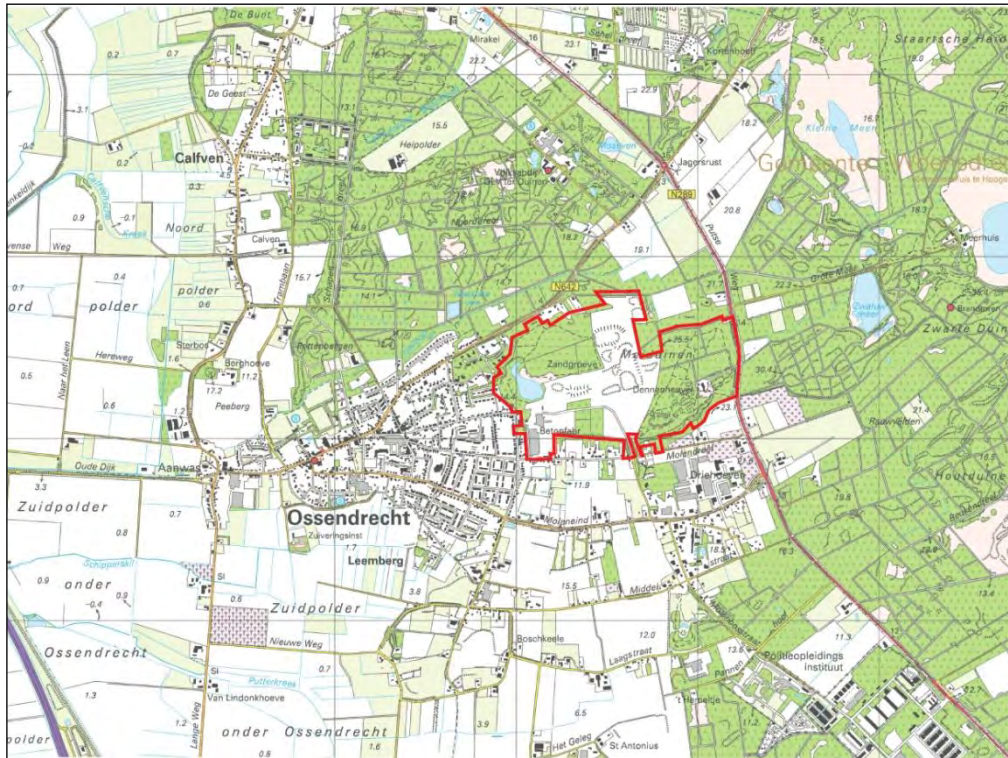


## Ontwerp bestemmingsplan

# Groeve Boudewijn gemeente Woensdrecht



14 september 2018

NL.IMRO.0873.OSCAXBP107xMOEDx01-ON01



**Gemeente Woensdrecht  
Ontwerp bestemmingsplan  
'Groeve Boudewijn'**

## TOELICHTING

14 september 2018

NL.IMRO.0873.OSCAxBP107xMOEDx01-ON01



# Inhoudsopgave

|                                                               |           |
|---------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Samenvatting</b>                                           | <b>7</b>  |
| <b>1. Inleiding</b>                                           | <b>11</b> |
| 1.1. Doel van het plan                                        | 11        |
| 1.2. Ligging en afbakening van het plan                       | 11        |
| 1.3. Vigerend bestemmingsplan                                 | 12        |
| 1.4. Bestemmingsplan en milieu effect rapportage              | 13        |
| <b>2. Beschrijving bestaande situatie</b>                     | <b>17</b> |
| 2.1. Ontstaansgeschiedenis                                    | 17        |
| 2.2. De locatie in ruimere omgeving                           | 17        |
| 2.3. Natuurwaarden in het gebied                              | 18        |
| 2.4. Aardkundige waarden in het gebied                        | 20        |
| 2.5. Fabrieksterrein en groeve                                | 20        |
| 2.6. Herstellingsoord Dennenheuvel                            | 21        |
| 2.7. Huidig gebruik                                           | 21        |
| <b>3. Beleidskader</b>                                        | <b>23</b> |
| 3.1 Nationaal beleid                                          | 23        |
| 3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte                | 23        |
| 3.1.2. Ladder duurzame voor verstedelijking                   | 23        |
| 3.1.3. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)   | 24        |
| 3.1.4. Natura 2000                                            | 24        |
| 3.1.5. Doorwerking rijksbeleid op dit bestemmingsplan         | 25        |
| 3.2. Provinciaal ruimtelijk beleid                            | 28        |
| 3.2.1. Beheerplan Natura 2000 Brabantse Wal                   | 28        |
| 3.2.2. Structuurvisie Ruimtelijke Ordening                    | 29        |
| 3.2.3. Verordening Ruimte                                     | 30        |
| 3.2.4. Verzoek herbegrenzing Verordening Ruimte               | 35        |
| 3.3. Gemeentelijk ruimtelijk beleidskader                     | 36        |
| 3.3.1. Gemeentelijke structuurvisie                           | 36        |
| 3.3.2. Gemeentelijke woonvisie 2015                           | 37        |
| 3.3.3. ROK Groeve Boudewijn                                   | 38        |
| 3.3.4. Duurzaamheidsvisie 2017-2035                           | 39        |
| 3.3.4. Doorwerking gemeentelijk beleid op dit bestemmingsplan | 39        |
| 3.4. Ontgrondingsvergunning / beplantingsplan                 | 40        |
| <b>4. Proces</b>                                              | <b>41</b> |
| 4.1. Onderzoek en discussie                                   | 41        |
| 4.2. Randvoorwaarden en afwegingen                            | 42        |
| 4.3. Uitgangspunten voor de planontwikkeling                  | 45        |
| <b>5. Planbeschrijving</b>                                    | <b>47</b> |
| 5.1. Visie in hoofdlijnen                                     | 47        |
| 5.2. Het woongebied                                           | 47        |
| 5.3. Dennenheuvel                                             | 49        |
| 5.4. Recreatie                                                | 49        |
| 5.5. Aardkundig monument                                      | 50        |
| 5.6. Landschap en natuur                                      | 51        |
| 5.7. Kwaliteitsverbetering van het Landschap                  | 53        |
| 5.8. Duurzaamheid                                             | 54        |
| 5.9. Beeldkwaliteitsaspecten                                  | 55        |
| 5.10. Planning en fasering                                    | 57        |



|            |                                                     |           |
|------------|-----------------------------------------------------|-----------|
| <b>6.</b>  | <b>Toetsing natuurwetgeving</b>                     | <b>59</b> |
| 6.1.       | Wet Natuurbescherming, onderdeel gebiedsbescherming | 59        |
| 6.1.1      | Natuurbescherming                                   | 59        |
| 6.1.2      | Stikstofdepositie                                   | 60        |
| 6.2.       | Wet natuurbescherming, onderdeel soortenbescherming | 61        |
| 6.3.       | Wet natuurbescherming, onderdeel houtopstanden      | 63        |
| 6.4.       | Natuur Netwerk Brabant (NNB)                        | 63        |
| 6.5.       | Samenvatting en conclusies                          | 65        |
| <b>7.</b>  | <b>Toetsing milieuwetgeving</b>                     | <b>67</b> |
| 7.1.       | Bodem                                               | 67        |
| 7.2.       | Water                                               | 69        |
| 7.3.       | Landschap en cultuurhistorie                        | 73        |
| 7.4.       | Archeologie                                         | 75        |
| 7.5.       | Verkeer en parkeren                                 | 75        |
| 7.6.       | Geluid                                              | 76        |
| 7.7.       | Invloed omliggende bedrijven                        | 78        |
| 7.8.       | Externe veiligheid                                  | 78        |
| 7.9.       | Luchtkwaliteit                                      | 78        |
| 7.10.      | Resultaten MER                                      | 79        |
| 7.10.1.    | Toetsing op doelbereik                              | 79        |
| 7.10.2.    | Vergelijking op milieueffecten                      | 79        |
| 7.10.3.    | Mitigerende maatregelen                             | 80        |
| 7.10.4.    | Vervolgproces bestemmingsplan- en m.e.r.-procedure  | 80        |
| <b>8.</b>  | <b>Juridische aspecten</b>                          | <b>81</b> |
| 8.1.       | Het juridisch plan                                  | 81        |
| 8.2.       | Algemene regels                                     | 81        |
| 8.3.       | Beschrijving van de bestemmingen                    | 81        |
| 8.3.1.     | Groen                                               | 81        |
| 8.3.2.     | Natuur                                              | 82        |
| 8.3.3.     | Recreatie                                           | 82        |
| 8.3.4.     | Verkeer – verblijfsgebied                           | 82        |
| 8.3.5.     | Wonen                                               | 83        |
| 8.3.6.     | Dubbelbestemmingen                                  | 83        |
| 8.3.7.     | Gebiedsaanduidingen                                 | 83        |
| <b>9.</b>  | <b>Economische uitvoerbaarheid</b>                  | <b>85</b> |
| 9.1.       | Exploitatieplan                                     | 85        |
| 9.2.       | Anterieure overeenkomst                             | 85        |
| <b>10.</b> | <b>Maatschappelijke haalbaarheid</b>                | <b>87</b> |
| 10.1.      | Klankbordgroep en bestuurlijk overleg               | 87        |
| 10.2.      | Procedure voorontwerp bestemmingsplan               | 87        |
| 10.2.1.    | Vooroverleg                                         | 87        |
| 10.2.2.    | Inspraak                                            | 87        |
| 10.3.      | Verdere procedure                                   | 87        |





## **Bijlagen bij het bestemmingsplan**

### **Overzicht van onderzoeken en rapporten**

1. MER Groeve Boudewijn, Tauw, 11 oktober 2016.
2. Aanvullend bodemonderzoek groeve Boudewijn, Grontmij, 28 juni 2013.
3. Watertoets, Tauw, 3 mei 2013.
4. Inrichtingsplan Groeve Boudewijn, Welmers Burg Stedenbouw, 14.09.2018.
5. Compensatieplan EHS / NNB 14.09.2018.
6. Beeldkwaliteitplan woongebied .
7. Overzicht inspraakreacties voorontwerp bestemmingsplan 'Groeve Boudewijn' 5 september 2018.

### **Bijlagen bij de regels**

Staat van bedrijfsactiviteiten

Tabel Toegestane Bebouwing



## **SAMENVATTING**

### *Aanleiding*

De Groeve Boudewijn is een voormalige zandgroeve ten noordoosten van de kern Ossendrecht in de gemeente Woensdrecht. Eind jaren '90 van de vorige eeuw werd de groeve gesloten. Er resteerde een terrein, met een leegstaand complex van fabrieksgebouwen, een grote, verdiept liggende zandvlakte ter plaatse van de eigenlijke groeve, en ook aanzienlijke terreinen met bos en natuur. In het bos stond het half vervallen gebouw van het voormalig sanatorium Dennenheuvel. Er is sinds de sluiting van de fabriek sprake van overlast door oneigenlijk gebruik van zowel fabrieksterrein als sanatoriumterrein. Inmiddels zijn de fabrieksgebouwen en ook het sanatorium gesloopt.

### *Context*

Op grond van het vigerende bestemmingsplan (1998) zijn ter plaatse van het fabrieksterrein nog steeds soortgelijke ontwikkelingen mogelijk. Deze ontwikkelingen zijn niet langer wenselijk in het plangebied. Op de locatie "Dennenheuvel" is in het vigerende bestemmingsplan specifiek een sanatorium mogelijk. Een kleinschalige recreatieve voorziening is hier wenselijk.

Nieuwe bestemmingen dragen bij aan de leefbaarheid in het dorp en aan de natuurdoelen van het gebied. Positieve herbestemming en herontwikkeling van deze locaties is daarom vanuit zowel de gemeente Woensdrecht als de eigenaar van de grond een wenselijke én noodzakelijk te nemen stap.

### *Planvoornemen*

De initiatiefnemer heeft als projectontwikkelaar het terrein aangekocht met het oog op een herontwikkeling van dit waardevolle gebied. Streven is een kwaliteitsimpuls te geven aan het gebied in combinatie met het mogelijk maken van wonen binnen een prettige en bosrijke omgeving. Om deze doelen te kunnen bewerkstelligen is een integraal plan ontwikkeld waarin wonen, recreatie en natuur(ontwikkeling) een juiste plek in het gebied krijgen en waarbij bestaande waarden zoveel mogelijk worden gehandhaafd of uitgebreid.

Met deze integrale gebiedsontwikkeling wordt gestreefd het negatieve beeld van het verlaten bedrijfsterrain en het in onbruik raken van de groeve om te zetten naar een kwaliteitsimpuls. Kwalitatieve ontwikkeling van natuur en landschap staan centraal en worden aangevuld met enkele rode componenten. Er wordt met de gebiedsontwikkeling invulling gegeven aan de beoogde integratie van stad en land uit de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant waarbij rode ontwikkelingen in overeenstemming plaatsvinden met groene en blauwe ontwikkelingen.

### *Inrichtingsplan*

Als basis voor de ruimtelijke planvorming is een inrichtingsplan opgesteld. Dit inrichtingsplan is het vertrekpunt is voor de uitwerking in dit bestemmingsplan. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

- Er wordt een integrale ontwikkeling van het gebied op gang gebracht
- De groene kwaliteiten (natuur en landschap) worden versterkt en er wordt een bijdrage geleverd aan het realiseren van de Natura 2000-doelstellingen en NNB-doelstellingen
- Er wordt bijgedragen aan de kwalitatieve verbetering van het bestaande gebied door het saneren en herinrichten van het voormalige fabrieksterrein
- Aansluiting van het woongebied bij het bestaande stedelijk gebied
- Mogelijkheden creëren voor extensieve recreatieve ontwikkelingen, bijvoorbeeld wandelpaden en een aardkundig monument.

De initiatiefnemer heeft het plan uitgewerkt met als doel het terrein van de voormalige zandgroeve en fabriek de komende jaren te transformeren tot een landschappelijk waardevol natuurgebied. Daarnaast bevat het plan de mogelijkheid tot de bouw van maximaal 32 nieuwe woningen, realisatie van een aardkundig monument en een kleinschalige recreatieve functie.

De ruimtelijke ontwikkelingen worden zorgvuldig in het landschap ingepast. Het plangebied is circa 77 hectare groot, waarvan de woningbouwlocatie en de locatie voor een recreatieve functie samen circa 8 hectare beslaan.

De gronden met een natuurbestemming in het gebied zijn eind oktober 2016 overgedragen aan Natuurmonumenten. Natuurmonumenten is als eigenaar verantwoordelijk voor het beheer en de ontwikkeling van de natuur. Een duurzame instandhouding en ontwikkeling van natuurdoelstellingen in het gebied is daarmee, vooruitlopend op dit bestemmingsplan, geborgd.

#### *M.e.r.-plicht*

Het plangebied van Groeve Boudewijn ligt voor een groot deel binnen de grenzen van Natura 2000-gebied 'Brabantse Wal'. Een klein aantal woningen, geprojecteerd op het voormalige fabrieksterrein, ligt binnen de Natura 2000-begrenzing. De Wet natuurbescherming schrijft voor dat bij activiteiten en ontwikkelingen in en nabij Natura 2000-gebieden, vooraf onderzocht dient te worden of de activiteit een negatief effect kan hebben.

Een in 2011 uitgevoerde voortoets voor de transformatie van de Groeve Boudewijn heeft uitgewezen dat (significant) negatieve effecten als gevolg van de voorgenomen activiteiten op voorhand niet uitgesloten kunnen worden. Daarom moest een passende beoordeling uitgevoerd worden.

De Wet milieubeheer schrijft voor dat de plan-m.e.r. procedure doorlopen moet worden voor plannen die op grond van een wettelijke of bestuursrechtelijke bepaling verplicht zijn (zoals een bestemmingsplan) en waarvoor een passende beoordeling moet worden opgesteld. Dit betekent dat voor het bestemmingsplan van Groeve Boudewijn een Milieu Effecten Rapportage (MER) is opgesteld.

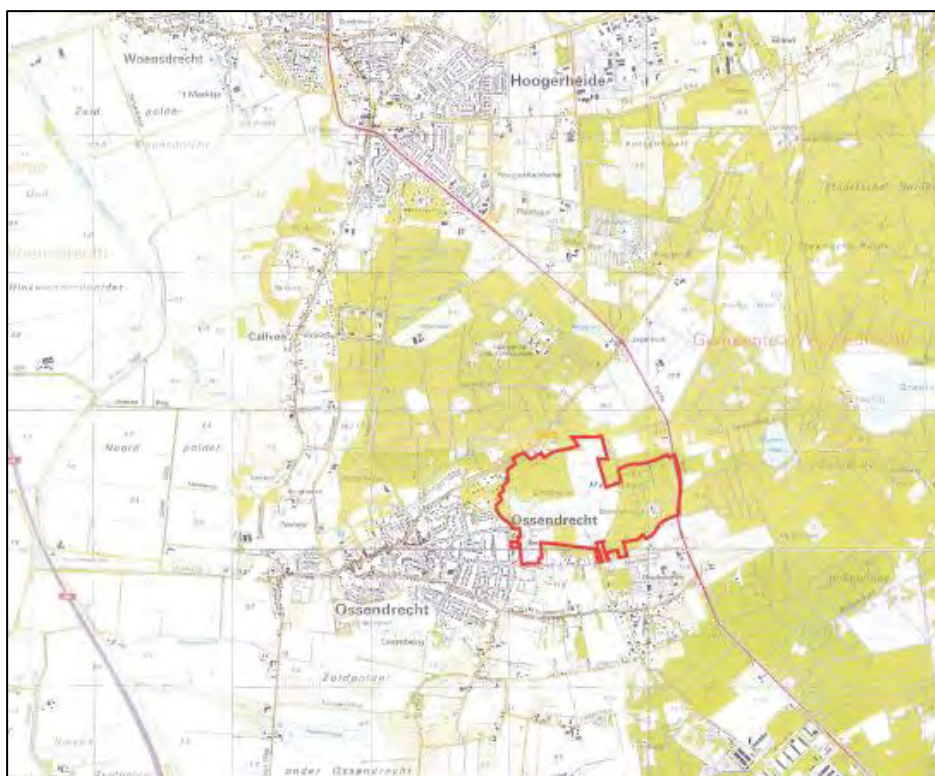
#### *Bestemmingsplan*

In het bestemmingsplan voor de Groeve Boudewijn wordt vooral natuur bestemd (ruim 65 hectare bos, open natuur en water). Daarnaast wordt de ontwikkeling van woningbouw (maximaal 32 woningen) en een recreatieve functie mogelijk gemaakt.

De recreatieve functie moet een nieuwe zinvolle invulling geven aan de locatie van het voormalige sanatorium. Het MER gaat uit van de bouw van een crematorium omdat een crematorium kan worden gezien als een – voor de beoordeling van milieueffecten – maximaal toelaatbare functie op deze plek, vooral voor wat betreft de te verwachten verkeersintensiteiten en de stikstofdepositie. De beoogde bed en breakfast op deze locatie kent vele malen lagere verkeersintensiteiten en daarmee stikstof depositie, dan waar in het MER rekening mee is gehouden.

De gebiedsontwikkeling Groeve Boudewijn past binnen de diverse beleidskaders van de provincie Noord-Brabant, waaronder de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de Verordening Ruimte.





*De locatie in groter verband*



*Plangebied en begrenzing, gemonteerd op een luchtfoto*

## **1. INLEIDING**

### **1.1. Doel van het plan**

De Groeve Boudewijn is een voormalige zandgroeve ten noordoosten van de kern Ossendrecht in de gemeente Woensdrecht. Eind jaren '90 van de vorige eeuw werd de Groeve Boudewijn gesloten. Er resteerde een terrein, met een leegstaand complex van fabrieksgebouwen, een grote, verdiept liggende zandvlakte ter plaatse van de eigenlijke groeve, en ook aanzienlijke terreinen met bos en natuur. In het bos stond het half vervallen gebouw van het voormalig sanatorium Dennenheuvel. De fabrieksgebouwen en het sanatorium zijn inmiddels gesloopt.

De initiatiefnemer heeft als projectontwikkelaar het terrein aangekocht met het oog op een herontwikkeling van dit waardevolle gebied. Streven is een kwaliteitsimpuls te geven aan de natuurwaarden in het gebied in combinatie met het mogelijk maken van wonen en recreatie binnen een prettige en bosrijke omgeving. Om deze doelen te kunnen bewerkstelligen is een integraal plan ontwikkeld waarin wonen, recreatie en natuur(ontwikkeling) een juiste plek in het gebied krijgen en waarbij bestaande waarden zoveel mogelijk worden gehandhaafd of uitgebreid.

Het plan voor de Groeve Boudewijn heeft tot doel een integrale gebiedsontwikkeling op gang te brengen. Het negatieve beeld van verlaten fabrieksterrein, van gedeeltelijk dichtgeschoven groeve en van verlaten sanatoriumterrein dient te worden opgeheven en er dient een positieve ontwikkeling op gang te worden gebracht. Daarin staat een kwalitatieve ontwikkeling van natuur en landschap centraal. De middelen die ingezet worden om die versterking te bereiken, het fabrieksterrein te ontruimen en de problematiek van de sanatoriumlocatie op te lossen, omvatten gedeeltelijk groene – en gedeeltelijk rode componenten.

Met deze gebiedsontwikkeling, aan de rand van Ossendrecht, wordt invulling gegeven aan de beoogde integratie van stad en land uit de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant waarbij rode ontwikkelingen in overeenstemming plaatsvinden met groene en blauwe ontwikkelingen.

Het plangebied omvat voor een belangrijk deel natuurwaarden, het ligt voor een aanzienlijk deel in Natura 2000 en voor kleinere gedeelten ligt het plan in het NNB (Natuur Netwerk Brabant, voorheen EHS, Ecologische Hoofd Structuur).

De aanwezigheid van deze natuurwaarden, de specifieke bescherming van die waarden en de noodzaak om een kwaliteitsslag te bewerkstelligen, mede met rode componenten, vergt een zorgvuldige afweging. Uitgebreid onderzoek in de vorm van een MER, diverse natuuronderzoeken en een zorgvuldige afweging vormen nadrukkelijk de basis van dit bestemmingsplan.

### **1.2. Ligging en afbakening van het plan**

Het plan omvat een gebied van circa 77 hectare aan de oostzijde van Ossendrecht. De westzijde van het plan wordt gevormd door de dorpsbebouwing van Ossendrecht. Aan de noordzijde wordt het plan begrensd door percelen aan de Onze Lieve Vrouwe Ter Duinenlaan. Aan de oostzijde van het plan ligt de provinciale weg N289, de Putseweg. Aan de zuidzijde wordt het plan begrensd door percelen aan de Molendreef.

Bijgaande kaartjes geven de ligging van de locatie weer, het eerste de locatie in een grotere omgeving, het tweede de locatie begrensd in zijn directe omgeving.



### 1.3. Vigerend bestemmingsplan

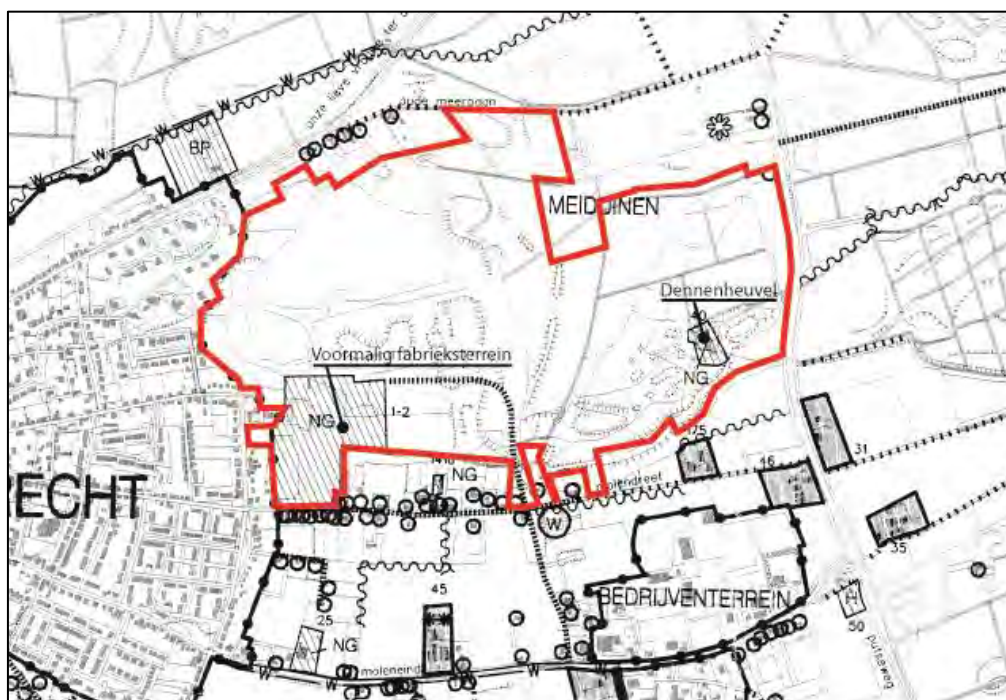
De locatie groeve Boudewijn ligt in het bestemmingsplan “Buitengebied 1998” van de gemeente Woensdrecht. Het plan is opgebouwd uit een beschrijving en vastlegging van gebiedsbestemmingen (plankaart 1) en separaat worden op plankaart 2 en 3 een beschrijving van specifieke locaties binnen de gebiedsbestemmingen en een visie op ontwikkelingen gegeven. Voor de groeve Boudewijn betekent dit:

- De gebiedsbestemmingen: multifunctioneel bosgebied en agrarisch gebied met landschappelijke waarde.
- De voorgestane ontwikkelingen: Groene Hoofd Structuur en Beschermd landschapsgezicht Brabantse wal. De locatie valt ook binnen het grondwaterbeschermingsgebied.
- Voor het oorspronkelijke fabrieksterrein en voor Dennenheuvel gelden specifieke bestemmingen betreffende niet-agrarische en niet-buitengebied gebonden bedrijven of functies:
  - Het fabrieksterrein: bestemd voor baksteenfabriek met een maximum bebouwingsoppervlak van 8.800 m<sup>2</sup>;
  - De locatie “Dennenheuvel”: specifiek bestemd voor “verzorgingstehuis” met een maximum bebouwingsoppervlak van 800 m<sup>2</sup>.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan zijn ter plaatse van het fabrieksterrein nog steeds soortgelijke ontwikkelingen mogelijk. Deze vigerende bestemming is niet langer wenselijk in het plangebied. Deze bestemming draagt niet bij aan een goede leefbaarheid in het dorp en aan de natuurdoelen van het gebied.

De locatie “Dennenheuvel” vraagt om herontwikkeling met een nieuwe recreatieve functie, in aansluiting op hedendaagse ontwikkelingen.

Positieve herbestemming en herontwikkeling van deze locaties is vanuit zowel de gemeente Woensdrecht als de eigenaar van de gronden een wenselijke én noodzakelijk te nemen stap.



*Fragment bestemmingsplankaart “Buitengebied 1998”*



#### **1.4. Bestemmingsplan en milieu effect rapportage**

Het bestemmingsplan voor de Groeve Boudewijn omvat een juridische regeling inzake bestemming en gebruik van de gronden. Daarnaast beschrijft het bestemmingsplan de planvisie en geeft het een onderbouwing van de wijze waarop het plan is ontwikkeld.

