastgelegd in de SVBP 2012 en de werkafpraak 'Werkafpraak SVBP begrippen vs. Wabo' van Geonovum. De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels

- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- Wijzigingsbevoegdheid

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

Regeling van de afzonderlijke bestemmingen

Cultuur en ontspanning

Binnen deze bestemming wordt het amusementscentrum mogelijk gemaakt met bijbehorende voorzieningen, zoals parkeergelegenheid, groen, water, etc. Bebouwing dient binnen het bouwvlak te worden opgericht conform de in de regels opgenomen maximaal toegestane oppervlaktes per functie. Buiten het bouwvlak zijn in beperkte mate bijgebouwen en overkappingen toegestaan.

Er zijn drie functieaanduidingen opgenomen. Ter plaatse van de aanduiding 'groen' zijn ten behoeve van de landschappelijke inpassing slechts groen- en watervoorzieningen toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – groen herstel cultuurhistorische groenelementen' is het gebruik gericht op de aanleg van groenstructuren en/of bomen ten behoeve van het herstel van de voorheen ter plaatse aanwezige bomen. De derde functieaanduiding betreft de aanduiding 'parkeerterrein', ter plaatse van deze aanduiding mogen de gronden enkel gebruikt worden ten behoeve van parkeren en laden en lossen.

Om te voldoen aan de door de provincie vereiste kwaliteitsverbetering landschap (zie paragraaf 4.2) is een bepaling opgenomen om de benodigde landschappelijke inpassing te borgen.

Verkeer

Binnen deze bestemming zijn wegen en daarbij behorende verkeerskundige en waterstaatkundige voorzieningen toegestaan. Deze bestemming vervangt de huidige bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' om de ontsluiting mogelijk te maken. Tevens past de deze bestemming beter in de gemeentelijke systematiek waarin sloten bestemd worden als 'Verkeer'.

Waarde - Archeologie

Deze bestemming dient ter bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden. In het verkennend archeologisch onderzoek is geconcludeerd dat het plangebied gedeeltelijk vrijgegeven kan worden. Het deel dat voorzien is van de dubbelbestemming dient nader onderzocht te worden, indien bodemversturende werkzaamheden dieper reiken dan 0,5 meter onder maaiveld.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk omvat de volgende artikelen:

Artikel 6: Anti-dubbeltelregel

Artikel 7: Algemene bouwregels

Artikel 8: Algemene aanduidingsregels

Artikel 9: Algemene afwijkingsregels

Artikel 10: Algemene wijzigingsregels

Artikel 11: Algemene procedureregels

Artikel 6 bepaalt dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning (of een bouwvergunning) waarin uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

Artikel 7 geeft de algemene regels voor het ondergronds bouwen weer.

In artikel 8 worden de regels genoemd die gelden ten behoeve van het radarverstoringsgebied van Vliegbasis Woensdrecht. Binnen het radarverstoringsgebied is de werking van het radarsysteem beschermd door beperking van de maximale toegestane bouwhoogte.

Artikel 9 bevat een algemene afwijkingsbevoegdheid. Er wordt een aantal zaken genoemd waarbij Burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning bevoegd zijn af te wijken van de regels.

Artikel 10 bevat een algemene wijzigingsbevoegdheid. Er wordt een aantal zaken genoemd waarbij Burgemeester en wethouders bevoegd zijn het plan te wijzigen.

Artikel 11 omvat regels met betrekking tot het voeren van een procedure ten aanzien van de afwijkings- of wijzigingsregels binnen het plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk omvat vier artikelen:

Artikel 12: Overgangsrecht bouwwerken

Artikel 13: Slotregel

Artikel 12 bevat overgangsregels met betrekking op bouwen, gebruik en personen.

Artikel 13 betreft tenslotte de slotregel met de titel van het bestemmingsplan.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Exploitatie

Toetsingskader

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 of een projectafwijakingsbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro):

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

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is. 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.

Beoordeling

Het voorliggende initiatief betreft de bouw van meerdere hoofdgebouwen. Derhalve is het plan exploitatieplanplichtig. De gemeente Woensdrecht heeft met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten, waarin de verantwoordelijkheid voor gemaakte kosten is vastgelegd. Hierbij dient vermeld te worden, dat de gemeente alleen medewerking verleent aan het initiatief, als de exploitatiekosten van het initiatief voor de gemeente niet negatief zijn. De exploitatie is op deze manier anderszins verzekerd. Voor de realisatie van het plan hoeft door de gemeente geen investering gedaan te worden. De ontwikkelingskosten worden geheel door de initiatiefnemer gedragen. Middels een planschadeovereenkomst is de afhandeling van eventuele planschade vastgelegd.

Conclusie

Door het sluiten van een anterieure overeenkomst is de economische uitvoerbaarheid verzekerd.

7.2 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.

Het bestemmingsplan vervult een aantal functies op het gebied van handhaving. Een bestemmingsplan is toekomstgericht. Het geeft een beeld van de te verwachten ruimtelijke ontwikkelingen en verwoordt het gemeentelijk beleid ten aanzien van de ontwikkelingen. Eveneens functioneert het bestemmingsplan als toetsingskader voor bouwplannen en andere werkzaamheden. Hierdoor is het bestemmingsplan bindend voor burgers, bedrijven, instanties en overheid. Om ervoor te zorgen dat handhaving van het bestemmingsplan in de praktijk met succes kan worden afgedwongen, dient aan het volgende te worden voldaan:

- de regels en het kaartmateriaal moeten duidelijk en overzichtelijk zijn;
- regels moeten zodanig zijn dat duidelijk is wanneer er sprake is van een overtreding en overtredingen moeten herkenbaar/zichtbaar én controleerbaar zijn;
- het plan dient uitvoerbaar te zijn.

De grondslag voor een goed werkend handhavingsbeleid wordt gevormd door een grondige inventarisatie van de feitelijke situatie (grondgebruik, bebouwing) van het plangebied bij de opstelling van het bestemmingsplan 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 dit bestemmingsplan 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 het bestemmingsplan. 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 de preventieve handhaving onderscheiden. 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.

Daarnaast zijn in het bestemmingsplan instrumenten van toezicht opgenomen, zoals

- het opnemen van afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden;
- de bevoegdheid nadere eisen te stellen;
- de mogelijkheid een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden te verlenen.

Deze instrumenten maken een toetsing mogelijk voordat met de beoogde activiteit (bouwen, gebruiken, het verrichten van werken en/of werkzaamheden) een aanvang wordt gemaakt. De te nemen besluiten op basis van de genoemde bevoegdheden dienen te berusten op een deugdelijke motivering.

8 OVERLEG EN INSPRAAK

8.1 Inleiding

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerp bestemmingsplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie op het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

8.2 Vooroverleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is het concept ontwerp bestemmingsplan toegezonden aan de betrokken instanties. Reacties zijn ontvangen van de provincie Noord-Brabant en het waterschap Brabantse Delta. Deze zijn verwerkt in onderhavig bestemmingsplan.

8.3 Inspraak

De gemeenteraad heeft in haar vergadering van 7 november 2013 besloten dat af te zien van het voeren van inspraak omdat er relatief weinig direct belanghebbenden zijn.

8.4 Zienswijzen

Op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerp bestemmingsplan met ingang van 5 juni 2014 voor een periode van 6 weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode zijn er twee zienswijzen binnen gekomen. Een samenvatting en een beantwoording van deze zienswijzen is terug te vinden in de nota van beantwoording welke als bijlage is bijgevoegd aan onderhavige rapportage.

Bestemmingsplanregels