Het plangebied van Groeve Boudewijn ligt voor een groot deel binnen de grenzen van Natura2000-gebied 'Brabantse Wal'. De beoogde locatie van maximaal 32 nieuwe woningen (dit aantal is exclusief de bestaande, voormalige bedrijfswoning) ligt grotendeels buiten de begrenzing van het Natura2000-gebied. Een klein aantal woningen ligt binnen de Natura-2000 begrenzing.

De Natuurbeschermingswet schrijft voor dat bij activiteiten en ontwikkelingen in en nabij Natura2000-gebieden, vooraf onderzocht wordt of de activiteit een negatief effect kan hebben.

Een in 2011 uitgevoerde voortoets voor de transformatie van de groeve Boudewijn heeft uitgewezen dat (significant) negatieve effecten als gevolg van de voorgenomen activiteiten op voorhand niet uitgesloten kunnen worden. Daarom moet een passende beoordeling uitgevoerd worden.

De Wet milieubeheer schrijft voor dat de MER procedure doorlopen moet worden voor plannen die op grond van een wettelijke of bestuursrechtelijke bepaling verplicht zijn (zoals een bestemmingsplan) en waarvoor een passende beoordeling moet worden opgesteld. Dit betekent dat voor het bestemmingsplan van groeve Boudewijn een MER opgesteld moet worden.

De milieueffectrapportage (m.e.r.) brengt de milieugevolgen van het voornemen in beeld voordat er een besluit over wordt genomen. Zo kan de overheid de milieugevolgen bij haar afwegingen betrekken.

Het MER is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. In dit bestemmingsplan is beschreven hoe er met de uitkomsten uit het MER is omgegaan. Het MER doorloopt zijn eigen procedure, parallel aan die van het bestemmingsplan.

De initiatiefnemer is de opsteller van het bestemmingsplan en het MER. De gemeente Woensdrecht is het bevoegd gezag en heeft de formele, procedurele verantwoordelijkheid. Deze zal het bestemmingsplan (waarvan het MER onderdeel is) vaststellen.

De gemeente Woensdrecht heeft op 11 januari 2012 bekend gemaakt dat het een besluit voorbereidt waarvoor de m.e.r.-procedure geldt. Het startdocument, waarin de initiatiefnemer heeft beschreven wat de beoogde activiteit inhoudt en wat de reikwijdte en het detailniveau van het MER zal zijn, is door de gemeente Woensdrecht ter inzage gelegd tussen 9 januari 2012 en 19 februari 2012 op het gemeentehuis te Hoogerheide. Eenieder heeft de gelegenheid gekregen om zienswijzen in te dienen. Ook de betrokken overheden en wettelijke adviseurs zijn geraadpleegd. Hiervan hebben vier personen en instanties gebruikgemaakt. In de Nota Inspraak startnotitie reikwijdte en detailniveau zijn deze zienswijzen behandeld (College van B&W Woensdrecht, 19 juni 2012).

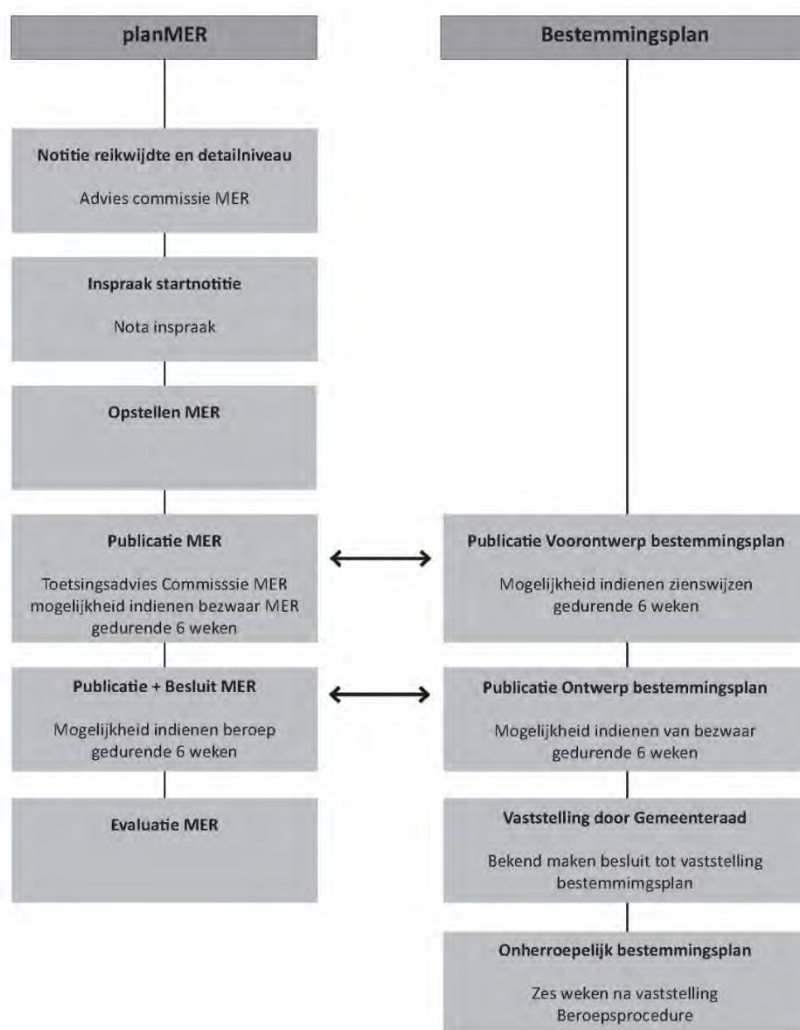
Op vrijwillige basis is de Commissie voor de m.e.r. geraadpleegd voor een advies over de reikwijdte en het detailniveau. De Commissie heeft advies uitgebracht op 24 april 2012. In dit advies staat vermeld welke informatie het MER moet bevatten om het milieubelang volwaardig mee te wegen in de besluitvorming.

De gemeente Woensdrecht heeft het advies van de Commissie voor de m.e.r., de binnengekomen inspraakreacties en adviezen betrokken bij haar advies over de reikwijdte en detailniveau van het MER. Dit advies is per brief (d.d. 30 mei 2012) aan de initiatiefnemer verstrekt. Aan de hand van het advies reikwijdte en detailniveau heeft de initiatiefnemer vervolgens het MER opgesteld.

De gemeente Woensdrecht legt het ontwerp-bestemmingsplan samen met het MER ter inzage. Eenieder kan op dat moment zienswijzen indienen op het MER. De Commissie voor de m.e.r. brengt verplicht advies uit over het MER binnen een termijn die ook voor de zienswijzen geldt.

De gemeente Woensdrecht neemt het definitieve besluit over het bestemmingsplan. Daarbij wordt gebruik gemaakt van het MER, zienswijzen en de bijbehorende adviezen.

Het MER vormt een bijlage bij het bestemmingsplan, en gaat als zodanig mee in de procedure. Het MER heeft ook een eigen procedure. Deze twee procedures zijn aan elkaar gekoppeld.



*Schematische weergave procedure bestemmingsplan en MER*

#### Aanpassingen naar aanleiding van de procedure.

Mede naar aanleiding van inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan hebben er aanpassingen plaatsgevonden in dit bestemmingsplan. Ook buiten dit bestemmingsplan hebben besluiten plaatsgevonden die van invloed zijn op de inhoud van dit bestemmingsplan. De belangrijkste wijzigingen daarvan betreffen:

- Het inzicht dat er geen sprake is van een herplantplicht (in het kader van de Boswet), maar een verplichting vanuit de ontgrondingsvergunning die bepaalde dat het landschapsinrichtingsplan uit 1972 moest worden aangelegd. Aanplant van dit landschapsinrichtingsplan en de ontgrondingsvergunning is, mede gelet op de niet streekeigen beplantingen en de bijzondere in het natuurgebied aanwezige natuurwaarden, komen te vervallen.
- De Natuurbeheertypen voor de delen van de open vlakte die in het NNB (Natuur Netwerk Brabant) liggen, zijn bij besluit van 12 december 2017, aangepast en in overeenstemming gebracht met de beheertypen zoals die zijn opgenomen in de Natura 2000 doelstellingen voor dit gebied. De gewijzigde natuurdoeltypen (overwegend N07.02, zandverstuiving en deels N06.05 Zwakgebufferd ven) sluiten aan bij de in het gebied bijzondere natuurwaarden.
- De op de locatie Dennenheuvel voorziene functies zijn ingeperkt en afgestemd op een concreet initiatief. Dit vermindert de verkeerintensiteiten en daarmee samenhangend, de stikstofdepositie, wat heeft tevens positieve effecten voor de omliggende natuur.

Hoewel het MER is opgesteld voordat deze inzichten zijn verkregen ging het plan (bestemmingsplan en inrichtingsplan) en het MER wel volledig uit van het vervallen van het oude inrichtingsplan en de aangepaste natuurdoeltypen. Het (inrichtings-) plan en de uitgangspunten daarvan zijn inhoudelijk slechts ondergeschikt en impliceren een afname van belastende functies. Daarmee ook een afname van belasting op de natuur. Daarmee kan worden gesteld dat ondanks dat er voor onderdelen andere aannames in het MER zijn opgenomen, de uitkomsten van het MER nog steeds actueel zijn en per saldo een licht positief resultaat wordt bereikt. Afname van de belastende functies impliceert daarmee ten minste een licht positief resultaat.



## 2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

### 2.1. Ontstaansgeschiedenis

In het plangebied is pas anno 1943 de eerste bebouwing aanwezig (herstellingsoord Dennenheuvel). In 1980 is een steenfabriek opgericht in de zuidwesthoek van het plangebied. Het overige deel van het plangebied bestaat uit bos, heide en de zandgroeve. Naast de steenfabriek en herstellingsoord Dennenheuvel was er geen bebouwing aanwezig.

Er is weinig foto- en vergunningsmateriaal over de ontwikkeling van de groeve bewaard gebleven. Eind jaren '90 zijn de winning-activiteiten gestopt. In de huidige situatie is er geen bebouwing meer aanwezig in het plangebied. Dennenheuvel en de steenfabriek zijn de afgelopen jaren gesloopt, nadat deze in onbruik geraakte gebouwen tot overlastsituaties hadden geleid.



Historische kaart rond 1900, locatie in rood omlijnd

### 2.2. De locatie in ruimere omgeving

*Ligging in stedelijke zone Bergen op Zoom / Antwerpen*

Ossendrecht ligt tussen de stedelijke agglomeraties van Antwerpen en Rotterdam. Meer op lokaal niveau ligt het midden tussen en in de directe nabijheid van Antwerpen en Bergen op Zoom. Binnen deze regio is ook Woensdrecht volop in ontwikkeling. Een voorbeeld hiervan is de gebiedsontwikkeling rondom de vliegbasis Woensdrecht (Aviolanda Woensdrecht).

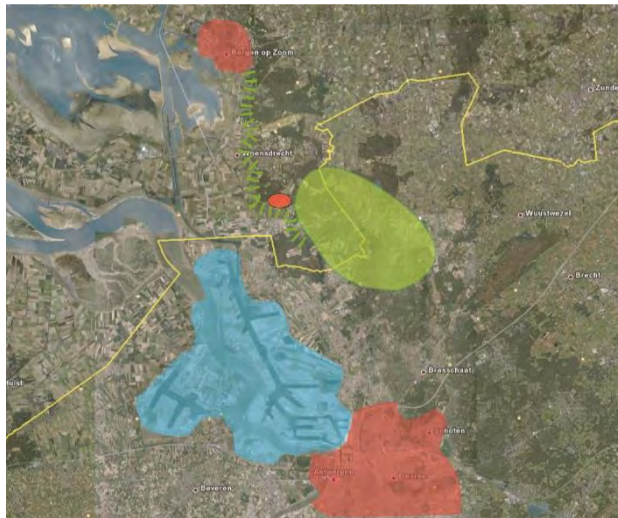
*Ligging op de Brabant wal*

Ossendrecht ligt op de Brabantse wal. Dit is de uitloper van het hoger gelegen Brabantse zandgebied, dat nabij de Zeeuwse grens abrupt eindigt en afloopt naar het vlakke West Brabantse en Zeeuwse polderland. De overgang van hoog naar laag, van zand naar klei, van droog naar nat en van besloten naar open is uniek en indrukwekkend. Ossendrecht ligt op de Brabantse wal met uitzicht over het vlakke polderland. De groeve Boudewijn is ontstaan door winning van bodemmateriële die specifiek zijn voor de opbouw van de Brabantse wal: lagen klei en mergel worden afgewisseld met zand en zijn afgedekt met zand.

*Ligging aan het Grenspark De Zoom / Kalmhoutse heide*

Centraal in de regio Antwerpen / Bergen op Zoom ligt het natuurpark Grenspark / Kalmhoutse heide. Dit natuurgebied beslaat zowel delen van Nederland als van België. Door zijn natuurwaarden en door zijn

omvang is het van veel betekenis voor natuurontwikkeling en extensieve recreatie. De groeve Boudewijn grenst aan dit natuurgebied.



Groeve Boudewijn in regionaal context:

- Stedelijke agglomeraties
- Havengebied Antwerpen
- Brabantse wal
- Grenspark
- Groeve Boudewijn

Groeve Boudewijn in regionale context

### 2.3. Natuurwaarden in het gebied

Het landschap van de Groeve Boudewijn maakt deel uit van het veel grotere geheel van het Grenspark. De betekenis van natuur en landschap betreffen derhalve niet alleen de groeve, maar juist ook de relatie met dit geheel. In het gebied worden de volgende natuurwaarden aangetroffen:

#### *Jong bos in noordwesthoek*

- Weinig gedifferentieerd jong bos;
- Leefgebied voor beschermde soorten als zwarte specht en wespandief;

#### *Heideterreinen op overgang bos, water en open ruimte*

- Struikheide;
- Leefgebied voor o.a. levendbarende hagedis;

#### *Ven*

- Water;
- Speelt een rol voor amfibieën en vleermuizen;

#### *Open ruimte*

- Onderscheid nat (oost) en droog deel (west);
- Nog steeds in pionierstadium;
- Leefgebied voor o.a. boomleeuwierik, struweel is onderdeel van het leefgebied;

#### *Landgoedbos; inclusief nieuwe aanplant*

- Oud bos met lanen;
- Leefgebied voor beschermde soorten als zwarte specht en wespandief;

#### *Opslag*

- Overgang van schrale vegetatie naar bos;

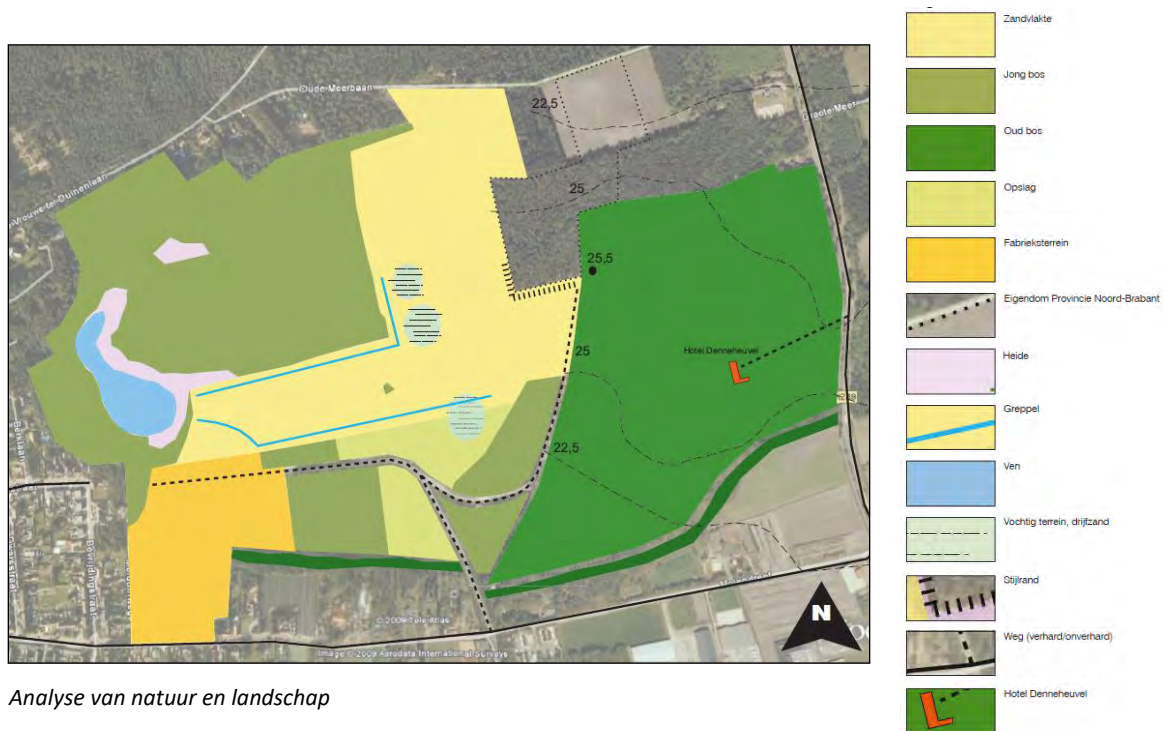
#### *Stuifzandwallen*

- Bos en wal;

#### *Geologisch monument*

- Steilrand;
- Oeverwaluwen.





Bijgaande foto's geven een indruk van de verschijningsvorm van het gebied.



*Groeve en jong bos*



*Ven met op de achtergrond jong bos*



*Groeve, steilwand met lagen leem en dennenbos*



*Oud bos met laantje*

#### 2.4. Aardkundige waarden in het gebied

Door de afgraving van de groeve is de gelaagdheid van de bodem van de Brabantse wal zichtbaar geworden. De opbouw van de Brabantse wal bestaat uit lagen klei en mergel, afgewisseld met zand en afgedekt met zand. Op sommige plekken is dit duidelijk waar te nemen.

#### 2.5. Fabrieksterrein en groeve

De groeve Boudewijn is ontstaan aan de oostzijde van Ossendrecht als gevolg van de winning van delfstoffen (klei/leem en mergel). De groeve is in feite een groot gat dat na winning van de delfstoffen weer grotendeels is dichtgeschoven met zand. Nog steeds is de verdiepte ligging en de uitgestrekte zandvlakte een opmerkelijk element in het bosgebied nabij Ossendrecht.

De steenfabriek grensde direct aan de dorpsrand en is eind jaren '90 gesloten. Vervolgens zijn enkele jaren geleden de fabrieksgebouwen opgeruimd. In de huidige situatie resteert een verlaten en afgesloten fabrieksterrein. De voormalige directeurswoning is niet gesloopt en staat nog aan de westrand van het terrein. Deze woning zal straks onderdeel gaan uitmaken van het nieuwe woongebied.

De groeve wordt aan de noord- en oostzijde omsloten door bos- en natuurgebieden. Aan de zuidzijde is er de overgang naar het West Brabantse open polderlandschap. De groeve heeft een tweetal bijzondere effecten op het landschap gehad:

- De wijze van graven heeft op een enkele plaats geleid tot een steile wand die prachtig de gelaagdheid van de Brabantse wal laat zien. Dit verschijnsel is in geologisch opzicht interessant en van educatieve en recreatieve waarde;
- De groeve heeft tot een nieuwe en aanvullende diversiteit in de natuurwaarden in het gebied geleid.



*Oude foto met fabrieksterrein en groeve in werking*



## 2.6. Herstellingsoord Dennenheuvel

In het bosgebied lag het “rustoord Dennenheuvel”. Dit was een voorziening uit de eerste helft van de vorige eeuw die begin 21<sup>e</sup> eeuw zijn functie verloor. Vervolgens heeft het rustoord een aantal jaren leeg gestaan en is daarna bewoond geweest door een tijdelijke bewonersgroep. Het complex is inmiddels gesloopt.

## 2.7. Huidig gebruik

Hoewel het plangebied is afgesloten vinden er toch dagelijks illegale recreatie activiteiten plaats. Het gaat om:

- Wandelen, al dan niet met honden. Op doordeweekse dagen betreft het 5 tot 20 wandelaars per dag. De wandelaars begeven zich in het open deel en in de omgeving van de steilrand;
- Rijden met quads, motoren en mountainbikes op de open zandvlakte vindt incidenteel plaats.



*Het voormalige fabrieksterrein*



*De groeve*



*Het voormalige herstellingsoord “Dennenheuvel”*





### **3. BELEIDSKADER**

In deze paragraaf wordt ingegaan op bovenlokaal ruimtelijk beleid. Het betreft rijksbeleid, provinciaal en regionaal beleid dat dient door te werken in dit bestemmingsplan.

#### **3.1. Nationaal beleid**

##### **3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Een van de centrale uitgangspunten is de scheiding tussen beleid en normstelling. Het beleid wordt in eerste aanzet vormgegeven in een structuurvisie en is juridisch alleen nog bindend voor de rijksoverheid. Naast integraal planologisch beleid, kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur regels worden gesteld omtrent onder andere bestemmingsplannen. De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Dit betekent dat respectievelijk provinciale inpassingsplannen en gemeentelijke bestemmingsplannen daarop moeten worden afgestemd.

De kaders van het nieuwe rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) die op 13 maart 2012 door de Minister van I&M is vastgesteld. In een brief van 9 juli 2012 heeft de minister van Infrastructuur en Milieu bij de Eerste Kamercommissie aangegeven uitvoering aan de SVIR te willen geven. De SVIR vervangt de Nota Ruimte en heeft als streven "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". In de SVIR zijn 13 nationale belangen gedefinieerd, waaronder het versterken van de mainportfuncties en het verbeteren van de rijks infrastructuur, het behoud van erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde en ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora en fauna.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig. Daar streeft het Rijk naar met een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is daarvoor nodig. De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn gedateerd door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig te houden voor de middellange termijn (2040):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

##### **3.1.2. Ladder voor duurzame verstedelijking**

Bestemmingsplannen die voorzien in nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen een verantwoording te bevatten aan de hand van de zogenoemde 'Ladder voor duurzame verstedelijking', die is vastgelegd in artikel 3.1.6, tweede lid Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit afwegingskader verplicht overheden tot het maken van een zorgvuldige ruimtelijke afweging bij het mogelijk maken van nieuwe stedelijke ontwikkelingen in een bestemmingsplan. Het doel is om te komen tot zorgvuldig ruimtegebruik en daarmee het voorkomen van (onaanvaardbare) leegstand en onnodig 'bouwen in de wei'. De Ladder is daarmee een belangrijk instrument voor een goede ruimtelijke ordening.

Een toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet gezien het voorgaande een beschrijving bevatten van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

### **3.1.3. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies, zoals natuur in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), of met het vrijwaren van functies.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met onderdelen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

### **3.1.4. Natura 2000**

De Europese Unie heeft een zeer gevarieerde en rijke natuur, die van grote biologische, esthetische, genetische en economische waarde is. Om deze natuur te behouden, heeft de EU het initiatief genomen voor Natura 2000. Dit netwerk van natuurgebieden vormt de hoeksteen van het beleid van de Unie voor behoud en herstel van biodiversiteit.

Nederland kent 162 Natura 2000-gebieden. Dit Natura 2000 netwerk bestaat uit gebieden die zijn aangewezen onder de Vogelrichtlijn en aangemeld onder de Habitatrichtlijn. Beide Europese richtlijnen zijn belangrijke instrumenten om de Europese biodiversiteit te waarborgen. Alle Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn gebaseerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. De overkoepelende naam voor (combinaties van) deze gebieden is Natura 2000-gebied.

De Nederlandse Natura 2000-gebieden vormen een essentiële schakel in de internationale vliegroute van vele soorten trekvogels. Nederland heeft verder een aantal natuurgebieden van bijzonder internationaal belang, zoals de Waddenzee, de duinen en de laagveenmoerassen. Voor een aantal plant- en diersoorten, die meer of minder onder druk staan, zoals de Noordse woelmuis, de Grote vuurvlieder en de Groenknolorchis heeft Nederland ook een grote internationale verantwoordelijkheid. Met de Nederlandse bijdrage aan Natura 2000 wordt voorkomen dat de natuur in Europa verder achteruitgaat. Om dit Natura 2000-netwerk te in Nederland adequaat in stand te houden, te herstellen en te beschermen is het nodig om hieraan een wettelijk regime te verbinden: de Natuurbeschermingswet 1998.

Om schade aan de natuurwaarden waarvoor Natura 2000-gebieden zijn aangewezen, te voorkomen, bepaalt de wet dat projecten en andere handelingen die de kwaliteit van de habitats kunnen verslechteren of die een verstoring effect kunnen hebben op de soorten, niet mogen plaatsvinden zonder vergunning (artikel 19d, eerste lid). Ook plannen moeten getoetst worden op hun gevolgen voor de Natura 2000-gebieden.



*Kaartje Natura 2000 (fragment, het gele gebied is aangewezen als Natura 2000-gebied)*

### **3.1.5. Doorwerking rijksbeleid op dit bestemmingsplan**

#### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

De belangrijkste nationale belangen die gevolgen hebben voor dit bestemmingsplan zijn als volgt geformuleerd:

- Efficiënt gebruik van de ondergrond; met de transformatie van een voormalig fabrieksterrein naar een nieuwe functie (wonen) en een nieuwe recreatieve functie voor de voormalige sanatoriumlocatie wordt efficiënt omgegaan met gronden.
- Ruimte voor behoud en versterking van de nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten van het landschap; de ambitie om het landschap verder te ontwikkelen en de bijzondere geologische gelaagdheid van het landschap beter zichtbaar en bereikbaar te maken draagt bij aan versterking van de unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten van het landschap van de Brabantse wal.

#### **Lader voor duurzame verstedelijking**

##### *Nieuwe stedelijke ontwikkeling*

Alvorens te toetsen aan de Ladder dient te worden vastgesteld of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dit begrip is in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. Bro gedefinieerd als ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Ten aanzien van de tot dusver gevormde jurisprudentie ten aanzien van het begrip 'stedelijke ontwikkeling' blijkt dat de omvang van de ontwikkeling een rol speelt. Is sprake van een kleinschalige ontwikkeling, dan kan weliswaar sprake zijn van een stedelijke ontwikkeling, maar kan dergelijke ontwikkeling als te kleinschalig worden aangemerkt om te worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. Met realisatie van 32 nieuwe woningen en een bed en breakfast kan onderhavig plan worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling.

Uit de jurisprudentie van de Afdeling volgt dat een bestemmingsplan dat bij recht een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, maar ten opzichte van het voorgaande planologische regime geen nieuw planologisch ruimtebeslag mogelijk maakt, maar alleen een planologische functiewijziging, in beginsel niet voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, Bro, tenzij die planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 20 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1075). In het geldende bestemmingsplan

zijn ter plaatse van de bestemming 'Baksteenfabriek' en ter plaatse van de bestemming 'Verzorgingstehuis' stedelijke functies met een bebouwde omvang van ca. 8.800 m<sup>2</sup> mogelijk. In voorliggend bestemmingsplan wordt de bestemming ter plaatse gewijzigd in de bestemming 'Wonen' en Recreatie. Er is voldoende sprake van een functiewijziging. Het planologisch ruimtebeslag neem daarbij met ca. 1.100 m<sup>2</sup> bebouwd oppervlak toe.

Concluderend is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is een nadere Ladder-onderbouwing noodzakelijk.

#### *Woningbouw*

De regionale planningsopgave voor wonen en werken is uitgewerkt tot 2015 met een doorkijk naar 2020. In beeld is gebracht welke capaciteit voor woningbouw en de ontwikkeling van nieuwe bedrijven-terreinen al beschikbaar is in vigerende en in voorbereiding zijnde plannen. In lijn met het uitgangspunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik is bij het vinden naar nieuwe ruimtelijke mogelijkheden voor woon- en werklocaties het accent gelegd op inbreidings- en herstructureringslocaties in het bestaand stedelijke gebied. Vanwege de ligging van de landelijke regio Woensdrecht binnen een landschappelijk waardevol gebied ligt het accent op inbreiden en herstructureren als het gaat om ontwikkelingsruimte voor wonen, werken en voorzieningen.

De belangrijkste opgave op de woningmarkt is te zorgen voor een zo goed mogelijke afstemming tussen vraag en aanbod. In kwantitatieve zin én in kwalitatieve zin. Hierbij gaat het niet alleen om het woningtype zelf, maar meer en meer ook om een differentiatie aan woonmilieus.

De ontwikkelingen rond Aviolanda (vliegbasis Woensdrecht) en daar aanwezige en geplande bedrijven zullen werknemers aantrekken van buiten de regio. Voor huisvesting van deze mensen kan Groeve Boudewijn een nadrukkelijk functie vervullen.

#### *Kwantitatieve woningbehoefte*

In de gemeente Woensdrecht zal het aantal huishoudens nog toenemen tot ongeveer 2026. Vervolgens zal er sprake zijn van een afname van het aantal huishoudens. Aan de hand van de huishoudensgroei is door de provincie Noord-Brabant de woningbehoefte berekend.

Op 1 januari 2015 stonden er 9.645 woningen in de gemeente Woensdrecht. Uit de prognose van de provincie blijkt dat er in 2025 in totaal 10.010 woningen nodig zijn. Dit betekent dat er tussen 1 januari 2015 en 1 januari 2025 nog 365 woningen ontwikkeld dienen te worden.

In vigerende bestemmingsplannen en bouwplannen zijn reeds circa 293 bouwmogelijkheden voor woningen opgenomen. Dit zijn de zogenoemde harde plannen.

Als de woningbehoefte evenwichtig over de kernen verdeeld wordt, dan is voor de kern Ossendrecht een toevoeging van ca. 70 woningen voldoende om in de toekomstige woningbehoefte te voorzien. Vanuit de StructuurvisiePlus, collegebesluit en raadsbesluiten is een aantal locaties opgenomen in de woningbouwplanning voor Ossendrecht, waar herstructurering of toevoeging van woningbouw gewenst is. Op inbreidingslocaties is de bouw van 37 woningen mogelijk. Binnen het gebied Groeve Boudewijn zijn 32 woningen voorzien op het voormalige fabrieksterrein. Dit woningbouwplan past volledig binnen de behoefte zoals die er voor de kern Ossendrecht is.

#### *Kwalitatieve woningbehoefte*

Kijken we naar de kwalitatieve woningbehoefte, dan wordt er in de Woonvisie 2015 een aantal ontwikkelingen benoemd die van invloed zijn op de kwalitatieve woningbehoefte:

- Toenemende vraag naar woningen die geschikt zijn voor senioren met een lichte of zwaardere zorgvraag
- Toenemende vraag naar woningen voor bijzondere doelgroepen, waaronder arbeidsmigranten en statushouders
- Het aandeel gezinnen neemt de komende tijd af, terwijl het aandeel alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens toeneemt

- Door rijksbeleid op het gebied van wonen, kan een kleinere groep terecht in sociale huurwoningen
- Kosten voor energiegebruik krijgen een steeds grotere rol

In Ossendrecht is er, net als in de andere kernen van de gemeente Woensdrecht, met name behoefte aan woningen die toegankelijk zijn voor senioren. Omdat er veel middelgrote woningen, de typische rijtjeswoningen, in Ossendrecht staan, is er vooral behoefte aan de toevoeging van kleinere of juist grotere woningen. Dit zorgt voor meer diversiteit op de woningmarkt. Zowel in de huursector als in de koopsector is er behoefte aan woningtoevoeging in verschillende prijsklassen.

Voor de Groeve Boudewijn betekent dit dat een diversiteit in de woningtypen gezocht wordt, die afwijken van de woningtypen die reeds in grote aantallen aanwezig zijn in Ossendrecht.

Ruime levensloopbestendige woningen passen goed binnen dit profiel. Door woningen met mogelijkheid voor een slaapkamer en badkamer op de begane grond en tevens extra slaapkamers op de verdieping te realiseren, worden verschillende doelgroepen bediend. Dit maakt de woningen zeer geschikt voor senioren op de kortere termijn en voor (kleine) gezinnen op de langere termijn. Een aantal kleinere levensloopbestendige woningen kunnen daarbij ingepast kunnen worden, omdat deze op de langere termijn juist zeer geschikt zijn voor starters. De levensloopbestendige woningen zijn voorzien in het Wonen-3 gebied.

Daarnaast is er ook behoefte aan grotere woningen op royale kavels. Door die te realiseren op grote percelen vanaf 1.000 m<sup>2</sup> tot 3.000 m<sup>2</sup> ontstaat er een aanbod dat niet concurreert met de bestaande vrijstaande woningen in Ossendrecht, die veelal op kleinere kavels zijn gesitueerd.

#### *Dennenheuvel*

Op de locatie “Dennenheuvel” was vroeger een sanatorium gevestigd. De locatie had de bestemming niet –agrarisch bedrijf / functie in de vorm van een verzorgingstehuis. Op verzoek van een concreet initiatief wordt op deze locatie een bed en breakfast mogelijk gemaakt. Met dit bestemmingsplan is, in aansluiting op de vigerende bestemming “verzorgingstehuis” een duurzame voortzetting van de locatie met recreatieve functie opgenomen. Deze bestemming vormt de schakel met de extensieve recreatieve functie van de groeve.

In de gemeente Woensdrecht verblijven voornamelijk recreanten uit de segmenten ‘gezellig lime’ en ‘uitbundig geel’. Gezellig lime recreanten zijn gewone, gezellige mensen die recreëren om zo even weg te zijn van de dagelijkse beslommingen. Recreëren is “even lekker weg met elkaar”, samen zijn, gezelligheid en (sportieve) ontspanning. Van deze doelgroep is bekend dat zij doorgaans minder snel kiezen voor een hotel, maar eerder voor een b&b of bungalow.

Uitbundig geel recreanten zijn echte levensgenieters die graag samen met anderen actief en sportief recreëren. Recreatie is voor deze groep genieten, er op uitgaan en lekker eten. Contact met anderen – familie, vrienden of kennissen – is belangrijk. Ze willen geen standaard aanbod, maar juist iets eigens én bijzonders. Dit geldt voor zowel de activiteiten (vaak in natuurgebieden), als voor de accommodatie. Bij beide typen recreanten sluit een verblijfsmogelijkheid midden in de natuur zeer goed aan. Een b&b sluit hierbij beter aan dan een hotel vanwege de rust, het samen zijn en contact met anderen.

Voor de ontwikkeling van de ‘rode componenten’ van het plan wordt grotendeels uitgegaan van bestaande stedelijke/bebouwde locaties. Hoewel fabrieksgebouwen en sanatorium inmiddels zijn gesloopt is op basis van het vigerende bestemmingsplan nog steeds bebouwing mogelijk.

De transformatie van de fabrieks- en sanatoriumlocatie naar wonen respectievelijk recreatie levert een belangrijke kwaliteitsimpuls aan het gebied en aan Ossendrecht. In provinciaal beleid zijn de gebieden waar ontwikkeling voorzien is aangeduid als “zoekgebied voor verstedelijking – kernen in landelijk gebied” en “integratiegebied stad – land”. Zie verder paragraaf 3.2.3.

Direct grenzend aan de locatie liggen de Molendreef en de Putseweg. Het plangebied kan zeer direct worden aangesloten op deze bestaande infrastructuur. Gebruik kan worden gemaakt van de bestaande



toegang tot het fabrieksterrein vanaf de Molendreef en van de bestaande toegang tot het voormalige sanatorium vanaf de Putseweg.

De capaciteit van het wegennetwerk rondom het plangebied in relatie tot de huidige en toekomstig verwachte verkeersstromen is ruim voldoende. Het plangebied is zeer goed en duurzaam ontsloten op bestaande infrastructuur.

### **Barro**

Vanuit het Barro is bij deze planontwikkeling van belang het Natuurnetwerk Nederland (NNB). In paragraaf 6.3. wordt hier inhoudelijk nader op ingegaan.

### **Natura-2000 beleid**

De natuurbeschermingswet 1998 vormt voor de Natura-2000 gebieden het wettelijk beschermingskader. Ontwikkelingen in en in de nabijheid van Natura-2000 gebieden die een negatief effect op de natuurwaarden kunnen veroorzaken, dienen getoetst te worden aan de Natuurbeschermingswet.

Dit geldt zowel voor directe effecten als indirecte effecten (op afstand). Nagegaan dient te worden of de beoogde ontwikkelingen van groeve Boudewijn mogelijk een significant negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura-2000 gebied hebben. De eerste stap in deze toetsing is een zogenaamde voortoets. De voortoets voor groeve Boudewijn heeft uitgewezen dat significant negatieve effecten niet kunnen worden uitgesloten.

Vervolgstep is het uitvoeren van een passende beoordeling. Conclusie is dat het voornemen, mits mitigerende maatregelen worden getroffen en de positieve effecten die voorzien zijn ook in de uitvoering zijn verzekerd, positieve effecten oplevert voor de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura-2000 gebied. De nieuwe leefgebieden voor de beschermde soorten dienen beschikbaar te zijn voor de beschermde soorten vooruitlopend op het moment dat er een aantasting van de bestaande leefgebieden plaats vindt.

Het Natura2000-gebied Brabantse Wal is op 25 april 2013 aangewezen. Voor het Natura-2000 gebied is een ontwerpbeheerplan opgesteld. Het ontwerpbeheerplan lag van 13 oktober tot en met 24 november 2015 ter inzage. Er is nog geen vastgesteld beheerplan. Het ontwerpbeheerplan wordt onder 3.2.1. nader beschreven.

## **3.2. Provinciaal beleid**

De provincie Noord-Brabant heeft drie beleidsdocumenten opgesteld die voor dit bestemmingsplan van belang zijn: het Beheerplan Natura 2000 Brabantse Wal, de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de Verordening Ruimte.

### **3.2.1. Beheerplan Natura 2000 Brabantse Wal**

Het Natura2000-gebied Brabantse Wal is op 25 april 2013 aangewezen. De Brabantse Wal strekt zich uit van de bossen ten oosten van Bergen op Zoom tot aan de Belgische grens in het zuiden. Het plangebied is onderdeel van dit Natura2000-gebied (Vogelrichtlijngebied). Het Natura2000-beheerplan Brabantse Wal werkt de instandhoudingsdoelstellingen die voor het Natura2000-gebied zijn geformuleerd verder uit in omvang, ruimte en tijd.

In 2015 is het ontwerp beheerplan Natura 2000 Brabantse Wal gereed gekomen. Hierin staat beschreven dat voor de zandgroeve herontwikkeling is beoogd ten behoeve van woningbouw, natuurontwikkeling en recreatie (bouw bed en breakfast) in het Natura2000-gebied. Tevens wordt gesproken over het herstel van de steilwand als toeristische trekpleister. Beoogde ontwikkelingen kunnen mogelijk consequenties hebben voor de lokale hydrologie. Dit dient getoetst te worden aan de doelstellingen van Natura-2000.

In het Ontwerpbeheerplan voor het Natura-2000 gebied is een visie op recreatie weergegeven waarbij vier categorieën recreatie zijn gebruikt (van luwe natuurkern tot intensieve recreatie-invloed).

Grote delen van de groeve, grenzend aan de kern van Ossendrecht, zijn in het ontwerpbeheerplan opgenomen als gebied voor intensieve recreatie.

Op de Brabantse Wal is een aantal recreatievormen verboden zoals: wandelen met loslopende honden, mountainbiken, rijden met quads, sledehondentraining buiten opengestelde wegen en paden. Het reguleren van ongewenste vormen van recreatie is enigszins te voorkomen door alternatieve locaties aan te wijzen waar deze activiteiten wel zijn toegestaan.

Van de groeve Boudewijn is bekend dat er ongewenste activiteiten waaronder quad rijden en mountainbiken plaats vinden. Dit wordt mede ingegeven door een zeer beperkt beheer en toezicht en door de onduidelijke status van het gebied met een onbeheerd fabrieksterrein en groeve.

Met dit bestemmingsplan ontstaat duidelijkheid over de toekomst en de inrichting van het gebied. Van de circa 77 hectare aan terrein is circa 68 hectare als natuurgronden aan Natuurmonumenten verkocht. Met deze nieuwe eigenaar is instandhouding, ontwikkeling en een goed beheer van de natuur en het zo veel mogelijk voorkomen van ongewenste vormen van recreatie verzekerd.

In dit bestemmingsplan gaan wij uit van de tekst van de aanwijzing van april 2013 en van het ontwerpbeheerplan van juni 2015. De natuurwaarden van het deel van het plangebied dat in het Natura2000-gebied Brabantse Wal valt, worden beschreven in paragraaf 6.2 van dit bestemmingsplan.

#### *Doorwerking beheerplan op dit bestemmingsplan*

Dit bestemmingsplan speelt in op het in het ontwerp beheerplan Natura 2000 Brabantse Wal beschreven beleid. In het beleid is beschreven dat voor de Groeve Boudewijn uitgegaan wordt van woningbouw, natuurontwikkeling en recreatie in/bij het Natura2000-gebied.

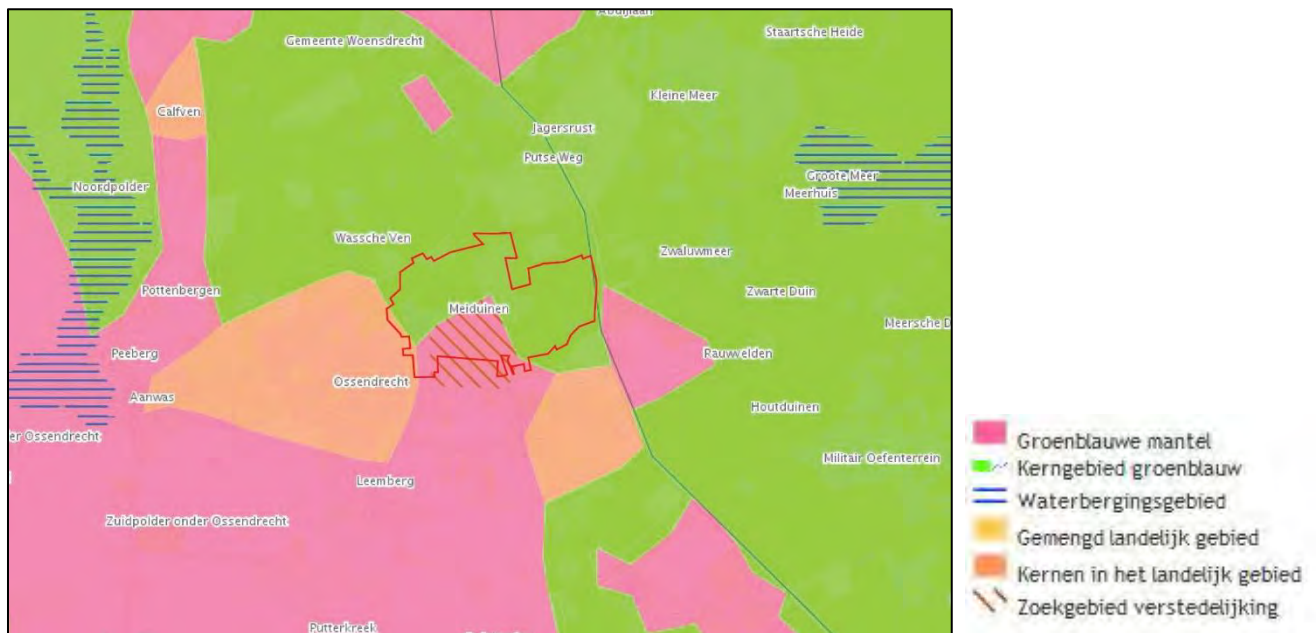
De natuurwaarden van het deel van het plangebied dat in het Natura2000-gebied Brabantse Wal valt, worden beschreven in paragraaf 6.2 van dit bestemmingsplan. In het bij dit plan behorende MER wordt onderbouwd dat de invloed van de planontwikkeling per saldo een neutraal en licht positief effect heeft op de aanwezige natuurwaarden.

### **3.2.2. Structuurvisie Ruimtelijke Ordening**

Het provinciale ruimtelijk beleid zoals vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (vastgesteld op 1 oktober 2010, partiële herziening 19 maart 2014) geeft aan dat het plangebied onderdeel uitmaakt van een gebied wat aangemerkt is als 'kerngebied groenblauw' en 'groenblauwe mantel'. Een gedeelte van het plangebied is daarnaast aangewezen als 'zoekgebied verstedelijking'. In Figuur 2.2 is een uitsnede van de structurenkaart uit de structuurvisie opgenomen.

Het donkergroene gebied op de kaartuitsnede van de structuurvisie omvat het kerngebied groenblauw. Het lichtgroene gebied omvat de groenblauwe mantel. Het rood gearceerde gebied is aangemerkt als zoekgebied verstedelijking.

Voor deze drie gebiedstypen beoogt het provinciale beleid de volgende ontwikkelingen:



Structurenkaart uit de provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

### Kerngebied groenblauw

In het ruimtelijke beleid van de provincie wordt zowel de oude term Ecologische Hoofdstructuur (EHS) als de nieuwe termen Natuurnetwerk Nederland (NNN) en Natuurnetwerk Brabant (NNB) gebruikt. Het ruimtelijke beleid in het kerngebied groenblauw is gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten. Er is geen ruimte voor (grootschalige of intensieve) ontwikkelingen die niet passen binnen de doelstellingen voor de ecologische hoofdstructuur (EHS) en beheer/ herstel van de waterstructuren. Bestaande functies en bestaand gebruik binnen de groenblauwe kern worden gerespecteerd.

Voor de ontwikkeling van functies binnen de groenblauwe kern gelden de EHS-spelregels, zoals die door het Rijk / IPO zijn afgesproken: het 'nee, tenzij' principe met toepassing van het compensatiebeginsel en met mogelijkheden voor de zogenaamde herbegrenzing en saldobenadering. De ontwikkeling van extensieve recreatie, die zich richt op de beleving van natuurgebieden, is goed mogelijk. De ontwikkeling moet wel passen binnen de natuurdoelstellingen van het gebied en bijdragen aan de versterking van de aanwezige natuur- en landschapswaarden.

### Groenblauwe mantel

Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water (-beheer) en landschap is een belangrijke opgave. 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 erop 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 intensieve functies zijn dan ook beperkt. Recreatieve ontwikkelingen, met name op bestaande locaties zijn mogelijk, zeker als daarbij een bijdrage wordt geleverd aan de versterking van natuur en landschap.

Met de ontwikkeling van het plan voor de Groeve Boudewijn worden nieuwe stedelijke functies (wonen en recreatieve functies) voorzien op het voormalige fabrieksterrein respectievelijk de voormalige sanatorium locatie. Tevens wordt voorzien in een versterking van de landschappelijke en natuurlijke waarden

van het gebied. Met de rode functies en de investeringen in groen en landschap wordt een integrale kwaliteitsverbetering van het plangebied gerealiseerd, in aansluiting op de ambities uit de provinciale structuurvisie.

#### *Zoekgebied verstedelijking*

In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen en werken. De kernen in het landelijk gebied bouwen voor de eigen woningbehoefte volgens het principe van “migratiesaldo-nul”. Er is ruimte beschikbaar voor specifieke verbeterprojecten van enige omvang. Het gaat om kwalitatieve verbeteringen in bestaand stedelijk gebied zoals het saneren van milieuhinderlijke bedrijvigheid in de kern en het behouden van vrijkomende cultuurhistorisch waardevolle complexen. In de Verordening Ruimte is het beleid voor zoekgebieden verstedelijking nader uitgewerkt.

#### *Doorwerking Structuurvisie op dit bestemmingsplan*

De ontwikkeling van extensieve recreatie, die zich richt op de beleving van natuurgebieden, speelt in op het beleid uit de Structuurvisie in het Kerngebied Groen/Blauw. De ontwikkeling moet passen binnen de natuurdoelstellingen van het gebied en bijdragen aan de versterking van de aanwezige natuur- en landschapswaarden. Met de ontwikkeling van maximaal 32 nieuwe woningen op het voormalige fabrieksterrein, een nieuwe recreatieve invulling op Dennenheuvel, in samenhang met de versterking van de landschappelijke en natuurlijke waarden van het gebied wordt een kwaliteitsverbetering van het plangebied gerealiseerd.

### **3.2.3. Verordening Ruimte**

In de Verordening Ruimte staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen.

De volgende relevante aanduidingen uit de verordening ruimte komen voor binnen dit plangebied:

- Algemene regels voor bevordering ruimtelijke kwaliteit
- Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied.
- Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kern in landelijk gebied.
- Integratie stad-land
- Gemengd landelijk gebied
- Grondwaterbeschermingsgebied
- Natuur netwerk Brabant
- Groenblauwe mantel
- Aardkundig waardevol

#### *Algemene regels voor bevordering ruimtelijke kwaliteit:*

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. Niet iedereen heeft dezelfde ideeën over ruimtelijke kwaliteit. In het algemeen houdt ruimtelijke kwaliteit in dat gebruikers van een gebied rekening houden met het karakter, de grootte en de functie ervan. Ruimtelijke kwaliteit kan grijpbaar en bespreekbaar worden gemaakt door een onderscheid te maken tussen belevingswaarde, toekomstwaarde en gebruikswaarde.

Iedere ontwikkeling moet passen in de omgeving. De omgeving bestaat uit zowel aanwezige waarden als uit omliggende functies; aard, schaal en functie van de bebouwing wordt in dat kader afgewogen.

In de Structuurvisie geeft de provincie aan wat de provinciale belangen zijn. Het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit is daarbij benoemd als één van de principes voor ruimtelijke ontwikkeling. Aandachtspunten daarbij zijn:

- zorgvuldig ruimtegebruik: een verbod op nieuwvestiging, herstructureren, inbreiding
- concentreren van bebouwing en voorzieningen

- rekening houden met omliggende functies en waarden
- verbeteren van landschap (in brede zin van het woord)

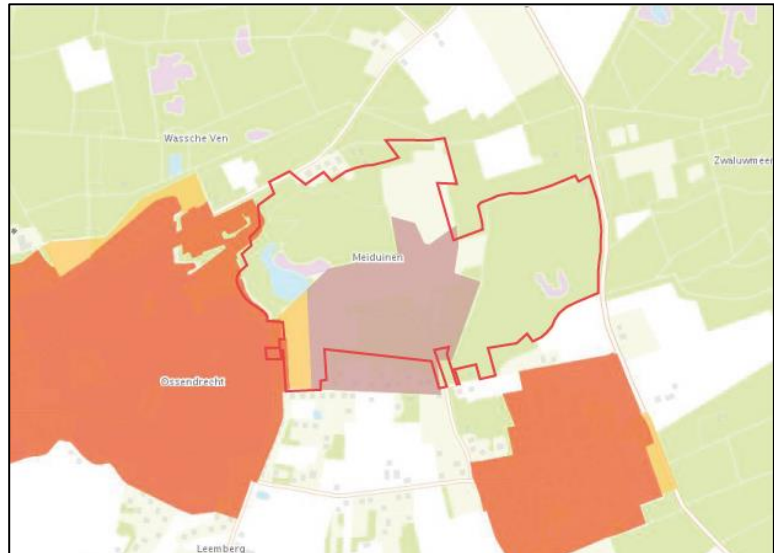
Met het plan wordt ingespeeld op zorgvuldig ruimtegebruik (herontwikkeling), concentratie van bebouwing door met de woonontwikkeling aan te sluiten op het dorp en het verbeteren van het landschap door de aanwezige landschappelijke en ecologische waarden te erkennen, te koesteren en te versterken.

#### *Bestaand stedelijk gebied:*

Een klein deel van de woonontwikkeling van het plan valt binnen het bestaand stedelijk gebied. De gemeente is in beginsel vrij om binnen deze aanduiding te voorzien in haar woningbouwopgave.

#### *Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling:*

Het zoekgebied verstedelijking uit de provinciale structuurvisie is in de Verordening Ruimte nader geconcretiseerd. Voor een deel is het zoekgebied verstedelijking aangeduid als kernen in landelijk gebied en voor een ander deel als gebied integratie stad-land, zie onderstaande figuur. Het beoogde woongebied ligt in zowel het “zoekgebied voor verstedelijking – kern in landelijk gebied” als in het gebied “integratiegebied stad-land”.



*Uitsnede kaartbeeld Stedelijke ontwikkeling uit de Verordening Ruimte*

Voor de gebiedsaanduiding “zoekgebied voor verstedelijking - kern in landelijk gebied” geldt dat een nieuw op te stellen bestemmingsplan kan voorzien in een stedelijke ontwikkeling mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat. In deze verantwoording moet ingegaan worden op het ontbreken van de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden om de beoogde vorm van stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied van een van de kernen van de gemeente te situeren. Daarnaast is van belang dat de stedelijke ontwikkeling aansluit bij bestaand stedelijk gebied of een nieuw cluster van stedelijke bebouwing vormt en dat rekening wordt gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving. De groeve Boudewijn grenst direct aan de kern van Ossendrecht. Daarnaast dient het plan te voorzien in een kwaliteitsverbetering van het landschap. Zie daarvoor 5.7.

Het plan voorziet in een afronding van de kern van Ossendrecht. Met onderhavig bestemmingsplan zal een herbegrenzing van het zoekgebied voor verstedelijking worden aangevraagd bij de provincie en zullen de regels daaromtrent in acht worden genomen. Verzocht zal worden de volledige woonontwikkeling te betrekken bij het stedelijk gebied en de overige ruimte te betrekken bij de Groenblauwe mantel. Zie ook 3.2.4.

#### *Integratie stad-land:*

Binnen de gebiedsaanduiding “integratie stad-land” geldt dat een nieuw op te stellen bestemmingsplan kan voorzien in een stedelijke ontwikkeling mits deze stedelijke ontwikkeling in samenhang en in evenredigheid geschiedt met een groene en blauwe landschapontwikkeling. Daarnaast dient het plan te voorzien in een kwaliteitsverbetering van het landschap. Zie daarvoor 5.7.

De ontwikkelingen in groeve Boudewijn zijn gericht op een ontwikkeling tot stand te brengen waarin zowel groene/blauwe elementen als rode elementen in samenhang met elkaar worden ontwikkeld.

Het plan voorziet in een afronding van de kern van Ossendrecht. Met onderhavig bestemmingsplan zal een herbegrenzing van het integratiegebied stad-land worden aangevraagd bij de provincie en zullen de regels daaromtrent in acht worden genomen. Verzocht zal worden de volledige woonontwikkeling te betrekken bij het stedelijk gebied en de overige ruimte te betrekken bij de Groenblauwe mantel. Zie ook 3.2.4.

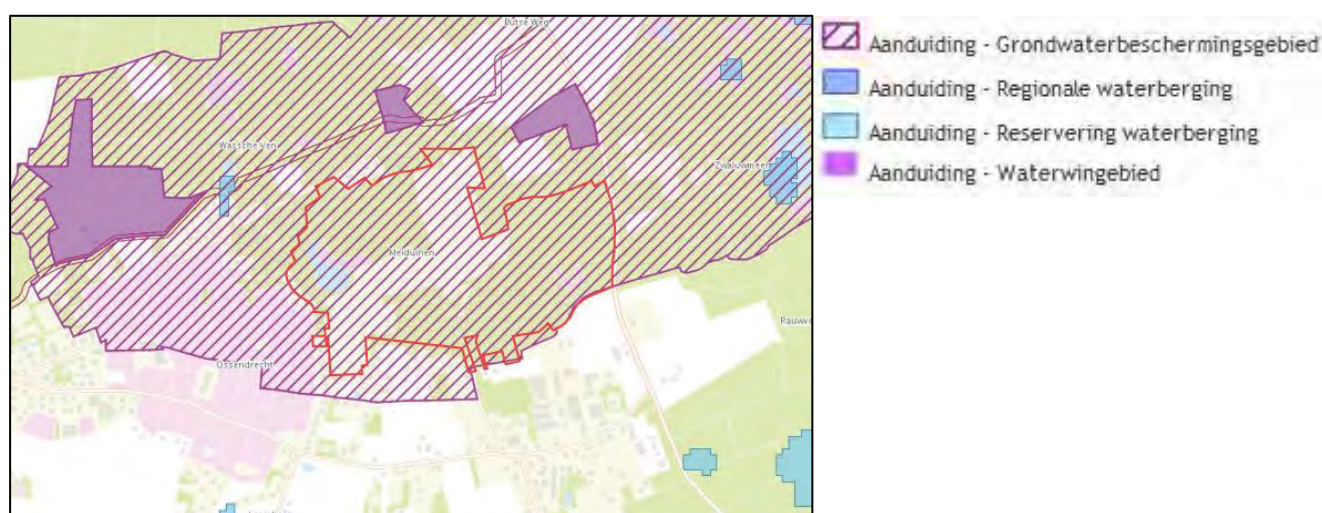
#### *Gemengd landelijk gebied*

Het deel van plangebied grenzend aan de kern van Ossendrecht valt naast het zoekgebied voor verstedelijking tevens onder het gemengd landelijk gebied. Dit is verder niet van invloed op de planontwikkeling.

#### *Grondwaterbeschermingsgebied*

De groeve ligt voor water in een gebied getypeerd als 25-jaarszone kwetsbaar; dit is het gebied waar het grondwater 25 jaar nodig heeft om de pompputten te bereiken. Nabij de groeve ligt een waterwingebied. De mate waarin water wordt gewonnen en een eventuele afname van de waterwinning kan van invloed zijn op de grondwaterstand in de Groeve Boudewijn.

Regels omtrent bescherming van dit gebied zijn opgenomen in dit bestemmingsplan.



*Uitsnede kaartbeeld Water uit de Verordening Ruimte*

#### *Natuur netwerk Brabant*

Het plangebied maakt deels onderdeel uit van het NNB (Natuur Netwerk Brabant, voorheen EHS). Een deel van de EHS wordt aangetast in onderhavig plan en onttrokken aan de EHS. Compensatie van de EHS vindt plaats binnen niet aangelegde delen van de EHS. Zie hiervoor ook paragraaf 5.6 en Hoofdstuk 6.

Het plan voorziet in een herontwikkeling van de locatie Dennenheuvel, om een ontwikkeling daar ruimte te bieden beoogt onderhavig plan een herbegrenzing van het NNB. Met onderhavig bestemmingsplan zal een herbegrenzing van het NNB worden aangevraagd bij de provincie en zullen de regels daaromtrent in acht worden genomen. Zie ook 3.2.4.

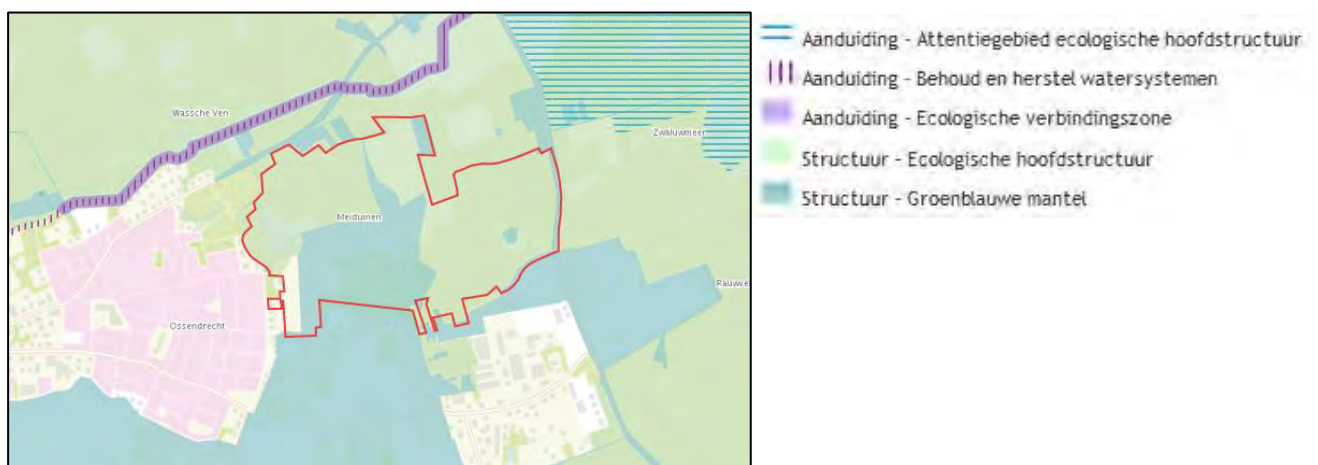
#### *Groenblauwe mantel*

Het plangebied maakt voor een groot deel onderdeel uit van de Groenblauw Mantel. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. Het bestemmingsplan stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.



Het plan voorziet in een afronding van de kern van Ossendrecht. Met onderhavig bestemmingsplan zal een herbegrenzing van het gemengd landelijk gebied en het zoekgebied verstedelijking worden aangevraagd bij de provincie en zullen de regels daaromtrent in acht worden genomen. Delen van het landelijk gebied / zoekgebied verstedelijking die niet voorzien in een woonontwikkeling kunnen worden toegevoegd aan de Groenblauwe mantel.

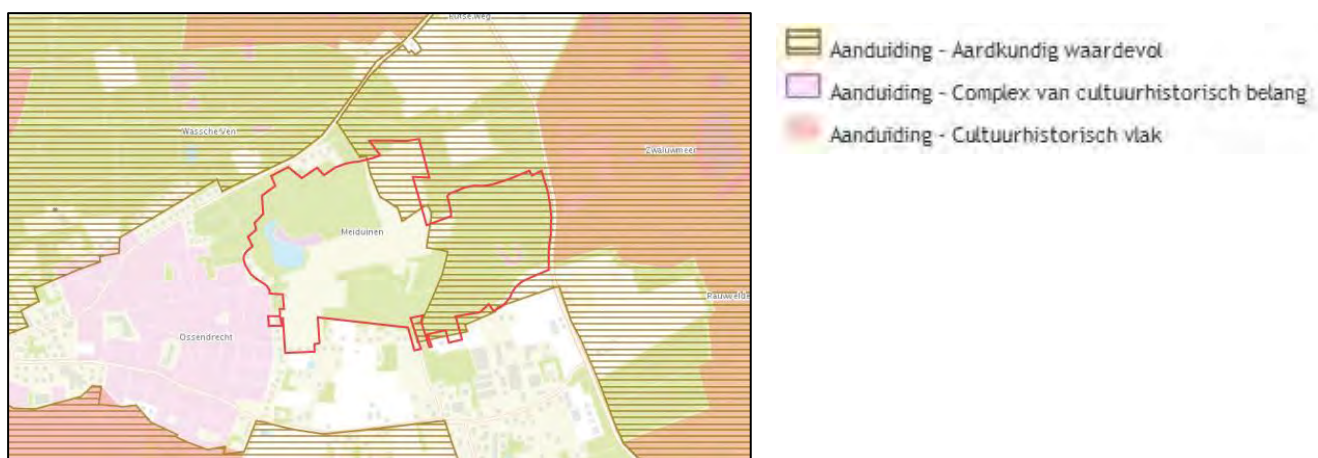
Daarnaast voorziet het plan in een herontwikkeling van de locatie Dennenheuvel. Niet agrarische functies zijn (onder voorwaarden) toegestaan binnen de Groenblauwe mantel. De omvang van de recreatieve bestemming bedraagt minder dan 5.000 m<sup>2</sup>. Om het kleinschalige en persoonlijke karakter van een bed en breakfast tot uiting te laten komen is een bedrijfswoning noodzakelijk. Om een ontwikkeling op de locatie Dennenheuvel ruimte te bieden beoogt dit bestemmingsplan een herbegrenzing van het NNB. Delen die aan de NNB onttrokken worden kunnen worden toegevoegd aan de Groenblauwe mantel. Met onderhavig bestemmingsplan zal een herbegrenzing van de groenblauwe mantel worden aangevraagd bij de provincie en zullen de regels daaromtrent in acht worden genomen. Zie ook 3.2.4.



*Uitsnede kaartbeeld Natuur en landschap uit de Verordening Ruimte*

### Aardkundig Waardevol

Voor het noordoostelijk plandeel geldt dat het is aangeduid als aardkundig waardevol gebied. Regels omtrent bescherming van dit gebied zijn opgenomen in dit bestemmingsplan. Gelet op de bijzondere aardkundige waarden van de steilrand is deze in dit bestemmingsplan ook toegevoegd aan de in dit bestemmingsplan gestelde regels ten aanzien van de bescherming van de aardkundige waarden.



*Uitsnede kaartbeeld Cultuurhistorie uit de Verordening Ruimte*



### 3.2.4 Verzoek herbegrenzing gebiedsaanduidingen in de Verordening Ruimte

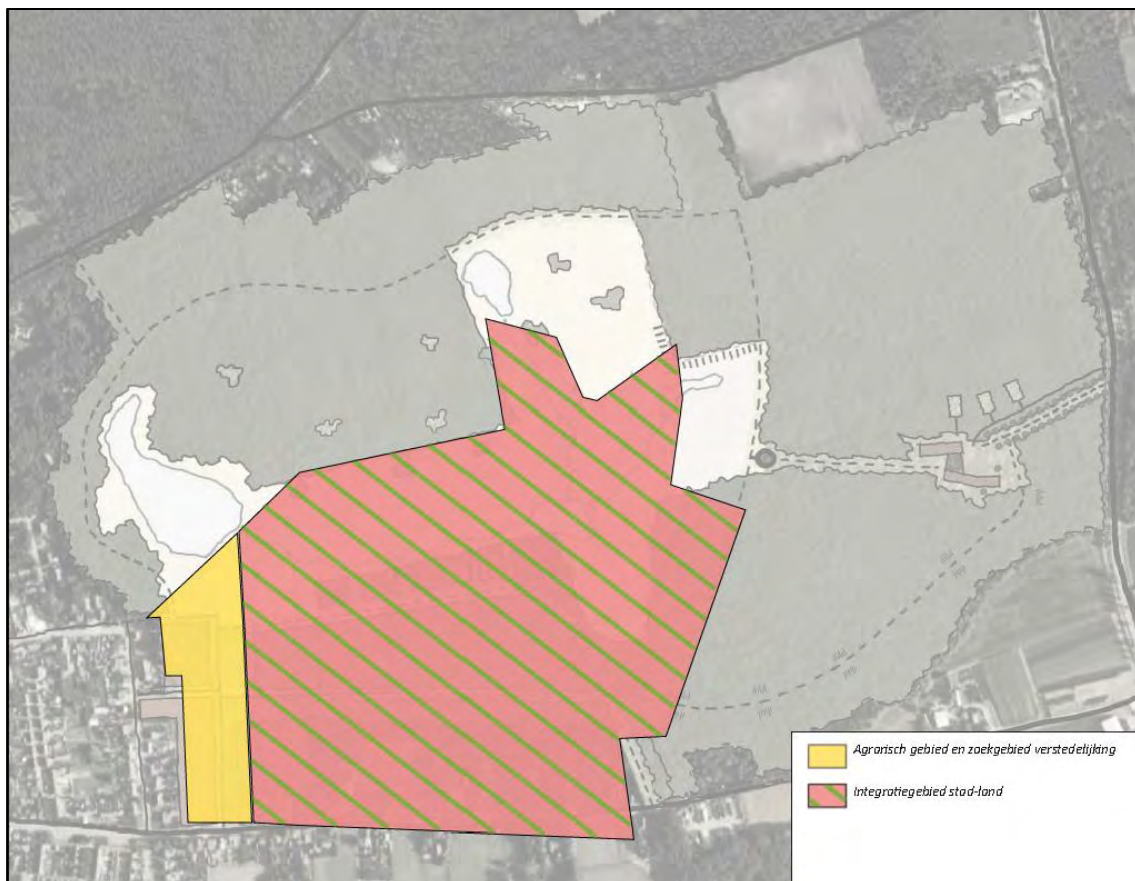
Zoals in de vorige paragraaf beschreven gelden binnen het plangebied verschillende gebiedsaanduidingen in de Verordening Ruimte op het gebied van stedelijke ontwikkeling en op het gebied van natuur en landschap.

Een deel van het plan voor het woongebied ligt in het zoekgebied verstedelijking. Aansluitend daaraan geldt de aanduiding integratiegebied stad-land. Het plan betreft een afronding van het dorp. Beoogd is hier het integratiegebied stad-land te verwijderen en het woongebied op te nemen in het stedelijk gebied.

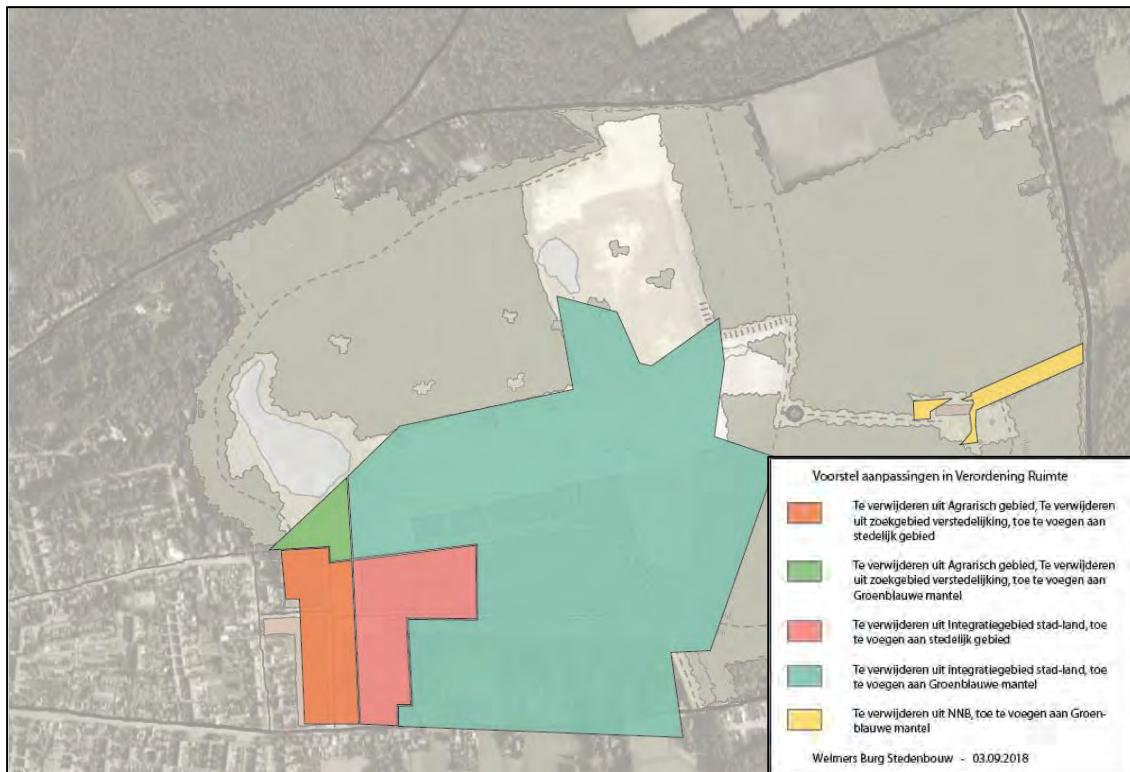
Daarnaast vinden er rondom het voormalige Dennenheuvel ingrepen plaats waardoor het areaal van de NNB wordt aangepast. Hiervoor is een compensatieplan opgesteld dat is bijgevoegd bij dit bestemmingsplan.

Met de ter inzage legging van het Ontwerp bestemmingsplan wordt ingezet op een wijziging van de Verordening Ruimte betreffende de aanduidingen agrarisch gebied, zoekgebied verstedelijking, stedelijk gebied, integratiegebied stad-land, groenblauwe mantel en de EHS.

Op de hieronder weergegeven kaartbeelden is het huidige beleid met de verschillende gebiedsaanduidingen conform de Verordening Ruimte weergegeven en vervolgens het voorstel tot wijziging.



*Aanduidingen Agrarisch gebied, zoekgebied verstedelijking en integratiegebied stad-land in de Verordening Ruimte*



*Voorgestelde herbegrenzings gebiedsaanduidingen uit de Verordening Ruimte, zoals ook verwerkt in toelichting en regels van dit bestemmingsplan.*

Na ter inzage legging van het Ontwerp bestemmingsplan zal de gemeente Woensdrecht een formeel verzoek indienen bij de provincie Noord Brabant om medewerking te verlenen aan de beoogde wijziging van de Verordening Ruimte.

### 3.3. Gemeentelijk ruimtelijk beleidskader

#### 3.3.1. Gemeentelijke structuurvisie

Op 20 december 2001 is de gemeentelijke structuurvisie plus vastgesteld. Vanwege de nieuwe wetgeving ruimtelijke ordening is deze structuurvisie in 2008/2009 geactualiseerd.

Op 14 mei 2009 heeft de gemeenteraad de actualisatie van de StructuurvisiePlus vastgesteld. Doel van



deze actualisatie is nieuw beleid op te nemen en het actieprogramma bij te stellen. Er is onder meer een geactualiseerde woningbouwplanning tot 2015 opgenomen. De actualisatie geeft voor de locatie Boudewijn aan dit gebied potentiële dagrecreatie, potentiële verblijfsrecreatie en multifunctioneel bos aan de orde is.

*Plankaart Actualisatie Structuurvisie Plus 2009 (fragment kern Ossendrecht)*

### **3.3.2. Gemeentelijke woonvisie 2015**

In juni 2015 is de Woonvisie 2015 vastgesteld. In deze visie worden de uitgangspunten beschreven waar de gemeente Woensdrecht naar streeft voor de komende jaren. In de visie draait het om drie uitgangspunten:

1. Goede afstemming tussen vraag en aanbod
2. Kwaliteit staat centraal
3. Eigen kracht van inwoners

#### *Goede afstemming van vraag en aanbod*

De gemeente Woensdrecht vindt dat er op de woningmarkt een passende plek moet zijn voor iedereen die in de gemeente woont of opgroeit. Nu en in de toekomst. Dit betekent dat het aantal woningen afgestemd moet zijn op het aantal huishoudens, maar dat de woningtypen ook moeten aansluiten bij de toekomstige vraag. Opgaven die in beeld komen zijn bijvoorbeeld de behoefte aan toevoeging van nieuwe woningen, de toenemende vraag naar aangepaste woningen en de afnemende vraag naar middelgrote woningen, het bevorderen van de doorstroming op de woningmarkt, de omvang van de sociale huurvoorraad, de positie van huishoudens met een middeninkomen, de behoefte aan intramurale woonvoorzieningen, de betaalbaarheid van het wonen en de huisvesting van bijzondere doelgroepen.

#### *Kwaliteit staat centraal*

De kwaliteit van de woningmarkt is belangrijker dan de precieze omvang er van. Immers, er kunnen nog zo veel woningen in de gemeente staan: als de kwaliteit van de woningen niet aansluit bij de markt, dan zal de woningmarkt nog steeds aan sommige huishoudens geen plaats kunnen bieden. Daarnaast is de kwaliteit van woningen bijzonder belangrijk voor het behoud van de waarde van de woning. Bij nieuwbouw er naar gestreefd om als gemeente zo veel mogelijk te sturen op de kwaliteit die gebouwd wordt. Nieuwbouw vormt echter maar een zeer beperkt aandeel van de toekomstige woningmarkt.

#### *Eigen kracht van inwoners*

De klassieke verzorgingsstaat maakt langzaam plaats voor de participatiesamenleving. Inwoners geven meer een meer zelf vorm aan de samenleving waarin zij leven. De overheid speelt daarbij een meer en meer faciliterende rol. We zien dit niet alleen terug op het gebied van zorg of participatie in de arbeidsmarkt, maar ook op het gebied van wonen. Er is sprake van een sterke sociale cohesie. Dit biedt een goede basis om met elkaar nieuwe initiatieven te ontwikkelen, oplossingen te vinden voor problemen en deze ook samen uit te voeren.

#### *Kwantitatieve behoefte*

In de gemeente Woensdrecht zal het aantal huishoudens nog toenemen tot ongeveer 2026. Vervolgens zal er sprake zijn van een afname van het aantal huishoudens. Aan de hand van de huishoudensgroei is door de provincie Noord-Brabant de woningbehoefte berekend.

Op 1 januari 2015 stonden er 9.645 woningen in de gemeente Woensdrecht. Uit de prognose van de provincie blijkt dat er in 2025 in totaal 10.010 woningen nodig zijn. Dit betekent dat er tussen 1 januari 2015 en 1 januari 2025 nog 365 woningen ontwikkeld dienen te worden.

In vigerende bestemmingsplannen en bouwplannen zijn reeds circa 293 bouwmogelijkheden voor woningen opgenomen. Dit zijn de zogenoemde harde plannen.

Als de woningbehoefte evenwichtig over de kernen verdeeld wordt, dan is voor de kern Ossendrecht een toevoeging van ca. 70 woningen voldoende om in de toekomstige woningbehoefte te voorzien. Vanuit de StructuurvisiePlus, collegebesluit en raadsbesluiten is een aantal locaties opgenomen in de woningbouwplanning voor Ossendrecht, waar herstructurering of toevoeging van woningbouw gewenst is. Op inbreidingslocaties is de bouw van 37 woningen mogelijk. Binnen het gebied Groeve Boudewijn zijn 32 woningen voorzien op het voormalige fabrieksterrein. Dit woningbouwplan past volledig binnen de behoefte zoals die er voor de kern Ossendrecht is.

### *Kwalitatieve behoefte*

Kijken we naar de kwalitatieve woningbehoefte, dan wordt er in de Woonvisie 2015 een aantal ontwikkelingen benoemd die van invloed zijn op de kwalitatieve woningbehoefte:

- Toenemende vraag naar woningen die geschikt zijn voor senioren met een lichte of zwaardere zorgvraag;
- Toenemende vraag naar woningen voor bijzondere doelgroepen, waaronder arbeidsmigranten en statushouders;
- Het aandeel gezinnen neemt de komende tijd af, terwijl het aandeel alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens toeneemt;
- Door rijksbeleid op het gebied van wonen, kan een kleinere groep terecht in sociale huurwoningen;
- Kosten voor energiegebruik krijgen een steeds grotere rol.

In Ossendrecht is er, net als in de andere kernen van de gemeente Woensdrecht, met name behoefte aan woningen die toegankelijk zijn voor senioren. Omdat er veel middelgrote woningen, de typische rijtjeswoningen, in Ossendrecht staan, is er vooral behoefte aan de toevoeging van kleinere of juist grotere woningen. Dit zorgt voor meer diversiteit op de woningmarkt. Zowel in de huursector als in de koopsector is er behoefte aan woningtoevoeging in verschillende prijsklassen.

Voor de Groeve Boudewijn betekent dit dat een diversiteit in de woningtypen gezocht wordt, die afwijken van de woningtypen die reeds in grote aantallen aanwezig zijn in Ossendrecht.

Ruime levensloopbestendige woningen passen goed binnen dit profiel. Door woningen met een slaapkamer en badkamer op de begane grond en tevens extra slaapkamers op de verdieping te realiseren, worden verschillende doelgroepen bediend. Dit maakt de woningen zeer geschikt voor senioren op de kortere termijn en voor (kleine) gezinnen op de langere termijn. Een aantal kleinere levensloopbestendige woningen kunnen daarbij ingepast kunnen worden, omdat deze op de langere termijn juist zeer geschikt zijn voor starters. De levensloopbestendige woningen zijn voorzien in het Wonen-3 gebied.

Daarnaast is er ook behoefte aan grotere woningen op royale kavels. Door die te realiseren op grote percelen vanaf 1.000 m<sup>2</sup> tot 3.000 m<sup>2</sup> ontstaat er een aanbod die vaak op kleinere kavels zijn gerealiseerd.

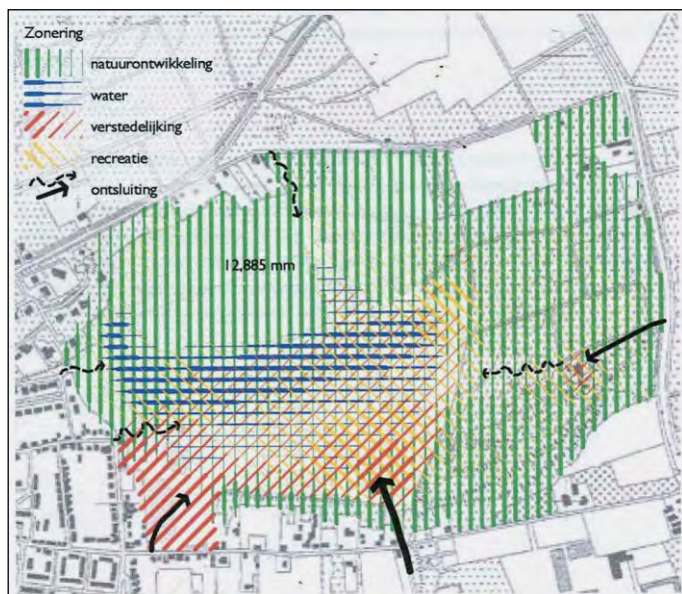
### **3.3.3. ROK Groeve Boudewijn**

In juli 2004 heeft de gemeente Woensdrecht het Ruimtelijk Ontwikkelingskader Groeve Boudewijn vastgesteld. Dit ROK inventariseert en analyseert de situatie op de locatie van de Groeve Boudewijn en geeft een globale ruimtelijke visie op de gewenste ontwikkeling van het gebied. De visie impliceert een gezoneerde ontwikkeling, waarbij belangrijke delen van het terrein van de groeve Boudewijn een functie voor natuurontwikkeling krijgen toegewezen. Daarnaast worden voor het centrale gedeelte waterdoelen benoemd.

Het zuidelijk en oostelijk deel van het gebied krijgt mede een recreatieve functie. Aandachtspunten in de recreatieve ontwikkelingen zijn de aanwezigheid van het geologisch monument en een recreatieve poort voor de opvang van bezoekers van het natuurgebied. In het zuidelijk gebied wordt een ontwikkeling met stedelijke functies (woningbouw) voorzien. Ook op de locatie Dennenheuvel worden stedelijke functies voorgestaan, met name in de sfeer van wonen en zorg. Bijgaand kaartje geeft een beeld van de zonering zoals het ROK die voorstaat.

Over het ROK is destijds geen overeenstemming bereikt met de provincie, met name vanwege de te forse stedelijke ontwikkeling in de zuidoostelijke hoek van het plan. Ook is het ROK op onderdelen achterhaald, met name omdat geen recreatieve poort voor het Grenspark meer wordt voorzien op de locatie van de Groeve Boudewijn, doch elders, bij de Volksabdij.





ROK / Visieschets / zoneringskaart

### 3.3.4. Duurzaamheidsvisie 2017-2035

De gemeente heeft juli 2017 de duurzaamheidsvisie 2017-2035 vastgesteld. De gemeente Woensdrecht neemt haar verantwoordelijkheid door duurzaamheidsdoelstellingen te omschrijven binnen vijf centrale thema's. Te weten:

- circulaire economie
- de energie van Woensdrecht
- de bloeiende Brabantse Wal
- kwaliteit van leven
- duurzame mobiliteit.

Binnen deze thema's zijn er vijf verschillende visies geformuleerd. De visies zijn een ambitieuze stip op de horizon, zodat er door middel van backcasting uiteindelijk grotere stappen kunnen worden gemaakt dan wanneer de ambitie laag ligt.

De duurzaamheidsvisie oefent invloed uit op andere beleidsvelden en kan landen in andere uitvoeringsprogramma's. De gemeente ziet deze andere beleidsstukken als kans om de gemeente te verduurzamen. De aanpak van de aanpassing in deze beleidsstukken / instrumenten zal nader moeten worden bepaald in het uitvoeringsprogramma.

Instrumenten die de gemeente zal inzetten voor het bereiken van haar duurzaamheidsdoelstellingen zijn:

- De Omgevingsvisie
- De Economische visie
- Het Groenbeleidsplan
- Het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan
- De Woonvisie (paragraaf duurzaamheid vervlechten in plaats van aparte paragraaf)
- De Bouwverordening
- Jaarschijf 2017

### 3.3.5. Doorwerking gemeentelijk beleid op dit bestemmingsplan

#### Structuurvisie

Dit bestemmingsplan geeft invulling aan het in de gemeentelijke Structuurvisie uitgezette beleid waarin voor de locatie Groeve Boudewijn een ontwikkeling met potentiële dagrecreatie, potentiële verblijfsrecreatie en multifunctioneel bos aan de orde is.

### *Woonvisie*

De gemeentelijke woonvisie is uitgangspunt voor dit bestemmingsplan. Met 32 woningen wordt ingespeeld op de behoefte voor de kern Ossendrecht en regionale afspraken daaromtrent. In kwalitatieve zin wordt een mix aan woningtypes voorzien, in aanvulling op het al aanwezige aanbod. Kansen liggen daarbij op grondgebonden levensloopbestendige (met een slaapprogramma op de begane grond) woningen en vrijstaande woningen op zeer grote kavels. De behoefte is Ossendrecht richt zich met name op deze woning typologieën en het aanbod ervan in bestaande woongebieden is zeer beperkt.

### *ROK*

Over het Ruimtelijk Ontwikkelingskader groeve Boudewijn (ROK) is destijds geen overeenstemming met de provincie is bereikt, met name vanwege de forse stedelijke ontwikkeling in de zuidoostelijke hoek van het plan. De ambitie van het ROK voor een integrale ontwikkeling met het accent op natuur en landschap is overleefd gebleven en is ook nadrukkelijk uitgangspunt voor het bestemmingsplan voor de Groeve Boudewijn. Daar waar destijds een verschil van inzicht tussen gemeente en provincie bestond, volgt het bestemmingsplan de provinciale lijn, door de stedelijke ontwikkeling in de zuidoostelijke hoek achterwege te laten.

### *Duurzaamheidsvisie*

Bij uitwerking van (bouw)plannen zal rekening moeten worden gehouden met de uitgangspunten van het duurzaamheidsbeleid.

## **3.4. Ontgrondingsvergunning / beplantingsplan**

In 1972 is er door de Provincie Noord Brabant een ontgrondingsvergunning verleend voor de kap van bomen en het afgraven van gronden aan de toenmalige eigenaar Steenfabriek Boudewijn BV. Onderdeel van de vergunning was de verplichting tot het weer dichtschuiven van het gebied en het uitvoeren van het bij de vergunning gevoegde beplantingsplan na afgraving van de gronden. Inrichting conform het bij de vergunning gevoegde beplantingsplan is grotendeels gerealiseerd.

Mede gelet op de bijzondere waarden die in het gebied zijn ontstaan en behouden dienen te blijven en de Natura 2000 doelstellingen is de ontgrondingsvergunning en daarmee de verplichting tot het uitvoeren van het beplantingsplan, beëindigd. Verdere uitvoering van het beplantingsplan (met onder meer een intensieve padenstructuur, het beplanten van de waardevolle open vlakte en exotische boomsoorten) zoals onderdeel van de concessie zou een aantasting van het ontstane natuurgebied betekenen. Inplant van bomen in het nu open gebied zou te zeer het leefgebied van doelsoorten vanuit de Wet natuurbescherming en de Natura 2000 doelstellingen negatief beïnvloeden.

Feitelijk wordt met realisatie en vaststelling van onderhavig bestemmingsplan, het beplantingsplan uit 1972 vervangen door een recent inrichtingsplan dat aansluit op de natuurdoelstellingen en de in het gebied aanwezige natuurwaarden. Het MER onderschrijft de impuls voor het natuurgebied met het beoogde inrichtingsplan.



## 4. PROCES

### 4.1. Onderzoek en discussie

In 2004 heeft de gemeente Woensdrecht een eerste aanzet gemaakt voor de toekomstvisie van de groeve Boudewijn door het opstellen van het ROK (Ruimtelijk Ontwikkelingskader). De provincie Noord-Brabant wees het gebied aan als integratiegebied Stad – Land.

Vanaf 2006 is er gewerkt aan een verdere uitwerking van de toekomstvisie voor de groeve, met de instelling van een stuurgroep, projectgroep en klankbordgroep. Een eerste workshop is gehouden met onder andere grondeigenaar, de gemeente Woensdrecht, de provincie Noord-Brabant, Evides, bewoners uit Ossendrecht en andere betrokken partijen. Er is een eerste verkenning gedaan naar aanknopingspunten voor een toekomstvisie voor de Groeve.

In februari 2007 heeft het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Woensdrecht een besluit genomen over plan van aanpak en onderzoek voor Groeve Boudewijn en herstellingsoord Denneheuvel. De gemeente streeft naar een mix van wonen, natuur en recreatie.

In 2007 vinden meerdere projectgroepen plaats waarin gemeente, de initiatiefnemer en provincie deelnemen. Tevens komt de klankbordgroep bijeen.

In september 2008 vindt bestuurlijk overleg plaats tussen gemeente en provincie. De ambities voor nieuwe functies worden ten opzichte van het ROK teruggebracht, vooral vanwege de randvoorwaarden vanuit het Natura 2000-gebied Brabantse Wal.

In september 2009 spreken de leden van de klankbordgroep zich op hoofdlijnen positief uit over de beoogde plannen. De voorbereidingen voor planologische onderbouwing van de ontwikkeling worden eind 2009 gestart met als eerste stap een voortoets natuur.

In februari 2010 vindt wederom bestuurlijk overleg plaats tussen gemeente en provincie. De provincie geeft aan dat woningbouw in beperkte mate mogelijk is:

1. Voor zover passend in het gemeentelijk en regionaal volkshuisvestelijk beleid
2. Voor zover de draagkracht van het gebied dit aankan, mede vanwege de ligging in Natura2000 gebied.

In het bij dit overleg aan de orde zijnde masterplan voor het gebied ging het om: natuurontwikkeling, een hotel, 75 woningen en een aardkundig monument.

Eind 2010 maakt de projectgroep afspraken over de aanpak van de planologische procedure en het uitvoeren van onderzoeken en opstellen van een MER. De periode 2011-2013 wordt gebruikt voor het opstellen van het actualiseren van natuuronderzoeken en het opstellen van een passende beoordeling. De commissie m.e.r. wordt geraadpleegd en tevens wordt een veldbezoek met de commissie m.e.r. afgelegd.

In de periode 2014-2016 zijn vervolgens het MER en het voorontwerp bestemmingsplan verder uitgewerkt. Daarbij zijn, vanwege natuurdoelstellingen en vanwege woningbehoefte, afwegingen gemaakt om de woningaantallen verder naar beneden te brengen tot het aantal van 32.

Eind 2017 heeft voor een deel van de gebieden in het plangebied die gelegen zijn binnen het NNB een wijziging van de natuurdoeltypen plaatsgevonden, passend bij de Natura 2000 doelstellingen en in overeenstemming met de in het gebied ontstane natuurwaarden. Dit is verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Begin 2018 is door de Provincie Noord Brabant besloten dat de verleende ontgrondingsvergunning uit 1972 is beëindigd en de uitvoering van het bij de ontgrondingsvergunning gevoegde inrichtingsplan is komen te vervallen. Daarmee is het nieuwe inrichtings- en landschapsplan richtinggevend voor de ontwikkeling geworden. Ook dit is verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Tot slot heeft zich een concreet recreatief initiatief aangediend voor de locatie dennenheuvel in de vorm van een bed en breakfast. Dit impliceert een flinke verlichting van de belastende functie op de locatie Dennenheuvel en derhalve een positieve bijdrage aan de natuurontwikkeling. De bestemming op het terrein Dennenheuvel is hier op toegespitst in dit bestemmingsplan.

#### **4.2. Randvoorwaarden en afwegingen**

Het plan voor de Groeve Boudewijn beoogt een integrale gebiedsontwikkeling voor de groeve op gang te brengen, waarin het primaire doel herstel en ontwikkeling van landschap en natuurwaarden is. Het secundaire doel staat ten dienste van het primaire doel en beoogt de problematiek van fabrieksterrein, groeve en sanatorium om te zetten in een positieve bijdrage aan natuur en landschap. Tenslotte beoogt de gebiedsontwikkeling ook een passende invulling te geven aan de thema's geohydrologie, recreatie en aardkundige waarden.

Om te komen tot het in hoofdstuk 5 beschreven inrichtingsplan zijn in het planproces diverse afwegingen gemaakt op basis van randvoorwaarden die het gebied met zich mee brengt. Deze afwegingen zijn gemaakt in de loop van het onder 4.1. doorlopen proces. De uitkomsten van de discussies en afwegingen zijn beschreven in deze paragraaf.

##### *Natuur en landschap centraal*

Uit het natuuronderzoek blijkt dat de vanwege de afgraving ontstane zandvlakte inmiddels waardevolle natuurcomponenten kent. Het blijkt een belangrijk foerageergebied te zijn voor een aantal vogelsoorten. De betekenis die de zandvlakte heeft voor de natuur wordt daarmee van meer belang geacht dan dat het terugbrengen van de natuurwaarden van het oorspronkelijke op deze plek aanwezige bos. Afweging van deze waarden heeft, in overleg met de provincie Noord-Brabant, geleid tot een keuze voor handhaving van de open vlakte. Daarmee wordt tegelijkertijd ook een bijzondere landschappelijke kwaliteit (open plek te midden van het bos, interessante blikvelden vanaf de hogere rand over de lagere vlakte) geïntroduceerd.

Door het Bureau Handhaving Natuur, Bodem en Water van de provincie Noord-Brabant is aangegeven dat nog 5,2 ha (ten opzichte van de situatie in 2008) van het beplantingsplan moest worden uitgevoerd. Vanwege het bereiken van andere natuurbeleidsdoelen is de ontgrondingsvergunning beëindigd en wordt hier anders mee omgegaan. Voor de achtergronden en afwegingen wordt verwezen naar paragraaf 5.6.

Wel dient rekening te worden gehouden met een compensatie als gevolg van de te kappen bomen voor recreatieve functie op de locatie Dennenheuvel. Daar wordt in het plan rekening mee gehouden.

##### *Wonen in de groeve*

In het beginstadium van de planvorming zijn vele varianten voor een gecombineerde ontwikkeling van landschap en natuur met woningbouw geschetst. Oorspronkelijk was er daarbij ook woningbouw voorzien in zuidoostelijke hoek van het plangebied. Op grond van de daar aanwezige natuur- en landschapswaarden en de inpassings- en ontsluitingsmogelijkheden is deze locatie komen te vervallen. De woningbouw concentreert zich volledig op het voormalige fabrieksterrein en wordt ontsloten via de voormalige toegang tot het fabrieksterrein.

Vervolgens is de opzet van het woongebied verder uitgewerkt. Uitgangspunt hierbij was ooit een regulier woningprogramma van circa 150 tot 225 woningen, hetgeen inhoudt dat volgens gebruikelijke verdeelsleutels in diverse categorieën goedkoop, middelduur en duur gebouwd zou gaan worden. Nadere beschouwing over de invulling van dit plan en over de effecten die deze met zich meebrengen hebben geleid tot de conclusie dat een woongebied met een aanmerkelijk geringer aantal woningen past in de veerkracht van het gebied.



*Bestaande ontsluiting van het voormalige fabrieksterrein*

In de periode 2008 – 2010 hebben gesprekken plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer, de gemeente Woensdrecht en de provincie Noord-Brabant over de kwaliteitsimpuls van de Groeve. Uit deze gesprekken is naar voren gekomen dat de provincie Noord-Brabant voorstander is van de natuurontwikkeling en het toevoegen van kwaliteit aan het landschap in de Groeve Boudewijn. De haalbaarheid van deze kwaliteitsimpuls moet echter wel gebaseerd zijn op een minimale ‘rode’ ontwikkeling. Mede hierdoor is het plan in omvang teruggebracht naar 32 woningen en een recreatieve functie op de locatie Dennenheuvel.

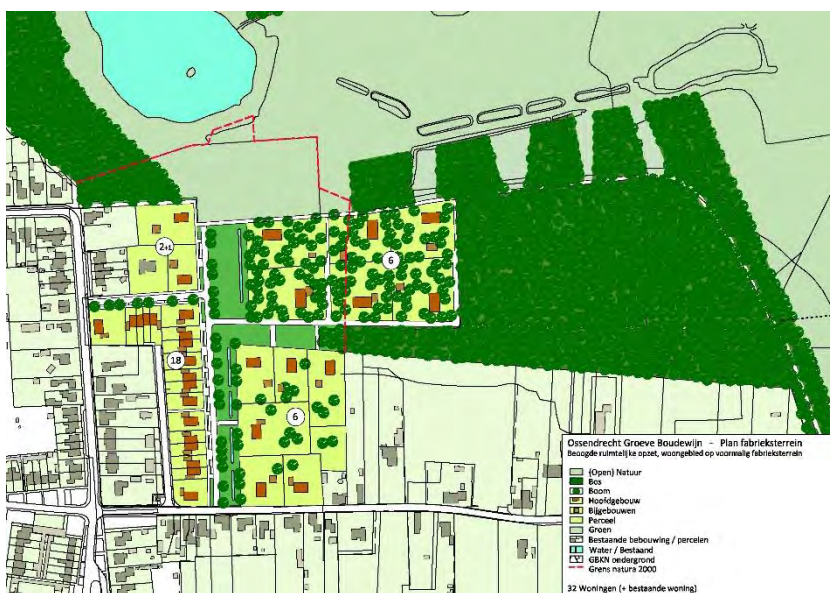
De argumentatie dat in de groeve Boudewijn 32 woningen kunnen worden geprogrammeerd is gebaseerd op de aanwezige beleidsmatige ruimte (zoals ook beschreven in paragraaf 3.3.2 ) en de draagkracht van het gebied (ruimte en natuur).

In het bij dit bestemmingsplan behorende MER is een aantal van 35 woningen als uitgangspunt genomen. Conclusies in het MER laten zien dat de effecten van een planontwikkeling met 35 woningen per saldo neutraal of licht positief zijn. In het bestemmingsplan is het aantal woningen verder teruggebracht naar 32 woningen. Dit wordt vooral ingegeven door de behoefte aan woningen en het regionaal afsprakenkader daaromtrent.

Op grond van deze uitgangspunten heeft de provincie Noord-Brabant aangegeven in te kunnen stemmen met de planontwikkeling in de Groeve Boudewijn onder voorwaarde dat:

- Het woningbouwprogramma past binnen het beschikbare gemeentelijke woningbouwcontingent;
- Aangetoond wordt dat de ‘rode componenten’ inpasbaar zijn vanuit de kaders voor Natura 2000 en NNB;
- De aanleg en beheer van het als natuur bestemde deel van de groeve gewaarborgd dient te zijn alvorens de gemeente het bestemmingsplan kan vaststellen (‘groen voor(afgaand aan) rood’).

Het unieke karakter van het gebied en de financiële noodzakelijkheid hebben geleid tot een keuze om in dit project niet een reguliere woningbouwprogrammering toe te passen, maar voor een groot deel woningen in de meer extensieve vrije sector. De keuze voor grote, extensief te bebouwen kavels maakt dat woningen in een groene setting (bosmilieu) kunnen worden gerealiseerd. Dit impliceert een relatief gemakkelijke inpassing en een optimale aansluiting op het landschap.



*Impressie van het beoogde woongebied: meer regulier wonen in aansluiting op bestaand Ossendrecht (westelijk deel) en het wonen op royale kavels (oostelijk en noordelijk deel)*

### *Recreëren in de groeve*

Zowel de groeve Boudewijn als het aangrenzende Grenspark / Kalmhoutse heide kennen natuurwaarden die zouden kunnen worden bedreigd door te intensieve vormen van recreatie. Om die reden is er door de gemeente (in nauwe samenwerking met de provincie) een beleid ontwikkeld gericht op extensieve recreatie, die via een opvangpunt of recreatieve poort langs speciaal daarvoor gekozen paden het grenspark wordt in geleid.

Afweging van mogelijkheden heeft er toe geleid dat de recreatieve poort niet in de groeve Boudewijn wordt gesitueerd, maar op de nabij gelegen Volksabdij (ten noorden van de groeve). In de groeve Boudewijn zal de recreatieve druk daarmee slechts gering zijn en zich vooral richten op het aardkundig monument.

Het zicht op de gelaagdheid van de Brabantwal, zoals ontstaan door de afgraving van de groeve, is aardkundig hoogst interessant. Zowel voor deskundigen (geologen; excursies voor studenten) als voor (recreatieve) wandelaars is het interessant de formaties in ogenschouw te nemen. Dit zou op meerdere plekken in het gebied kunnen. Het belang van het in ogenschouw nemen van de aardkundige formaties afwegende tegen het belang van rust ten behoeve van aanwezige natuurwaarden, is er voor gekozen de mogelijkheid voor een aardkundig monument in het plan te voegen waar deze karakteristieke bodemopbouw kan worden waargenomen, in de nabijheid van de recreatieve functie en aan een voetpadenstelsel dat leidt door minder betekenisvolle natuurwaarden. De overige aanwezige aardkundige formaties blijven gewoon in tact doch zijn (uitzonderingen daar gelaten) niet toegankelijk voor het publiek.

De padenstructuur is in de planvorming zodanig geminimaliseerd dat er enerzijds een plezierige rondwandeling door het gebied kan worden gemaakt, maar dat anderzijds de zones met de meest kwetsbare natuurwaarden worden ontzien. Vanuit het woongebied is geen vrije toegang tot het natuurgebied. Het aantal toegangen tot de natuur en het aantal wandelpaden in het gebied zal beperkt blijven. De open vlakte wordt niet toegankelijk gemaakt. De extensieve recreatieve betekenis stemt overeen met de provinciale Verordening Ruimte.

### *Verblijven in de groeve*

Het voormalige sanatorium Dennenheuvel bleek geen toekomst meer te hebben op deze locatie. Het vigerende bestemmingsplan biedt (binnen nauwe contouren) de mogelijkheid voor een vervangende functie. Uitgangspunt voor het MER is een crematorium met als doel een realistische inschatting te maken van de maximaal te verwachten milieueffecten. Het bestemmingsplan voorziet in veel minder belastende (recreatieve) functie op deze plek.

### *Geohydrologie*

De geohydrologische analyse heeft een inzicht gegeven in de specifieke watersituatie in het gebied. De gelaagde opbouw van de bodem en de doorgraving daarvan vanwege de groeve leidt tot een nat milieu in de lagere delen van de groeve. Op grond van de analyse is er voor gekozen de natuurgebieden qua begrenzing enigszins aan te passen en een expliciet natte inrichting toe te kennen. Ook is de begrenzing van het woongebied enigszins aangepast: de oostelijke begrenzing blijft geheel binnen de contour het voormalige fabrieksterrein. Het gedeelte waar de woningbouw is voorzien ligt relatief hoog ten opzichte van de lage delen van de groeve. Ter plaatse van de woningbouw ligt het grondwater diep (8 meter tussen het maaiveld en het grondwater).

### **4.3. Uitgangspunten voor de planontwikkeling**

De beoogde gebiedsontwikkeling geeft invulling aan en is geformuleerd binnen de diverse beleidsdoelstellingen op het gebied van de integratie van stad en land, ruimtelijk economisch, ruimtelijk recreatief en natuurbeschermt.

Vanuit de kern Ossendrecht behoort het plangebied tot de afhechting van de dorpsrand aan oostelijke zijde. Vanuit het noordelijke Natura2000-gebied is het plangebied een uitloper van de natuur richting bebouwd woongebied. Het plan voor dit gebied is opgezet vanuit beide gezichtspunten zodat het ook beide doelen dient:

1. De inrichting van het gebied ten behoeve van landschaps- en natuurwaarden, gericht op het accommoderen van de kwalificerende planten- en diersoorten. Dit zijn vanuit de Wet natuurbescherming de eekhoorn, vleermuis en de rugstreeppad (voorheen vanuit de Wet Flora- en faunawet), de kwalificerende vogelsoorten dodaars, nachtzwaluw, boomleeuwierik, wespindief en zwarte specht (voorheen vanuit de Natuurbeschermingswet) en het dennen-, eiken en beukenbos (vanuit NNB-beleid);
2. Een zinvolle herbestemming van het fabrieksterrein en het sanatorium, waarbij gezorgd wordt voor een goede overgang tussen de kern Ossendrecht en de beschermde natuur, inclusief gestuurde recreatieve mogelijkheden en de nieuwbouw als economische drager van het integrale plan.

Met de toevoeging van een maximaal aantal van 32 woningen direct in aansluiting op de bestaande dorpsrand wordt invulling gegeven aan de beleidsdoelstellingen van de Verordening ruimte (de integratie van stad - land).

De recreatieve bestemming geeft de mogelijkheden voor een nieuwe zinvolle invulling aan de locatie van het voormalige sanatorium. De ontwikkeling ervan zal eveneens in sterke mate gekoppeld zijn aan de ontwikkeling van economische en recreatieve waarde in deze regio.

Het plan is uitgewerkt, rekening houdend met de volgende voorwaarden en beleidsuitgangspunten:

#### *Natuur*

- Bijdragen aan de doelstellingen van Natura2000
- Bijdragen aan de gestelde doelen van NNB
- Huidige situatie van illegaal gebruik opheffen
- Uitbreiding mogelijk maken van het areaal NNB

#### *Recreatie*

Ruimte bieden aan natuurrecreatie voortkomend uit:

- De bewoners van Ossendrecht en de nieuw te ontwikkelen woningen
- Van buiten Ossendrecht, doordat het gebied met mogelijk een bed en breakfast een extra mogelijkheid biedt voor een meerdaags verblijf.
- De inrichting en openstelling van het gebied waardoor de groeve een onderdeel gaat worden van een grotere toeristische recreatieve infrastructuur van meerdere natuurgebieden en grensparken

### *Landschap*

Het waardevolle landschap van “de Brabantse Wal” wordt verder beleefbaar gemaakt door het gebied met zijn bijzondere aardkundige waarden en natuurverschijnselen beperkt open te stellen.

In het inrichtingsplan wordt ter plaatse van het aardkundig monument rekening gehouden met een kleine voorziening bedoeld om recreanten de bijzondere landschappelijke verschijning nader toe te lichten.



## **5. BESCHRIJVING VAN HET PLAN**

### **5.1. Visie in hoofdlijnen**

De visie is als volgt te karakteriseren:

- De huidige structuur van landschap en natuur is de basis voor het plan;
- Er is een voor de natuur interessante laagvlakte (heischraalgrasland) opgenomen. In die vlakte zijn meerdere natte plekken of vennen opgenomen en ook met een eenvoudig systeem van greppels met elkaar verbonden. De vlakte heeft tevens een landschappelijke betekenis;
- Rondom de open laagvlakte is bestaand bos aanwezig en wordt dit bos ook aangevuld met nieuw bos. De omvang van dit aanvullende bos is op de volgende wijze bepaald:
  - Compensatie van bos dat vanwege de recreatieve functie zal verdwijnen;
  - Het laten vervallen van de verdere bosaanplant conform het beplantingsplan dat onderdeel was van de ontgrondingsvergunning;
- Er is een eenvoudig en beperkt padenstelsel, met een beperkt aantal toegangen ten behoeve van recreërende voetgangers geprojecteerd. De gebieden met de belangrijkste natuurwaarden worden daarbij ontzien;
- Er is aansluitend aan het dorp Ossendrecht een woongebied geprojecteerd met 32 woningen. Het woongebied gaat een interessante interactie met het landschap aan;
- Ter plaatse van het vroegere Dennenheuvel is bebouwing geprojecteerd, waarin een bed en breakfast zal worden opgenomen;
- De extensieve padenstructuur heeft slecht een beperkt aantal toegangen in verband met de kwetsbaarheid van de natuur en loopt langs het bestaande aardkundig monument, een steilwand die resteert van de afgraving van de groeve. Op een strategische plek aan de wandelroute vanaf de bed en breakfast kan een nieuw aardkundig monument worden gecreëerd.

Met dit plan wordt voldaan aan de beoogde integrale gebiedsontwikkeling waarin groene kwaliteiten voorop staan en rode elementen worden toegevoegd om ruimtelijke knelpunten op te lossen en groene kwaliteiten te versterken.

### **5.2. Het woongebied**

Ter plaatse van het voormalige fabrieksterrein en omsloten door de voormalige ontsluitingsweg van de fabriek is een woonwijk geprojecteerd. De kenmerken van het woongebied zijn:

- Het woongebied omvat (maximaal) 32 woningen. Dit aantal is exclusief de bestaande woning (de voormalige directeurswoning op het fabrieksterrein).
- De omvang van het woongebied wordt bepaald door de grenzen van het voormalige fabrieksterrein.
- De gehele woonwijk bestaat uit grondgebonden woningen.
- In de woonwijk worden twee woonmilieus gecreëerd: aansluitend op Ossendrecht een reeks woningen met een meer regulier woonmilieu en grenzend aan het landschap een gedeelte met grote landschappelijk ingerichte kavels (boswonen) in zeer lage dichtheid.
- Circa 4 woningen liggen in Natura-2000 gebied. Dit betreft het oostelijk deel van het voormalige fabrieksterrein. Het is wat vreemd constateren dat dit gedeelte van het fabrieksterrein onderdeel is geworden van het Natura-2000 Brabantse Wal. De natuurwaarden zijn er, vanwege de eerdere bestemming als fabrieksterrein, zeer laag.
- Het woongebied wordt primair ontsloten naar de zuidelijk gelegen Molendreef en secundair naar de Bevrijdingstraat in het dorp. De verkeerskundige opzet is zodanig dat verkeer aan de randen van de wijk (dus op de overgang naar het landschap) geminimaliseerd wordt. Alle kavels aan de noordoostzijde van het plan worden ontsloten via een nieuwe weg aan de zuidzijde die het verkeer verder naar de Molendreef leidt.
- Bestaande elementen, zoals de wal achter de percelen aan de Molendreef, blijven in tact en zijn aanleiding voor groenelementen in het plan.



Het inrichtingsplan voor de groeve Boudewijn op hoofdlijnen

|                                                                                     |                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
|  | Wonen                      |
|  | Extensief wonen            |
|  | Boswonen                   |
|  | Bed en breakfast           |
|  | Bos                        |
|  | Open landschap / open plek |
|  | Heide                      |
|  | Water                      |
|  | Afwateringsrichting        |
|  | Nat- dras gebied           |
|  | Gras / groen               |
|  | Wegen                      |
|  | Wandelpaden                |
|  | Parkeren                   |
|  | Aardmonument               |
|  | Steilrand                  |
|  | Grens plangebied           |

### 5.3. Dennenheuvel

Voor de locatie Dennenheuvel is gezocht naar een functie en opbouw die zich voegt naar het landschap. Dit betekent dat het de bestaande vegetatie zoveel mogelijk spaart, dat het kleinschalig wordt opgebouwd, dat het inspeelt op de aanwezige stuifduinen en in hoogte beperkt blijft tot twee en drie bouwlagen.

Er heeft zich een concreet verzoek aangediend om op deze locatie een kleinschalige bed en breakfast te vestigen (4 kamers). Het bestemmingsplan maakt hier derhalve een recreatieve voorziening mogelijk. Een bed en breakfast sluit uitstekend aan op de (extensief) recreatieve functie van de groene en de regio, gezien de ligging van de locatie in de regio Woensdrecht / Antwerpen. De bij de bed en breakfast beoogde bedrijfswoning zorgt voor het beoogde kleinschalige en persoonlijke karakter.

Het uitgangspunt is een gebouw dat, op de locatie van het voormalige sanatorium, als vanzelfsprekend wordt ingebed in de landschappelijke omgeving en een sterke relatie met de natuur aangaat, rekening houdend met het landschap van de stuifduinen en het reliëf ter plaatse.

Uiteraard is deze illustratie geen concreet plan. Hierin zijn nog vele wijzigingen mogelijk. Niettemin geeft het een duidelijk beeld van de ambities op deze locatie.

De ontsluiting van de bed en breakfast zal plaats vinden via het huidige laantje, waarbij de bestaande bomen zo veel mogelijk behouden blijven. Gelet op de beperkte verkeerbewegingen van de bed en breakfast is een uitbreiding of extra rijbaan ter ontsluiting van de bed en breakfast niet nodig. De bestaande laanbeplanting en ook overige aanwezige bomen worden daarmee zoveel mogelijk gespaard.

Parkeren wordt binnen het bestemmingsvlak opgelost en speelt in op de hier aanwezige bomen. De toerit/uitrit op de provinciale weg N 289 maakt gebruik van de bestaande toerit tot het voormalige sanatorium. De aansluiting op de Putseweg zal in verkeerskundig opzicht zorgvuldig moeten worden ontworpen.



*Illustratie Dennenheuvel / Bed en Breakfast*

### 5.4. Recreatie

De Groeve Boudewijn biedt goede mogelijkheden voor extensieve en kleinschalige recreatie. De recreatieve ontsluiting van het gebied blijft beperkt tot paden in het bosgebied en zal worden afgestemd op natuurdoelen. Er zijn drie aspecten van recreatie te onderscheiden:

- Het belangrijkste recreatieve gegeven is het stelsel van voetpaden door het gebied, dat meerdere mogelijkheden biedt om een wandeling te maken of een ommetje te lopen. Vanwege de natuurwaarden is het aantal toegangen beperkt en worden de centrale zone van het plangebied en gedeelten van het oudere bos aan de oostzijde van het plangebied gevrijwaard van paden. Het los laten lopen van honden is niet toegestaan;



- Hoewel er in de Groeve Boudewijn geen sprake meer is van een recreatieve poort kan onderzocht worden in hoeverre de bed en breakfast kan voorzien in de opvang van dagrecreanten, waarbij de-mogelijk kan worden geboden voor het stallen van een auto voorafgaand aan een wandeling, het drinken van een kopje thee en het meenemen van een folder.
- Het meest interessante recreatieve gegeven is het zicht op de aardkundige waarden van het gebied. Daarvoor is in het plan de mogelijkheid van het realiseren van een aardkundig monument opgenomen. Het nieuwe aardkundig monument wordt gegraven ten westen van de bed en breakfast. De steilranden die nu in het gebied al zichtbaar zijn worden in het monument meer zichtbaar en toegankelijk gemaakt. Daarmee blijven de bestaande steilranden in tact en ongestoord en is het toch mogelijk de geologische waarden in het gebied ten toon te stellen.



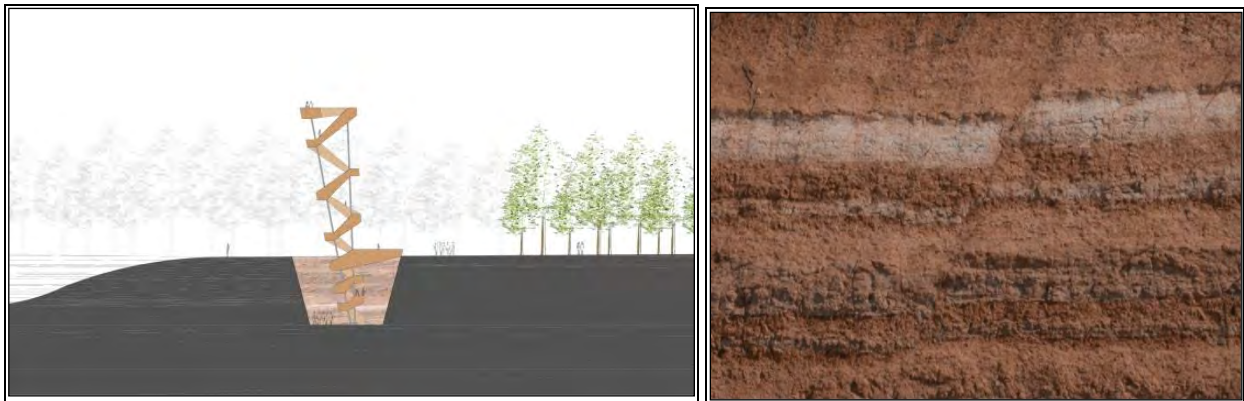
*Recreatieve padenstructuur en aardkundig monument in de Groeve Boudewijn*

### 5.5. Aardkundig monument

De Brabantse wal is een hoogte in het West Brabantse landschap met een bijzondere geologische opbouw. Lagen klei en leem worden afgewisseld door pakketten zand. De afgraving van de Groeve Boudewijn heeft die geologische opbouw van de Brabantse wal zichtbaar gemaakt hetgeen vrijwel uniek is in Nederland. Het gegeven dat de gelaagde opbouw zo zichtbaar is en zoveel vertelt over de ontstaansgeschiedenis van het landschap, maakt het interessant dit voor de toekomst te behouden. Dit is één van de redenen om de groeve niet af te vlakken maar in (nagenoeg) de huidige situatie te behouden. De meest kenmerkende steile wand blijft daarmee in tact.

Behalve handhaving van de steile wand ligt er ook een voornemen om op een strategische plek een nieuw aardkundig monument te creëren: een “gat” in de bodem, waarin je kunt afdalen en de (geconserveerde) gelaagdheid kunt aanschouwen. De strategische plek ligt aan de wandelroute in de nabijheid van de recreatieve functie en vergt dus geen grote aantallen bewegingen door het gebied van bezoekers die het bijzondere verschijnsel willen zien. Omdat deze strategische plek aan de rand van de afdaling naar de open vlakte ligt kan het monument tegelijkertijd ook fungeren als uitkijkpost met mogelijk een toren, van waaruit je het landschap prachtig kunt ervaren.

Onderstaande tekening geeft weer hoe een aardkundig monument er uit zou kunnen zien.



*Illustratie aardkundig monument en geologische opbouw*

### **5.6. Landschap en natuur**

Bij het realiseren van de in voorgaande paragrafen beschreven initiatieven staat de opwaardering van natuur en landschap centraal. De natuurgerichte terreininrichting voor de groeve Boudewijn en de bossen van Dennenheuvel zal de natuurwaarden een impuls geven. Door variatie aan te brengen en rust te behouden wordt bijgedragen aan de instandhoudingdoelen van het Natura-2000 gebied. Het creëert een landschap, waarin bos en open natuurgebied elkaar afwisselen. In het bosgebied komen zowel oud als nieuw bos voor en in het bosgebied komen naast aaneengesloten bos ook open plekken met heide of heischraal grasland voor.

Het plan speelt nadrukkelijk in op de bestaande situatie; bestaand bos wordt overwegend gehandhaafd. Ten behoeve van de ontwikkeling ter plaatse van Dennenheuvel zullen er echter ook bomen worden gekapt. De Wet natuurbescherming bepaalt dat het bos dat verloren gaat als onderdeel van het plan gecompenseerd dient te worden. Voor de recreatieve functie is een grove schatting gemaakt en bedraagt dit circa 0,05 hectare.

Aanvankelijk is een plan ontwikkeld dat voorziet in bebossing van het noorden en de noordwestelijke rand van de groeve, mede ingegeven door het oude beplantingsplan dat onderdeel was van de ontgrondingsvergunning. Hierbij is ingespeeld op de toenemende spontane bebossing.

Bosaanplant plan zou echter te zeer ten koste gaan van de resterende open en halfopen delen op die plaatsen. Vanuit de kernopgave van het Natura2000-gebied, namelijk vergroting van het heide-areaal en verbeteren van de kwaliteit door vergroting van de variatie in structuur en ontwikkeling van geleidelijke overgangen met bos ten behoeve van vogelsoorten (zie paragraaf 4.3.), is dit ongewenst.

Op de beheertypenkaart van het Natuur Netwerk Brabant werd alleen de noordwestelijke rand van de groeve wel als droge heide aangegeven. Het noordelijk deel had als doelstelling Dennen-, beuken- en eikenbossen. In overeenstemming met de Natura2000 doelstellingen, de feitelijke situatie en de gewenste situatie heeft het noordelijk deel van de open vlakte (bij besluit van december 2017) het beheertype Zandverstuiving toegewezen gekregen.

Deze samenloop van omstandigheden, namelijk het al op het gebied rustende beplantingsplan, de nieuwe compensatieplicht vanwege voorgenomen boskap, de doelstellingen vanuit het NNB en de kernopgave vanuit het Natura2000-gebied, heeft uiteindelijk geleid tot een aangepast inrichtingsplan voor het gebied. Dit aangepaste inrichtingsplan is voorgelegd aan het bevoegd gezag (provincie Noord-Brabant). Op grond van deze afstemming is gekomen tot de volgende insteek:

- Binnen het plangebied is geen ruimte is om aan de oude invulling van 5,2 ha van het van de ontgrondingsvergunning onderdeel uitmakende beplantingsplan invulling te geven. Ook op andere plaatsen binnen het nu nog open gebied van de groeve is geen ruimte om bos in te planten. Dit

zou te zeer ten koste van het leefgebied van de rugstreeppad en van instandhoudingsdoelstellingen voor onder meer boomleeuwrik en nachtzwaluw. De ontgrondingsvergunning is beëindigd, daarmee is de verplichting tot uitvoering van het oude beplantingsplan komen te vervallen;

- Het voornemen leidt door ontwikkelingen op de locatie Dennenheuvel tot een geschat compensatieverplichting van 0,05 hectare X factor 1,6 (oud bos) = 0,1 hectare vanwege boskap. Het inrichtingsplan voorziet hierin door het inplanten van het noordelijk deel van de groeve voor een oppervlakte van circa 3,5 hectare, een zeer ruimhartige compensatie dus. Daarmee worden de twee grote bosdelen in het plangebied met elkaar verbonden en invulling gegeven aan de compensatieverplichting vanuit de Wet natuurbescherming en de op bosvorming gerichte doelstelling vanuit het Natuur Netwerk Brabant. In dit gebied vindt spontane opslag plaats, waardoor discussie kan ontstaan of dit gebied geheel mee kan wegen in de herplantplicht. Omdat de boskap in het plan zeer ruimhartig gecompenseerd wordt, is de verwachting dat voldoende wordt ingespeeld op dit aspect.



*Boscompensatie: verlies aan bos circa 0,05 ha. (oranje)*

*Compensatieverplichting 0,05x1,6=0,1 ha*

*Nieuw bos ca. 3,5 ha.*

Aldus vormt de nieuwe inrichting van de groeve Boudewijn en de bossen van Dennenheuvel een waardevolle aanvulling op het aangrenzende Grenspark De Zoom - Kalmthoutse heide:

#### - Bos en open ruimte

De strakke randen van de open ruimte krijgen meer geleidelijke overgangen. Dergelijke overgangssituaties zijn ecologisch gezien waardevol. Alleen de oostelijke rand van de groeve blijft een markante rand. Vanaf deze hoge rand - de oostelijke grens van de ontgraving - zal de beleving van het reliëf en de open ruimte mogelijk blijven.

#### - Soortenrijkdom in en om de open ruimte

In het centrum van het gebied blijft de open ruimte met schrale pioniervegetaties en drassige plek-



ken behouden. De zandvlakte biedt - dankzij het voorkomen van kleine struweelgroepen - goede leefmogelijkheden voor de kwalificerende soorten boomleeuwerik en nachtzwaluw.

De bosranden aan de randen van de open ruimtes worden geplooid (kernopgave Natura 2000). In deze overgangszones komen struikheidevegetaties verder tot ontwikkeling zodat overgangsmilieus met heischrale vegetaties ontstaan. Hiermee worden de leefmogelijkheden voor vlinders en reptielen versterkt. Door bovendien struweelgroepen te ontwikkelen (met hakhoutbeheer) kunnen struweelvogels zich hier vestigen. Het gehele terrein blijft, dankzij de combinatie van bos en open terrein met veel wisselende overgangen, een gunstig habitat voor de boomleeuwerik en nachtzwaluw. Het beheer dient hier actief gericht te zijn op behoud en verdere ontwikkeling van deze overgangssituaties.

- *Voedselarme vennen*

Op de twee natte plekken waaromheen drijfzand optreedt, kunnen - afhankelijk van de ontwikkeling van de geohydrologische situatie - nieuwe voedselarme vennen / poelen ontstaan. Mogelijk is hier enigszins afgraven om de juiste abiotiek te bereiken noodzakelijk. Dergelijke schaarse begroeide vennen met een hoog pionierskarakter bieden gunstig voortplantingsbiotoop voor de rugstreeppad. De kwaliteit van het bestaande, westelijk gelegen ven kan verbeteren door de oeverzone op te schonen. Deze ingreep kan het leefgebied van de dodaars vergroten. De twee bestaande greppels blijven bestaan. De greppel die vanuit de noordelijke bezinkput naar het zuiden loopt heeft het karakter van een bronbeekje. Door met name het centrale noordelijk deel van de groeve open en halfopen te houden vormt dit een belangrijke deelhabitat voor herpetofauna.

- *Variatie en rust in de bossen*

De boscompensatie (3,5 ha bos) wordt ingezet om een groot aaneengesloten bos te maken. In de grote aaneengesloten eenheden bos (oud zomereikenbos van Dennenheuvel en de jonge bossen) vindt selectieve dunning en verjonging plaats. Dood hout wordt niet afgevoerd. Langs de boomwal aan de zuidzijde van het oude bos van Dennenheuvel voert een nieuw wandelpad; een schakel tussen het dorp Ossendrecht en de bossen van Dennenheuvel. Het nieuwe wandelpad wordt gecombineerd met zoom- en mantelvegetaties. De bossen zelf worden voornamelijk via de randen toegankelijk gemaakt via enkele wandelpaden. Het aantal ervan blijft beperkt, zodat de centrale delen rustig blijven en goede omstandigheden voor verstoring gevoelige vogelsoorten als zwarte specht blijven bieden.

## **5.7 Kwaliteitsverbetering van het landschap**

Natuurmonumenten heeft eind 2016 de gronden die in dit bestemmingsplan de bestemming 'Natuur' krijgen grotendeel aangekocht met als doel de natuurwaarden in het gebied te versterken en in stand te houden. Natuurmonumenten heeft bij aankoop van de gronden, op basis van gebiedskennis en ervaringscijfers, een begroting opgesteld voor het aanleggen en instandhouden van het natuurgebied. Dit heeft geresulteerd in aankoop van de gronden en middels notariële akte de verplichting opgenomen voor ten minste € 400.000,- te investeren in het natuurgebied.

De begroting voorziet op een inrichting zoals omschreven in 5.6, in overeenstemming met de Natura 2000 en NNB doelstellingen. De begroting gaat uit van een geleidelijke uitvoering in enkele jaren. Zo is de verstoring minimaal, is de werklast verspreid en wordt met een kleinschalige uitvoering weinig beschadigd.

Voor de natuurinrichting in de eerste 3 jaar zijn de kosten geraamd op € 202.500,- en betreffen onder andere:

- Grondverzet, maaien / plaggen tbv heideplagsel, vervoer en verwerken, gedurende 3 jaar - 10 werkdagen met 4 machines.
- Zorgplicht bomen langs paden en grenzen, ontwikkelen bosranden en omvorming bos, 3 jaar - 20 werkdagen met hoogwerker.
- Open maken zand, heide en water, knippen / zagen / graven, ook overgangen, 3 jaar - inzet uren.

Voor het beheer en onderhoud voor en na inrichting in de eerste 3 jaar worden de kosten geraamd op € 274.050,- en betreffen onder andere:

- Toezicht, inclusief overleg omwonenden en instanties, 3 jaar – 1 werkdag per week.
- Aanleg recreatieve voorzieningen (banken, routes, informatiepanelen, terreinbebording, etc), inclusief aanschaf, ontwikkeling, plaatsing en onderhoud.
- Bosbeheer, ongewenste soorten, randen, omvorming, paden, structuur, 3 jaar – 40 mandagen.
- Beheer overgangen dicht-open, heide, zand en water, 3 jaar - 20 mandagen.
- Inzet kraan en kar ten behoeve van beheer, 3 jaar – 5 werkdagen.
- Contact omgeving, voorlichting, betrekken inrichting en beheer, informatieavond en -wandeling, 3 jaar – 1 werkdag / maand

De begroting voor de natuurinrichting en het beheer en onderhoud van de eerste 3 jaren overstijgt de in de koopakte opgenomen investeringsverplichting van € 400.000,-.

## 5.8. Duurzaamheid

Duurzaamheid is een belangrijk begrip in ontwikkelingstrajecten van ruimtelijke plannen. Meestal wordt hier mee aangegeven dat een plan langdurig “houdbaar” is en dat er dus geen aanslag op het milieu wordt gepleegd en er geen verspilling van ruimte, materialen of energie plaats vindt. Bovendien wordt hiermee aangeduid dat bij plannen die toch eindig blijken te zijn, herontwikkeling van ruimte en materiaalgebruik redelijk eenvoudig en verantwoord ten opzichte van het milieu, moet kunnen plaats vinden. Naast de fysieke invalshoek is ook de maatschappelijke invalshoek van groot belang. Het subtiel evenwicht dat is gecreëerd tussen rode en groene componenten en de hechte aansluiting op het dorp Ossendrecht leiden tot de verwachting dat hier een stabiele en op langere termijn houdbare situatie ontstaat.

### *De ruimtelijke planopzet*

Het inrichtingsplan speelt nadrukkelijk in op de plaatselijke context. Het speelt in op de specifieke kenmerken van de bodem, het watersysteem, het aanwezige landschap en de natuur en op de cultuurhistorie van het gebied.

Dit blijkt onder meer uit de volgende aspecten:

- Het plan voegt zich verregaand naar de landschappelijke gegevens van de locatie.
- Het plan speelt goed in op het watersysteem.
- Het plan beoogt een kwaliteitsslag in het landschap en de natuur.

Het plan kent een uitgebalanceerd evenwicht van ruimtelijke opbouw, van woongebied, van landschap en van natuur. Een belangrijk kenmerk van zo’n uitgebalanceerd plan is dat het ook een duidelijk eindbeeld geeft. Een verstoring van de balans met toekomstige nieuwe ontwikkelingen is noch beleidsmatig, noch maatschappelijk aanvaardbaar en – gelet op de planopzet – ook niet voor de hand liggend.

Het bestemmingsplan is kaderstellend en geeft de maximale mogelijkheden aan van rode ontwikkelingen (woningbouw en recreatieve functie) in samenhang met natuurontwikkeling. Een mogelijke vrees dat met dit plan een verder gaande ingreep in het landelijk gebied zal plaats vinden is dan ook niet aan de orde.

### *Energie*

Bij de nadere uitwerking van het plan is de wens dat er veel aandacht besteed zal worden aan diverse duurzaamheidsaspecten waaronder reductie van energiegebruik. Er kan onderzoek gedaan worden naar toepassing van een warmtepomp en naar de toepassing van zonne-energie. De nieuwe woningen zullen geen gasaansluiting meer krijgen in het kader van gasloos bouwen. Aardwarmte is gelet op het grondwaterbeschermingsgebied en de kwetsbaarheid van de gelaagde bodemopbouw niet zonder meer mogelijk.

Behalve dat alternatieve energiebronnen zullen worden benut zal ook een specifiek programma worden ontwikkeld, gericht op het voorkomen van verlies van energie. Het geheel zal leiden tot een lage energieprestatie - coëfficiënt .

In de planopzet is geen expliciete oriëntatie op het zuiden opgenomen. Dat wil echter niet zeggen dat er geen gebruik gemaakt zal worden van zonne-energie. De locatie en de toe te passen bouwvormen lenen zich zeer goed om zonne-energie te benutten.

#### *Duurzaam bouwen*

De gemeente Woensdrecht volgt het beleid duurzaam bouwen van dat in regioverband is uitgestippeld en waarover met regiogemeenten een “convenant duurzaam bouwen” is gesloten. De Groeve Boudewijn zal conform deze richtlijnen worden ontwikkeld. Daarbij zal nader worden onderzocht in hoeverre verdergaande ambities aanvullend in het plan kunnen worden ingepast.

Ook zal met het plan aansluiting worden gezocht bij het duurzaamheidsbeleid van de gemeente dat juli 2017 is vastgesteld.

### **5.9. Beeldkwaliteitsaspecten**

De beschrijving in de voorgaande hoofdstukken biedt al een redelijk concrete weergave van hoe het plan er uit zal gaan zien. De beeldvorming wordt in dit hoofdstuk aangevuld met uitgangspunten ten aanzien van beeldkwaliteit. De uitgangspunten gaan in op de verschijningsvorm van natuur en de recreatieve functie op de voormalige Dennenheuvel-locatie. De beeldkwaliteitsaspecten worden in deze paragraaf zeer globaal beschreven. Voor de verschijningsvorm van het woongebied en daarbij behorende openbare is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Het beeldkwaliteitplan zal worden vastgesteld als een uitwerking van het welstandsbeleid, specifiek voor dit plangebied. Bouwplannen zullen aan het beeldkwaliteitplan worden getoetst.

#### Landschap

Bij de inrichting en het beheer van het landschap wordt ingespeeld op kwaliteiten die reeds aanwezig zijn in het gebied. De centrale open ruimte is van groot belang, de overgangen naar het bosgebied, de steilrand en enkele nat-dras gebiedjes. Routestructuren worden beperkt toegevoegd; paden zijn onverhard en worden natuurlijk opgenomen in het bos.



*Referentiebeelden natuur en landschap, Bestaande kwaliteiten landschap en natuur worden gehandhaafd en ontwikkeld*



*Nieuwe kwaliteiten toevoegen, Open ruimte, bostanden en (ondergeschikte) wandelpaden*

#### Woongebied / Beeldkwaliteitplan

De beeldvorming van het woongebied dient volgens een paar heldere principes te worden ontwikkeld. De belangrijkste uitgangspunten daarbij zijn: dorps karakter, ingetogenheid en samenhang.

- Het nieuw te ontwikkelen woongebied dient aan te haken of de dorpse karakteristiek van Ossendrecht en een sterke relatie aan te gaan met de openbare ruimte en het landschap rondom;
- De vrijstaande woningen aan de Molendreef dienen aan te sluiten op de karakteristiek van bestaande vrijstaande woningen aan het dorpslint. Variatie in beeld is hier het uitgangspunt door bijvoorbeeld kapvorm, kaprichting of goot- en nokhoogtes te wisselen;
- Voor het gehele plan geldt dat voor een min of meer traditionele, dorpse uitstraling wordt gekozen met hoofdgebouwen. De traditionele hoofdvormen kunnen worden uitgewerkt in een eigentijds beeld;
- Een samenhangend straatbeeld is van belang voor de meer reguliere woningen ten westen van de hoofdonthuizing van het woongebied; hier dienen alle woningen met kap (zadeldak haaks of evenwijdig aan de straat) te worden uitgevoerd;
- Langs de nieuwe laan/route het gebied kan een variatie aan woningtypes ontstaan. De reeks aan woningen samen dient in samenhang te worden ontwikkeld (eenheid in verscheidenheid);
- Specifiek aandacht dient uit te gaan naar de uitwerking van woningen op hoekkavels. Deze woningen hebben twee voorkanten, gericht naar beide openbare zijden;
- Voor de vrijstaande woningen op de royale kavels kan het individuele karakter van de woning worden benadrukt en is er meer ruimte voor variatie;
- Aandacht dient nadrukkelijk uit te gaan naar de erfafscheidingen, gericht naar het openbaar gebied. Voor de erfafscheidingen wordt aan de voorzijde van de woningen uitgegaan van lage, groene erfafscheidingen in de vorm van een haag. De hagen versterken het groene totaalbeeld van de wijk en smeden de reeks aan woningen langs de hoofdroute aaneen;
- Ook voor kavels wordt uitgegaan van groene erfafscheidingen zoals begroeide hekwerken. Muren of schuttingen zijn niet gewenst.



*Referentiebeelden voor de woonwijk, regulier wonen*



*Referentiebeelden voor de woonwijk, extensieve (bos)kavels*

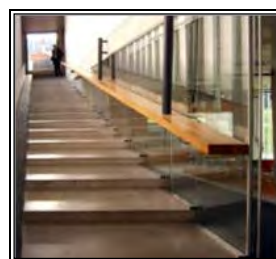
Voor het woongebied is een beeldkwaliteitplan opgesteld dat verder ingaat op de beeldvorming en uitstraling van het woongebied. Dit beeldkwaliteitplan is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd en zal worden vastgesteld als een uitwerking van het welstandsbeleid.



### Recreatieve functie – locatie Dennenheuvel

Het gebouw op de voormalige locatie Dennenheuvel voegt zich naar het landschap. Het strekt zich in westelijke richting wat langgerekt uit, zodanig dat er een ruimtelijke relatie wordt gelegd met de centrale open ruimte in het natuurgebied, de steilrand en het aardkundig monument. De uitgangspunten voor een uitwerking van de locatie zijn als volgt:

- Het gebouw wordt kleinschalig opgebouwd, in één gebouw, met een bouwhoogte van één á twee bouwlagen, waarbij de bestaande vegetatie zoveel mogelijk wordt gespaard.
- Het gebouw speelt in op de aanwezige stuifduinen en het reliëf ter plaatse en blijft in hoogte beperkt tot twee en drie bouwlagen.
- Het gebouw wordt “ingebed” in het landschap en gaat een sterke relatie aan met de natuur rondom.
- De uitstraling van het gebouw kan een moderner karakter hebben waarbij de toepassing van veel glas voor een sterker relatie tussen binnen en buiten zorgt.



*Referentiebeelden voor de locatie Dennenheuvel*

*Kleinschalige en eigentijdse hoofdopzet; interactie met het landschap*

### **5.10. Planning en fasering**

Ten behoeve van de inrichting van het gebied zijn de eerste stappen, de sloop van de fabriek en van het voormalige sanatorium Dennenheuvel, inmiddels genomen. Ook zijn in het terrein enkele maatregelen getroffen waarbij diepere gedeelten van de groeve zijn gedicht. In vervolg op de bestemmingsplanprocedure zal voortvarend de ontwikkeling van landschap en natuur ter hand worden genomen.

Eind oktober 2016 is het natuurgebied, inclusief het beheer ervan, overgedragen aan Natuurmonumenten.

De ontwikkeling van de woonwijk is voorzien in de periode 2019 - 2023.





## **6. TOETSING NATUURWETGEVING**

In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan en de MER is uitgebreid natuuronderzoek gedaan. In dit hoofdstuk worden de belangrijkste uitkomsten van het natuuronderzoek weergegeven in relatie tot natuurwetgeving, zoals opgenomen in het MER.

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht geworden. De voor dit hoofdstuk relevante onderzoeken en rapportages zijn voor 1 januari 2017 opgesteld op basis van de toen geldende Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet en de Boswet (zie hiervoor Tauw, 2016 - diverse rapporten).

De Wet natuurbescherming 2017 bevat drie onderdelen:

**1. Gebiedsbescherming**

Dit omvat de bescherming van Natura 2000-gebieden.

**2. Soortenbescherming**

Dit onderdeel gaat over de bescherming van planten- en diersoorten.

**3. Bescherming (hout)opstanden**

Dit heeft betrekking op de bescherming van houtopstanden als zelfstandige eenheid met een oppervlakte van minimaal 10 are of bomenrijen met meer dan 20 bomen rijbeplanting.

### **6.1. Wet natuurbescherming, onderdeel gebiedsbescherming**

#### **6.1.1 Natuurbescherming**

Door Tauw is een passende beoordeling voor de herontwikkeling van Groeve Boudewijn en Dennenheuvel uitgevoerd (datum 12 oktober 2016). Uit de passende beoordeling blijkt dat het voornemen negatieve effecten heeft op natuurwaarden en instandhoudingdoelstellingen van het Natura 2000-gebied Brabantse Wal. Daarnaast voorziet het voornemen ook in positieve ontwikkelingen. Het is uitdrukkelijk de bedoeling via een bestuurlijke afspraak aanleg en beheer van natuur te waarborgen voorafgaand aan vaststelling van het bestemmingsplan. Eind oktober 2016 zijn de gronden met een natuurbestemming overgedragen aan Natuurmonumenten en is een samenwerkingsovereenkomst ondertekend. Bij een gericht natuurbeheer en door het treffen van mitigerende maatregelen is er daarom ook sprake van positieve effecten.

Het plangebied maakt grotendeels onderdeel uit van het onder de Vogelrichtlijn vallende deel van het Natura 2000-gebied Brabantse Wal. De relevante instandhoudingdoelstelling in dit deel zijn die voor dodaars, wespandief, nachtzwaluw, zwarte specht en boomleeuwerik. Tevens is kernopgave 6.08 (vergrotting areaal structuurrijke heide) van toepassing. Realisatie van het voornemen kan effecten op de instandhoudingdoelstellingen hebben door oppervlakteverlies, versnippering, verstoring door geluid en licht en optische verstoring.

Conclusie in de passende beoordeling is dat het voornemen, ervan uitgaande dat mitigerende maatregelen worden getroffen en de positieve effecten die voorzien zijn ook in de uitvoering zijn verzekerd, positieve effecten oplevert voor de instandhoudingdoelstelling voor de boomleeuwerik en de kernopgave 6.08. Het voornemen leidt tot licht positieve effecten op de instandhoudingdoelstellingen voor dodaars en nachtzwaluw. Voor de wespandief en de zwarte specht zijn de effecten neutraal.

Buiten het plangebied bevinden zich kwalificerende habitattypen die gevoelig zijn voor effecten van stikstofdepositie. Effecten van toename van stikstofdepositie als gevolg van de voorgestane ontwikkelingen kunnen vooralsnog worden uitgesloten. Stikstofdepositie vanuit de planontwikkeling vormt geen belemmeringen voor de instandhoudingdoelstellingen voor habitattypen. Alvorens de projectfase ('de schop in de grond') gaat beginnen dient de analyse te worden overgedaan om zekerheid omtrent melding- en/of vergunningplicht te verkrijgen.

Om het bestemmingsplan tot uitvoer te brengen zal voor de projectfase een vergunningprocedure in het kader van de Wet natuurbescherming nodig zijn. De verwachting is dat de vergunning verkregen kan worden indien de noodzakelijke mitigerende maatregelen in acht genomen worden.

In de te verlenen vergunning kunnen (realistische) voorwaarden worden gesteld om de mitigerende en andere maatregelen af te dwingen. Daarmee kan het bestemmingsplan voor de Groeve Boudewijn vanuit de Wet natuurbescherming als 'redelijkerwijs uitvoerbaar' worden aangemerkt.

De conclusies in de passende beoordeling van Tauw zijn mede gebaseerd op gegevens verzameld bij ecologisch veldonderzoek in 2013 naar onder meer broedgevallen van nachtzwaluw en boomleeuwerik. De gegevens en daarmee de rapportage van de passende beoordeling hebben een beperkte geldigheid. Aanbevolen wordt voorafgaand aan realisatie van de woningen (het moment van de aanvraag omgevingsvergunning) de gegevens te actualiseren.

### 6.1.2 Stikstofdepositie

De stikstofdeposities zijn beoordeeld vanuit de optiek van het PAS.

In onderstaand figuur zijn de resultaten van de Aerius-analyse per habitatype opgenomen. De hoogste depositie als gevolg van de planontwikkeling wordt berekend voor het habitatype H3160 Zure vennen. De bijdrage bedraagt hier maximaal 0,25 mol/ha/jaar. Het habitatype H2330 ontvangt de laagste bijdrage, namelijk >0,05 mol/ha/jaar.

| Habitatype                                  | Hoogste depositie (mol/ha/j) | Overschrijding KDW | Ontwikkelingsruimte beschikbaar |
|---------------------------------------------|------------------------------|--------------------|---------------------------------|
| H3160 Zure vennen                           | 0,25                         | ●                  | ✓                               |
| H3130 Zwakgebufferde vennen                 | 0,24                         | ●                  | ✓                               |
| ZGH3130 Zwakgebufferde vennen               | 0,22                         | ●                  | ✓                               |
| H2310 Stuifzandheiden met struikhei         | 0,09                         | ●                  | ✓                               |
| H4010A Vochtige heiden (hogere zandgronden) | 0,09                         | ●                  | ✓                               |
| H4030 Droge heiden                          | 0,07                         | ●                  | ✓                               |
| H2330 Zandverstuivingen                     | >0,05                        | ●                  | ✓                               |

☐ Geen overschrijding\*  
☒ Wel overschrijding  
☒ Ontwikkelingsruimte beschikbaar\*\*

*Hoogste bijdragen in stikstofdepositie per habitatype op de Brabantse Wal op basis van Aerius-berekening*

De maximale deposities bevinden zich allen tussen 0,05 en 1 mol/ha/jaar. Voor het Natura 2000-gebied Brabantse Wal geldt in het kader van het PAS sinds 17 maart 2017 een drempelwaarde van 0,05 mol/ha/jaar. Dit betekent dat het project op grond van de stikstofdepositiebijdrage vergunningplichtig is in het kader van de Natuurbeschermingswet.

Het PAS geldt overigens niet voor plannen, maar alleen voor projecten, toetsing aan de PAS vindt plaats bij vergunningverlening.

Voor het bepalen van de hoeveelheid bij vergunningverlening toe te delen ontwikkelingsruimte en het toetsen aan het provinciale beleid wordt gekeken naar de projectbijdrage.

De hoogst berekende projectbijdrage is 0,25 mol/ha/. Omdat projectbijdrage lager is dan 1 mol/ha/jaar kan op grond van het provinciale beleid voor dit project een vergunning ingevolge de Natuurbeschermingswet worden verleend, mits er voldoende ontwikkelingsruimte beschikbaar is.

Op dit moment is er, zo geven de berekeningsresultaten in Aeries aan, voor deze vergunningverlening voldoende ontwikkelingsruimte beschikbaar. In het kader van de PAS is voor projectontwikkeling depositie- en/of ontwikkelingsruimte beschikbaar. Voor projecten met een bijdrage groter dan 0,05 mol per hectare per jaar moet een vergunning Nbwet aangevraagd worden om aanspraak te maken op ontwikkelingsruimte. Deze kan dan in de vergunning ingevolge de Natuurbeschermingswet worden toebedeeld aan dit project.

## 6.2 Wet natuurbescherming, onderdeel soortenbescherming

Bij alle ruimtelijke ingrepen en plannen dient onderbouwd te worden of het voornemen 'redelijkerwijs uitvoerbaar' is. Voor de vaststelling van het bestemmingsplan voor de groeve dient daartoe inzichtelijk gemaakt te worden of er (mogelijk) sprake is van effecten op beschermde soorten, of er voldoende mogelijkheden zijn om eventuele effecten te mitigeren of compenseren, en of hiervoor een ontheffingsplicht ingevolge de Wet natuurbescherming, onderdeel soortenbescherming geldt. Als vaststaat dat geen ontheffing nodig is of dat een ontheffing verleend kan worden, kan worden vastgesteld dat het bestemmingsplan voor de groeve redelijkerwijs uitvoerbaar is.

Uit de rapportage "Toetsing Flora- en faunawet Groeve Boudewijn" van Tauw (datum 11 oktober 2016) blijkt dat in voldoende mate vaststaat dat een ontheffing verleend kan worden. Negatieve effecten zullen er door uitvoering van het plan zijn voor rugstreeppad (in de groeve) en ook voor vleermuizen (rondom Dennenheuvel). Deze effecten zijn echter te voorkomen en/of te mitigeren. Afhankelijk van de exacte wijze van uitvoering kan daarom een ontheffing ingevolge de Wet natuurbescherming noodzakelijk zijn. De verwachting is echter dat deze ontheffing verleend kan worden. Hiermee kan worden vastgesteld dat het bestemmingsplan redelijkerwijs uitvoerbaar is vanuit de Wet natuurbescherming.

In onderstaand overzicht zijn de beschermde soorten uit de Wet natuurbescherming (soorten van de Vogelrichtlijn (artikel 3.1), soorten van de Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn (artikel 3.5) en andere soorten (artikel 3.10)) opgenomen waarvan niet uitgesloten kan worden dat zij geschaad worden door de ingreep.

### Soorten van de Wet natuurbescherming die mogelijk geschaad worden

| Soortgroep                                   | Soorten planlocatie                                                                                                             | Artikel Wet natuurbescherming*                 |
|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Flora                                        | Geen aantasting van drijvende waterweegbree                                                                                     | Artikel 3.5<br>niet van toepassing             |
| Zoogdieren                                   | Geen aantasting van boomarter<br>Mogelijk aantasting van eekhoorn <sup>1</sup>                                                  | Artikel 3.10 (eekhoorn); voor boomarter n.v.t. |
| Broedvogels<br><i>tijdens broedseizoen</i>   | Geen aantasting van vogels tijdens broedseizoen mits uitvoering buiten broedseizoen                                             | Artikel 3.1<br>Niet van toepassing             |
| Broedvogels<br><i>vaste verblijfplaatsen</i> | Geen aantasting van boomvalk, buizerd, havik, ransuil, sperwer en wespandief                                                    | Artikel 3.1<br>Niet van toepassing             |
| Vleermuizen                                  | Mogelijk <sup>2</sup> aantasting van watervleermuis; andere soorten komen voor maar worden niet geschaad                        | Artikel 3.5                                    |
| Herpetofauna                                 | Aantasting <sup>3</sup> van rugstreeppad                                                                                        | Artikel 3.5                                    |
| Overige herpetofauna                         | Geen aantasting van alpenwatersalamander, gladde slang, hazelworm, heikikker, kamsalamander, levendbarende hagedis, poelkikker, | Artikel 3.5 en 3.10<br>Niet van toepassing     |
| Dagvlinders en libellen                      | Geen soorten in plangebied                                                                                                      | Niet van toepassing                            |
| Overige ongewervelden                        | Geen soorten in plangebied                                                                                                      | Niet van toepassing                            |

<sup>1</sup> Negatieve effecten zijn uit te sluiten als uit ecologisch toezicht voorgaande aan de bomenkap blijkt dat de soort geen groeiplaats (Jeneverbes) respectievelijk geen vaste verblijfplaats (eekhoorn en boomarter) heeft binnen het gebied waar bomen worden gekapt.

<sup>2</sup> Nader vleermuisonderzoek is uitgevoerd naar de aan- of afwezigheid van foerageergebieden, vliegroutes en/of vaste verblijfplaatsen.

<sup>3</sup> Nader onderzoek is uitgevoerd naar de omvang en duurzame in staat van instandhouding van de bij de ingreep betrokken populatie van de rugstreeppad

\*Verbodsbepalingen van de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10.

#### Artikel 3.1

1. Het is verboden opzettelijk van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn te doden of te vangen.
2. Het is verboden opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels als bedoeld in het eerste lid te vernielen of te beschadigen, of nesten van vogels weg te nemen.
3. Het is verboden eieren van vogels als bedoeld in het eerste lid te rapen en deze onder zich te hebben.
4. Het is verboden vogels als bedoeld in het eerste lid opzettelijk te storen.
5. Het verbod, bedoeld in het vierde lid, is niet van toepassing indien de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort.

#### Artikel 3.5

1. Het is verboden in het wild levende dieren van deze soorten in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen.
2. Het is verboden dieren als bedoeld in het eerste lid opzettelijk te verstoren.
3. Het is verboden eieren van dieren als bedoeld in het eerste lid in de natuur opzettelijk te vernielen of te rapen.
4. Het is verboden de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van deze dieren te beschadigen of te vernielen.
5. Het is verboden planten van soorten uit de Habitatrichtlijn of het Verdrag van Bern in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te onwortelen of te vernielen.

#### Artikel 3.10

1. Het is verboden om in het wild levende zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinder, libellen en kevers van de soorten genoemd in bijlage 1, onderdeel A1, bij deze wet te doden of te vangen.
2. Het is verboden de vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren als bedoeld in onderdeel a opzettelijk te beschadigen of te vernielen.
3. Het is verboden vaatplanten, genoemd in de bijlage, onderdeel B2 bij deze wet in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te onwortelen of te vernielen.

Afgezien van de verbodsbepalingen in de voornoemde artikelen geldt te allen tijde de zorgplicht, zoals neergelegd in artikel 1.11. Deze houdt in dat zorgvuldig handelen is vereist ten aanzien van alle plant- en diersoorten, al dan niet beschermd.

Afhankelijk van de tijd tussen de onderzoeken en het verwijderen van bomen en struiken, kan een actualiserend of aanvullend onderzoek noodzakelijk zijn naar de aanwezigheid van beschermde planten- en diersoorten. Met name bij het in ongebruik raken van grond en/of bebouwing is de kans op (nieuw)vestiging van beschermde soorten aanwezig. De conclusies van de onderzoeken zijn daarom hooguit enkele jaren geldig.

De belangrijkste bevindingen zijn samengevat:

- Het plangebied vormt leefgebied of mogelijk leefgebied voor verschillende soorten vaatplanten, eekhoorn, verschillende soorten broedvogels, vleermuizen en herpetofauna;
- De meeste van deze soorten worden niet geschaad omdat hun groeiplaatsen / leefgebieden niet wezenlijk door de plannen beïnvloed worden;
- Effecten op eekhoorn zijn uit te sluiten in het geval dat de niet in gebruik zijnde nesten bij de uit te voeren bomenkap nog steeds ongebruikt zijn;
- Nabij de te realiseren bed en breakfast bevindt zich een kleine kolonie van de watervleermuis in een holle boom; effecten zijn te mitigeren door bij de bouw rekening te houden met deze boom dan wel door alternatieve verblijfplaatsen te realiseren;
- Het plangebied, waaronder een deel van het te bebouwen terrein, vormt een belangrijk voortplantingsbiotoop voor rugstreeppad; effecten zijn te mitigeren door op de soort toegesneden inrichting van de groene ruimte rond de woningen en door het van tevoren realiseren van alternatieve voortplantingsbiotopen binnen het plangebied;
- Bij de hierboven genoemde werkzaamheden is ecologisch toezicht noodzakelijk; tevens zal een mitigatieplan dienen te worden opgesteld;

Afhankelijk van de periode tussen vaststelling van het plan en daadwerkelijke uitvoering van de voorgenomen bouw van woningen en bed en breakfast kan het noodzakelijk zijn de onderzoeksgegevens te actualiseren. Bij het aanvragen van een eventuele ontheffing of indienen van een mitigatieplan dient de aanwezigheid van de betreffende soort aangetoond te worden. Hierbij geldt een omgekeerde bewijslast waarbij de initiatiefnemer verantwoordelijkheid draagt.

### **6.3. Wet natuurbescherming, onderdeel houtopstanden**

Dit onderdeel van de wet Natuurbescherming regelt de bescherming van houtopstanden. Voor de bescherming van het areaal aan houtopstanden staat de meld- en herplantplicht voor het vellen van houtopstanden centraal. Een houtopstand is een zelfstandige eenheid van bomen, boomvormers, struiken, hakhout of griend die:

1. een oppervlakte hebben van minimaal 10 are
2. bestaat uit een rijbeplanting met minimaal 20 bomen, gerekend over het totaal aantal rijen.

Artikelen Wet natuurbescherming, onderdeel houtopstanden:

Artikel 4.1: Reikwijdte Wet natuurbescherming

Artikel 4.2: Ververbod

Artikel 4.3: Wijze van herplant

Artikel 4.4: Natura 2000-gebieden

Lid 1 van dit artikel stelt dat de meldplicht, het provinciaal ververbod, de herplantplicht en de vervangende herplantplicht niet van toepassing zijn op instandhoudingmaatregelen of passende maatregelen voor Natura 2000-gebieden. Artikel 4.4 lid 1 onder b geeft vrijstellingen aan ten bate van instandhoudingmaatregelen.

Artikel 4.5: Ontheffing/vrijstelling

Artikel 4.6: Regels voor houtopstanden

Op basis van artikel 4.4 is het mogelijk om in het kader van de instandhoudingdoelstellingen het areaal open en halfopen delen van het plangebied te vergroten. Het te kappen bosgedeelte bij Dennenheuvel (0,05 ha) dient gecompenseerd te worden. Dit betreft oud bos en dient derhalve te worden gecompenseerd met een factor 1,6. Totaal dient er 0,1 ha. bos te worden gecompenseerd.

Het inrichtingsplan voorziet hierin (zie ook paragraaf 5.6) door het inplanten van het noordelijk deel van de groeve voor een oppervlakte van circa 3,5 hectare, een zeer ruimhartige compensatie dus. Circa 2,4 ha. wordt aangeplant binnen het NNB gebied. De aanplant zal in overeenstemming worden gebracht met de doelsoorten (N15.02 Dennen-, eiken-, beukenbos) Circa 1,1 ha. wordt aangeplant binnen de Groenblauwe Mantel. Daarmee worden de twee grote bosdelen in het plangebied met elkaar verbonden en invulling gegeven aan de compensatieverplichting.

In het gebied vindt spontane opslag plaats (overwegend berken), waardoor discussie kan ontstaan of dit gebied geheel mee kan wegen in de herplantplicht. Omdat de boskap in het plan zeer ruimhartig gecompenseerd wordt en omdat het ontstane opslag niet in overeenstemming is met de doelsoorten in de NNB aanwijzing, is de verwachting dat voldoende wordt ingespeeld op dit aspect.

### **6.4. Natuurnetwerk Noord-Brabant (NNB)**

In de afzonderlijke Tauw-rapportage EHS-toets Groeve Boudewijn, gedateerd 11 oktober 2016, is het voornemen tot herontwikkeling van de Groeve Boudewijn en Dennenheuvel getoetst aan het beleid voor de EHS en aan de Boswet. De bevindingen hiervan zijn overgezet naar het Natuurnetwerk Noord-Brabant.

Het voornemen om een deel van het op de kaart van het Natuurnetwerk Noord-Brabant ingetekende bosgebied niet tot bos te ontwikkelen, maar hier een open tot halfopen landschap te handhaven dan wel terug te brengen was in strijd met het in het Natuurbeheerplan 2016 aangegeven beheertype N15.02, Dennen-, eiken- en beukenbos. In december 2017 is bij een partiele herziening van het Natuurbeheerplan het beheertypen N15.02 gewijzigd in het beheertype N07.02, Zandverstuiving. Een groot deel van het open terrein van de groeve is met bos aan het dichtgroeien. Vanuit de Natura 2000-doelstellingen is het juist gewenst dit dichtgroeien een halt toe te roepen en de ontwikkeling te keren. Met de partiële herziening wordt aan dit streven tegemoet gekomen.



Daarnaast leidt het voornemen tot enig verlies aan bosgebied dat gekapt zal worden (0,05 ha). Dit betreft het gebied waar ingrepen worden voorzien rondom Dennenheuvel. Om zorgvuldigheid te betrachten voor uitwerking wordt het Natuurnetwerk Noord-Brabant (NNB) (voormalige EHS) areaal gecompenseerd ter grote van de in het bestemmingsplan opgenomen aanduidingen 'ontsluiting' en de gebieden waar de bestemming 'Recreatie' reikt in bestaand NNB gebied. De totale oppervlakte waarbinnen de ingrepen kunnen plaatsvinden bedraagt 0,1 hectare. Compensatie van de NNB (voormalige EHS) vindt plaats binnen de niet gerealiseerde delen van de NNB.



#### Groeve Boudewijn - EHS

-  Indicatieve begrenzing EHS
-  Te verwijderen uit EHS (totaal ca. 0,1 ha.) t.g.v. bestemming Recreatie aanduiding ontsluiting
-  Compensatie EHS binnen bestaand EHS gebied.
-  Compensatie EHS binnen bestaand EHS Gebied met gewijzigde doelstelling (open natuur)

Totale compensatie EHS 8,9 ha.

De andere voornemens, zoals aanleg van de woonwijk, bevinden zich buiten de begrenzing van de NNB. Negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNB zijn uitgesloten.

Als aparte bijlage bij dit bestemmingsplan is het compensatieplan NNB opgenomen. In bovenstaand figuur is aangegeven hoe op hoofdlijnen met de compensatieverplichting wordt omgegaan.

Een deel van het plangebied, met name de voormalige zand-groeve, maakt onderdeel uit van de groenblauwe mantel. Dit deel heeft tevens de aanduiding 'integratie gebieden stad-land'. Dit maakt woningbouw in samenhang met een evenredige

groene en blauwe landschapsontwikkeling mogelijk. Het planvoornemen voorziet uitdrukkelijk in deze samenloop en sluit daarmee goed aan op de dubbeldoelstelling van dit deelgebied.

## 6.5. Samenvatting en conclusies

Deze paragraaf bevat in samenvattende vorm de conclusies van het onderzoek naar de effecten van het voornemen van de initiatiefnemer tot herontwikkeling van de Groeve Boudewijn en Dennenheuvel. Voor een compleet inzicht in de onderlinge samenhang van natuurwetgeving wordt verwezen naar de synthese ecologie Groeve Boudewijn van Tauw (gedateerd 11 oktober 2016). Aangezien elk instrument zijn eigen kader en toetsingsproces heeft, is de toetsing in enkele afzonderlijke rapportages neergelegd. Zie hiervoor de rapporten van Tauw:

- EHS-toets Groeve Boudewijn (inclusief Boswet)
- Toetsing Flora- en faunawet Groeve Boudewijn
- Passende beoordeling Groeve Boudewijn (toetsing aan de Natuurbeschermingswet)
- Het rapport "Synthese ecologie Groeve Boudewijn" geeft vanwege de samenloop van ruimtelijk beleid (EHS), Boswet, Flora- en faunawet en Natuurbeschermingswet een synthese, waarin al deze sporen bezien vanuit het voornemen in hun onderlinge samenhang worden beschouwd.

Het voornemen tot herontwikkeling van de Groeve Boudewijn is mede op basis van informatie uit de rapporten van Tauw (zie hiervoor) getoetst aan de:

- Wet natuurbescherming 2017, onderdelen soortenbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden.
- Natuurnetwerk Noord-Brabant

De voorgenomen planontwikkeling leidt tot enig verlies aan open gebied binnen de groeve. Dit hoeft met inachtnaam van mitigerende maatregelen gericht op met name behoud van de functionaliteit als leefgebied voor de rugstreeppad niet te leiden tot strijdigheid met de Wet natuurbescherming, onderdeel soortenbescherming.

De voorgenomen planontwikkeling leidt eveneens tot enig verlies aan bos (0,05 ha). Dit is, mits bij de kap mitigerende maatregelen in acht worden genomen en de kap met ecologisch toezicht wordt begeleid, niet van wezenlijke invloed op beschermde soorten en instandhoudingsdoelstellingen (Natura 2000).

Grote delen van de groeve met een nu nog open tot halfopen karakter dreigen dicht te groeien door spontane bosopslag met voornamelijk vliegdennen en berken. Vanuit de aanwezigheid van beschermde soorten, met name de rugstreeppad, en vanwege Natura 2000-instandhoudingsdoelstellingen voor nachtzwaluw, boomleeuwierik en de daarmee samenhangende kernopgave 6.08, is behoud van het open en halfopen karakter gewenst. Spontane bosopslag verhoudt zich hier niet goed mee en dit geldt eveneens voor boscompensatie. Door de partiële herziening van het Natuurbeheerplan (december 2017) wordt aan het streven naar een groter oppervlak open en halfopen gebied tegemoet gekomen (past ook binnen de Wet natuurbescherming, onderdeel houtopstanden volgens artikel 4.4).

Voorgesteld wordt daarom:

- Het bosverlies als gevolg van ontwikkelingen op locatie Dennenheuvel ruimhartig te compenseren (compensatieverplichting is  $0,05 \times \text{factor } 1,6 = 0,1$  hectare); aanbevolen wordt om 3,5 ha. te compenseren.
- Uitvoering van maatregelen gericht op ontwikkeling en beheer van natuur, voorzien in het inrichtingsplan, bij het ontwerp-bestemmingsplan via een bestuurlijke afspraak te waarborgen, voorafgaand aan vaststelling van het bestemmingsplan.



## 7. TOETSING MILIEUWETGEVING

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste uitkomsten van het onderzoek uit het MER van Tauw op het gebied van milieu-planologische thema's bodem, water, landschap en cultuurhistorie, archeologie, verkeer en parkeren, geluid, invloed omliggende bedrijven, externe veiligheid en luchtkwaliteit. Tenslotte worden in de laatste paragraaf van dit hoofdstuk de resultaten en conclusies van het MER beschreven.

### 7.1. Bodem

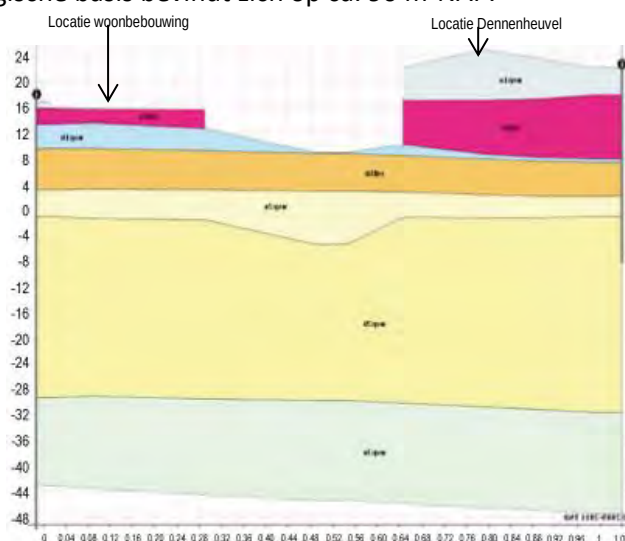
Om de situatie in de bodem goed te kunnen beschrijven is verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Tevens is er een aanvullend bodemonderzoek door de Grontmij op het fabrieksterrein uitgevoerd. De onderzoeken geven een goed beeld van de bodemopbouw en bodemkwaliteit in het plangebied.

#### *Bodemopbouw*

Het plangebied ligt op de flank van de Brabantse Wal en heeft daardoor van nature al aanzienlijke hoogteverschillen met soms een zeer steile overgang van hoog naar laag. Door de winningactiviteiten zijn de hoogteverschillen verder toegenomen. De maaiveldhoogte in het plangebied varieert van +10,90 m NAP nabij het ven tot circa +25,00 m NAP aan de oostzijde van het plangebied. Het maaiveld dat grenst aan de bebouwing van Ossendrecht is circa +12,00 m NAP (Van Steenis, meting d.d. mei 2011). Hoewel het diepste deel van de ontgravingen uit Groeve Boudewijn weer is aangevuld, is een groot gedeelte ervan nog zichtbaar in het landschap in de vorm van laagtes en van steilranden. In het plangebied is een steilrand aanwezig.

Hoewel het voormalige groeveterrein niet vrij toegankelijk is voor publiek zijn er wel bandensporen aanwezig van mountainbikers en/of motorcrossers. Hierdoor is de geologische conditie van de steilrand achteruit gegaan.

Onderstaand figuur geeft een doorsnede weer van het plangebied. In het vergraven deel van het plangebied is geen deklaag aanwezig. De dikte van het watervoerende pakket aan het oppervlak varieert met de hoogteverschillen van het maaiveld. Onder dit watervoerend pakket bevindt zich de eerste scheidende laag. Deze bestaat uit een afwisseling van klei / leemlaagjes afgewisseld met dunne laagjes zeer fijn zand. Hieronder bevindt zich een laag van 4 à 5 m dikte bestaande uit fijn tot matig grof zand. De leem/kleilaag die hieronder te vinden is, is circa 3 tot 5 m dik en is lokaal doorgraven. De laag is zeer slecht doorlatend. Het watervoerende pakket hieronder is rond de 35 m dik en bestaat uit zeer fijn tot zeer grof zand. In dit pakket wordt grondwater onttrokken ten behoeve van drinkwater. Onder dit pakket ligt een kleilaag van circa 4 m dikte. Het vierde watervoerende pakket is ongeveer 38 m dik en bestaat wederom uit fijn tot zeer grof zand. Ook in dit pakket wordt drinkwater gewonnen. De geohydrologische basis bevindt zich op ca. 90 m-NAP.



*Schematisatie van het plangebied uit Regis II.0 van TNO van west (links) naar oost (rechts)*

In het figuur zijn de afgravingen van Groeve Boudewijn duidelijk te herkennen in de onderbreking in scheidende laag 1a (roze weergegeven). Tijdens de winning is de scheidende laag 1b (oranje weergegeven) aangesneden. Het 'bloot' leggen van deze laag heeft ervoor gezorgd dat het in de bodem aanwezige pyriet is geoxideerd. Door de oxidatie van pyriet ontstaat sulfaat. Het is mogelijk dat dit sulfaat in de bodem is uitgespoeld. Inmiddels is de scheidende laag hersteld (mededeling Evides) en is het anaerobe milieu hersteld.

Deze verontreiniging levert geen beperkingen op voor de woningbouw en de bed en breakfast. Sulfaat kan schadelijk zijn voor de natuur omdat het kan leiden tot vergiftiging, eutrofiëring en verzuring. In hoeverre dit aspect relevant is voor de beoogde natuurontwikkeling is aandachtspunt voor de nieuwe eigenaar van de gronden en eventueel moeten maatregelen worden getroffen om negatieve effecten tegen te voorkomen.

#### *Effect op bodemopbouw*

De bodemstructuur zal grotendeels ongewijzigd blijven als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. Op de locatie van het voormalige fabrieksterrein en het sanatorium heeft reeds in het verleden roering van de grond plaatsgevonden. Juist op deze locaties zijn de nieuwe woningbouwontwikkelingen en de bed en breakfast voorzien, waardoor geen of zeer beperkt sprake is van aantasting van onaangeroerde gronden.

Doordat de bouw van een recreatieve functie plaatsvindt op dezelfde plek als het voormalige Dennenheuvel sanatorium gepland is, vindt geen extra aantasting van de aanwezige rivier- / stuifduin plaats. Hiermee is ter plaatse sprake van een neutraal effect.

Ter plaatse van de te bouwen woningen op het voormalige fabrieksterrein zijn geen aardkundige waarden aanwezig. Bovendien is deze grond reeds geroerd als gevolg van de bouw, de sloop en de sanering van de fabriek.

Op enige afstand van het aardkundig monument wordt wel gegraven. Hiermee wordt een nieuw steilrandgedeelte zichtbaar, dat goed geconserveerd kan worden (en daarmee voor de toekomst behouden blijft) en die toegankelijk is voor geïnteresseerden. Met het initiatief wordt ook de bestaande steilrand beter geconserveerd, omdat dit gebied niet meer toegankelijk wordt gemaakt voor recreanten.

Het effect op de bodemopbouw is neutraal. Het effect op aantasting van de aardkundige waarden is positief.

#### **Rivier- / stuifduinen**

In het plangebied zijn oorspronkelijke rivier- / stuifduinafzettingen aanwezig. Tijdens de zeer koude Jonge-Dryas periode is een circa 4 km brede rivierduingordel op de Brabantse Wal gevormd vanuit de vroegere Schelde. Deze rivier-/stuifduinen zijn op het volledige hoge plateau (+ 22 tot + 25 m NAP) van het plangebied aanwezig en dus ook ter plaatse van de geplande recreatieve functie.

#### **Bodemkwaliteit**

Ter plaatse van het voormalige fabrieksterrein komen enkele licht verhoogde gehalten in de grond voor. De gehalten aan barium, kobalt, PAK (som 10), PCB (som 7) en minerale olie blijken de achtergrondwaarde op enkele plaatsen te overschrijden. Deze verontreiniging vormt geen belemmering voor de beoogde woningbouwontwikkeling en wordt daarom verder buiten beschouwing gelaten. Op de locatie van het voormalig Dennenheuvel is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Tijdens de veldwerkzaamheden zijn zintuiglijk geen waarnemingen gedaan die kunnen duiden op een eventuele verontreiniging van de bodem.

In het plangebied is aan de zijde van de Meiduinweg op het voormalige fabrieksterrein een diepe restverontreiniging met minerale olie (MO) aanwezig. Deze verontreiniging is het gevolg van twee huisbrandolietanks behorend bij de steenfabriek. De olieverontreiniging is gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied.

Door Heijmans Infra Techniek (2008) is geconcludeerd dat “er sprake is van onaanvaardbare risico’s, gezien het feit dat de onderzoekslocatie binnen een grondwaterbeschermingsgebied is gelegen. Een spoedige sanering is vereist”. Een dergelijke sanering dient onafhankelijk van en voorafgaand aan de herontwikkelingsplannen uitgevoerd te worden, omdat een grondwaterbeschermingsgebied een gevoelige situatie betreft.

Het uitgevoerde onderzoek naar de verontreiniging gaf een eerste beeld van de omvang van de olieverontreiniging. Het is aantoonbaar dat de olieverontreiniging aan het oppervlak goed gesaneerd is. Op een diepte van 1,70 m onder maaiveld is echter wel een oliefilm aangetroffen. Het onderzoek toont aan dat de verontreiniging niet naar het oosten en zuiden is gestroomd. De klei- / leemlaag in de bovengrond (circa 1,0 - 1,5 m -mv) is sterk zandig van textuur en heeft onvoldoende weerstand geboden tegen indringing van de olie naar grotere diepte.

Medio 2013 is door Grontmij een aanvullend bodemonderzoek (steekproef) uitgevoerd ter plaatse van het voormalige fabrieksterrein. Doel van dit onderzoek was het vaststellen van de milieu-hygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de voormalige HBO- tanks, met name gericht op verticale verspreiding naar het grondwater.

Op basis van de onderzoeksresultaten bleek dat de verontreiniging van huisbrandolie zich verticaal tot in het grondwater verspreidt, maar nog niet in gehalten tot boven interventiewaarde. Er lijkt vooralsnog geen sprake van aanzienlijke verspreiding via het grondwater in horizontale richting. Hoewel er onvoldoende resultaten in de tijd en ruimte van het grondwater beschikbaar zijn om hier een zekere uitspraak over te kunnen doen, heeft het er alle schijn van dat de verontreiniging pas relatief kort geleden de grondwaterspiegel heeft bereikt. Aanbevolen werd om op korte termijn maatregelen te nemen om verdere aantasting van de grondwaterkwaliteit binnen het grondwaterbeschermingsgebied te voorkomen. Daarom is er vervolgens een saneringsplan opgesteld.

In het saneringsplan is gekozen voor het daadwerkelijk wegnemen van de bodemverontreiniging door middel van ontgraven. Ontgraven biedt het meest zekere en vergaande saneringsresultaat, zeker gezien de ligging binnen een grondwaterbeschermingsgebied.

In april 2014 is een beschikking verleend inzake de geplande bodemsanering. In juni 2014 heeft de sanering plaats gevonden. Het ontgraven van de bodem betekent dat er een positief effect optreedt ten aanzien van de bodemkwaliteit.

Ter plaatse van het voormalig sanatorium geldt dat bij deze deellocatie geen belemmering is voor de voorgenomen herontwikkeling. Er is op dit terreingedeelte geen restverontreiniging op grotere diepte aanwezig. Als gevolg van de ontwikkeling op locatie Dennenheuvel is geen verontreiniging van de bodem te verwachten. De invloed van het initiatief op het westelijke ven is nihil op voorwaarde dat het ven in zijn huidige hoedanigheid intact blijft en niet verbonden wordt met andere waterlopen.

Omdat er vooralsnog geen negatieve effecten worden verwacht op de bodemopbouw of de bodemkwaliteit zijn geen maatregelen nodig. Wel wordt nadrukkelijk gewezen op het uitgangspunt het graven in de rivier- / stuifduinen ter plaatse van Dennenheuvel zoveel mogelijk te beperken.

## **7.2. Water**

### **Beleid waterschap Brabantse Delta**

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen. Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit.

Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021, dat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio. Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende



thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de Legger.

De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken plus bijbehorende beschermingszones liggen, aan welke afmetingen en vorm die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen vallen de werkzaamheden onder een Algemene regel. Dan kan er onder voorwaarden sprake zijn van vrijstelling van de vergunningsplicht. De Keur en de Algemene regels zijn te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren.

De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

### **Watertoets**

Door Tauw is een watertoets uitgevoerd (Tauw, Watertoets Groeve Boudewijn, Ossendrecht, projectnummer 4770143, 3 mei 2013). De watertoets is als losse bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Het plan voldoet aan het standstill-beginsel; er ontstaan geen negatieve effecten op het watersysteem, want het regenwater wordt, indien noodzakelijk gezuiverd en infiltreert in de bodem.

Dakwater wordt direct geïnfiltreerd via individuele of collectieve infiltratievoorzieningen. Water afkomstig van wegen wordt via olieafscidders en wadi's geïnfiltreerd in de bodem, zodat verontreiniging kan worden afgevangen en geen risico vormt voor het grondwater.

De infiltratievoorzieningen dienen hydraulisch te worden getoetst aan de gestelde eisen vanuit het waterschap.

De scheidende laag tussen het eerste en tweede watervoerende pakket is plaatselijk doorgraven tijdens de gebruiksfase van de groeve. Hierdoor heeft pyrietoxidatie plaatsgevonden met een sulfaatverontreiniging als gevolg. Op basis van mededelingen van Evides blijkt dat de scheidende laag is hersteld, waardoor er geen oxidatie meer optreedt.

Ter plaatse van ondergrondse HBO-tanks is de bodem ernstig verontreinigd met minerale olie. Dit is inmiddels gesaneerd.

Er worden geen uitlogende materialen gebruikt bij de herontwikkeling van het plangebied. Dit dient ook het geval te zijn na de realisatie. Een aandachtspunt is daarom voorlichting aan de bewoners. Dit geldt ook voor bestrijdingsmiddelen en strooizout.

De grondwaterstand op de bouwlocatie is diep, maar kan mogelijk stijgen door reductie van de waterwinning en de grillige bodemopbouw. Om mogelijke grondwateroverlast in de toekomst te voorkomen wordt vanuit de provincie geadviseerd om drainage aan te leggen. Tevens wordt een zaksloot aangelegd die toekomstig overtollig water kan bergen.

Vanwege de ligging van het plangebied in een grondwaterbeschermingsgebied worden eisen gesteld aan de funderingen en mogelijke andere bouwwerken in de grond.

### **MER**

In het MER en de Watertoets en het Waterplan is door Tauw ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling onderzoek uitgevoerd naar de hydrologische situatie en de effecten daarop door het voorgenomen plan. Er is de bestaande waterhuishoudkundige situatie, het relevante waterbeleid en de toekomstige waterhuishoudkundige situatie beschreven in relatie tot de voorgenomen ontwikkeling.

#### *Geohydrologie / grondwaterwinning*

Het plangebied ligt in het grondwaterbeschermingsgebied Huijbergen en Ossendrecht. Op korte afstand van het plangebied (ten oosten en ten noorden) liggen waterwingebieden. Het water van deze winningen wordt onttrokken aan het tweede watervoerend pakket. Het plangebied ligt daarnaast in een beschermingsgebied van waterschap Brabantse Delta. Deze bescherming heeft als doel om verdere verdroging te voorkomen en liefst terug te dringen.

Momenteel wordt de drinkwaterwinning Ossendrecht sterk gereduceerd om de verdroging van de vennen in het aangrenzende Grenspark / Kalmhoutse heide te beperken. Met het beperken van de winning wordt gewerkt aan de verdrogingsbestrijding en waterkwaliteitsverbetering van het Kleine Meer, het Groote Meer en het Zwaluwmeer, allen gelegen op een afstand van circa 1-1,5 km ten oosten van de groeve Boudewijn.

Recent is modelmatig onderzocht (Artesia, 2016) wat de gevolgen zijn van een verminderde grondwateronttrekking op de watervoerendheid van De Groote Meer.

In het rapport zijn modeldoorsnedes opgenomen van west naar oost die het verschil aangeven van de situatie met en zonder grondwaterwinning. In deze modeldoorsnedes is het gebied van Groeve Boudewijn goed herkenbaar. Door een vermindering van de grondwateronttrekking, dan wel geen water meer te onttrekken zal de grondwaterstand aan het maaiveld komen bij De Groote Meer. Uit het verloop van de schijnspiegelgrondwaterstand is op te maken dat water vanuit het gebied Groote Meer naar het gebied Groeve Boudewijn zal lopen. Simpelweg gesteld betekent dit dat elke cm waterpeilverhoging in de Groote Meer een cm meer water in de Groeve oplevert. De mogelijkheid om het waterpeil in De Groote Meer steeds meer te verhogen kent een bovengrens. Deze bedraagt grofweg 80 cm boven het huidige waterpeil. Dit betekent dat het waterpeil in de Groeve in die situatie nog 80 cm zou stijgen.

De vermindering van wateronttrekking is al enige tijd aan de gang. In de Groeve is, t.o.v. de situatie pakweg 5 jaar geleden, het waterpeil in de plassen in het middengebied gestegen. Hier was sprake van een gevaarlijke situatie met drijfzand en nu zijn dit waterplassen geworden. Het peil van de altijd al aanwezige plas aan de rand van het gebied tegen de bebouwde kom aan is al die tijd stabiel gebleven. Als het waterpeil in De Groote Meer gaat stijgen betekent dit dat de aanwezige plassen in omvang zullen toeneemen. Dit is de enige conclusie die met zekerheid te trekken is. Voor de rest van het gebied lijkt niets te veranderen.

Direct langs de Meiduinweg, op een locatie waar de vroegere fabriek stond, heeft in juni-augustus 2014 een bodemsanering van verontreiniging met huisbrandolie succesvol plaatsgevonden. De grond is plaatselijk gesaneerd tot 8,5 m minus maaiveld. De bronzone die ontgraven is bevond zich boven de grondwaterspiegel. De sanering is destijds na constatering meteen uitgevoerd omdat de vervuiling het grondwater nog niet bereikt had. De grondwaterspiegel bevindt zich op 9 m minus maaiveld.

Nabij de saneringslocatie bevindt zich de waterplas die kenmerkend is in het gebied Groeve Boudewijn. De waterstandhoogte in deze plas ligt ongeveer 1 m lager dan het maaiveld op de saneringslocatie. Het kan niet anders dan dat er sprake is van een ondoordringbare laag tussen de plas en de saneringslocatie, anders kan daar de grondwaterspiegel geen 9 m minus maaiveld bedragen.

De conclusie is dat elke verandering van de grondwaterstand bij De Groote Meer effect heeft op dat vlak in het middengebied Groeve Boudewijn. Het is dan ook verstandig om in een monitoringsprogramma voor De Groote Meer ook meetpunten in de Groeve mee te nemen.

Voor de geplande woningbouw op de locatie tegen de bebouwde kom heeft het er alle schijn van dat een verandering van de grondwaterspiegel in het middengebied van de Groeve geen enkel effect heeft

op de grondwaterstand op deze locatie. De structuur van de lagen in de ondergrond en de positionering daarvan zijn daar ongetwijfeld de oorzaak van. Ook de potentiële woningbouwlocatie dient in het monitoringsprogramma meegenomen te worden om te kunnen vaststellen of bovenstaande redenering klopt en standhoudt.

#### *Grondwaterkwaliteit*

Door Heijmans is in 2008 een nader onderzoek uitgevoerd naar de verontreiniging van minerale olie als gevolg van ondergrondse huisbrandolietank (zie ook paragraaf 7.1.). Uit het onderzoek blijkt de aanwezigheid van een ernstige verontreiniging met minerale olie. Door drinkwaterwinningsbedrijf Evides is een inschatting gemaakt van de bedreiging van de drinkwaterwinning door de in de bodem aanwezige olie-verontreiniging (zoals beschreven bij het aspect bodemkwaliteit). De drie Evides-waterwinputten liggen aan de noord- en noordwestzijde van de groeve Boudewijn. De regionale grondwaterstroming is van oost naar west en zal een eventuele vervuiling in westelijke richting verplaatsen. De exacte richting van de regionale stroming ter plaatse is niet bekend. De stroming van grondwatervervuiling naar de putten gebeurt volgens Evides 'zeer traag'. Gezien de situatie ter plaatse en het adequate optreden van betrokkenen lijkt het risico "beperkt".

Dit beeld wordt bevestigd op grond van het medio 2013 uitgevoerde aanvullende bodemonderzoek, waarin is aangetoond dat de vervuiling weliswaar het grondwater heeft bereikt, maar nog niet in gehalten tot boven interventiewaarde.

Doordat ter plaatse van het sanatorium geen grondwater is aangetroffen binnen 5,5 m -mv zijn geen grondwatermonsters genomen en analyses uitgevoerd.

Er worden geen uitlogende materialen gebruikt in het plangebied. Mogelijk is door het afgraven en pyrietoxidatie verontreiniging met sulfaat in de bodem en het grondwater opgetreden. Tot op heden is daarvoor geen aanwijzing gevonden en de omvang van een eventuele sulfaatverontreiniging in het tweede watervoerende pakket is dus onbekend. Evenmin is onbekend in hoeverre deze verontreiniging een risico vormt voor de drinkwaterwinning. Wel kan gesteld worden dat deze verontreiniging geen beperkingen oplevert voor de planontwikkeling. Sulfaat kan schadelijk zijn voor de natuur omdat het kan leiden tot vergiftiging, eutrofiëring en verzuring. In hoeverre dit aspect relevant is voor de beoogde natuurontwikkeling moet nader onderzocht worden.

De aanleg van een aardkundig monument leidt tot het eventueel opengraven van afgesloten lagen, waardoor de anaerobe omstandigheden kunnen worden gewijzigd. Door de pyriethoudende bodem kan (opnieuw) pyrietoxidatie optreden en daarbij vrijkomend sulfaat kan de bodem (en het grondwater) verontreinigen. Bij de totstandkoming van het aardkundig monument dient als uitgangspunt dat het anaerobe milieu behouden blijft. In dat geval zijn er geen negatieve effecten te verwachten. Afsluiting met (bijvoorbeeld) een glasplaat is daarbij naar verwachting een haalbare mogelijkheid.

De voorgenomen ontwikkelingen - met in acht neming van de heersende regelgeving en uitgangspunten (zie hiervoor de watertoets) voor riolering en hemelwaterafvoer - hebben geen invloed op de grondwaterkwaliteit.

#### *Oppervlaktewaterkwaliteit*

Door de ligging van het plangebied op flank van de Brabantse Wal is er in de omgeving van het plangebied met name sprake van inzijging. Dit heeft als gevolg dat er weinig oppervlaktewater aanwezig. In de groeve komen circa drie vennen voor, één westelijk en twee in het midden van het plangebied. Langs de noordzijde van het gebied stroomt de waterloop de Heiloo. Deze beek ontspringt op twee locaties. Eén bron ligt net buiten het plangebied aan de noordoostzijde en stroomt vervolgens langs de noordrand van Ossendrecht. De andere bron is het Moseven. De Heiloo is als ecologische verbindingsszone aangewezen en aangewezen voor beekherstel. Het ven in het plangebied is niet aangewezen als waterlichaam. De rest van de vennen maken onderdeel uit van het Groote Meer en zijn als één waterlichaam aangewezen. Vanaf Dennenheuvel stroomt oppervlakte water naar de lage delen van de groeve. Ook

treedt grondwater uit het watervoerend pakket ter hoogte van de steilrand uit en stroomt naar de lage delen van het open gebied. Een verwachte verhoging van de grondwaterstand als gevolg van beperking van de grondwaterwinning zal in het lage en open gedeelte van het plangebied waarschijnlijk leiden tot verdere vernatting en kwelvorming.

Ten aanzien van de oppervlaktewaterkwaliteit en ecologische kwaliteit in het natuurgebied is het van belang een scheiding aan te brengen tussen de wateren in het woongebied en de natuurlijke vennen. Deze scheiding is in de plannen opgenomen, waardoor het effect op de oppervlaktewaterkwaliteit neutraal is.

#### *Oppervlaktewaterkwantiteit*

Nieuwe ontwikkelingen dienen hydrologisch neutraal te worden uitgevoerd. Dat betekent dat de ontwikkeling niet mag leiden tot een toename van belasting van het watersysteem. Door de aanleg van verharding kan het regenwater niet rechtstreeks in de bodem infiltreren, maar komt tot afstroming. Op basis van de bodemeigenschappen (boringen mei 2011, Tauw) en de trits vasthouden-bergen-afvoeren kan het regenwater alsnog geïnfiltreerd worden in de bodem.

Bij de uitwerking van de waterhuishouding en riolering is 'hydrologisch neutraal' het uitgangspunt. Aanbevelingen voor waterhuishouding en riolering zijn beschreven in de watertoets.

### **7.3. Landschap en cultuurhistorie**

Op de hieronder weergegeven luchtfoto is de grotendeels zandige groeve duidelijk herkenbaar in het bosrijke gebied. Het voormalig fabrieksterrein ligt tegen de kern van Ossendrecht aan, is omsloten door het bos en kent zichtlijnen naar de groeve. De groeve wordt aan de noord- en oostzijde omsloten door bos- en natuurgebieden. Het westelijk deel van de Groeve Boudewijn bestaat uit een open, reliëfrijke zandvlakte (met plaatselijk veel opslag) en een ven omgeven door bos en heide (struikheide). Het oostelijk deel is een besloten bosgebied met nog restanten van lanen (onder andere tussen de Putseweg en Dennenheuvel). Het oostelijk deel ligt tussen de open groeve en de Putseweg. Het zuidelijk deel van de open groeve grenst aan de lintbebouwing van de Molendreef.



*Huidige landschappelijke situatie van de groeve*

Voor het Natura2000-gebied Brabantse Wal zijn verschillende ecologische kernopgaven geformuleerd. Deze kennen een belangrijke landschappelijke component. Het gaat daarbij om:

- Het vergroten van interne samenhang van gebieden door herstel van evenwichtige verdeling van open en gesloten met meer geleidelijke overgangen van zandverstuivingen, heide, vennen, graslanden en bos;
- Het versterken van ruimtelijk netwerk van bos, heide- en stuifzandgebieden waarbij tussenliggende gebieden gebruikt kunnen worden als stapstenen, met name voor soorten als reptielen en vlinders
- Het versterken van overgangen van droge naar natte gebieden zoals beekdalen en herstel van vennen op landschapsschaal;
- Herstel en duurzaam behoud van grote, zeer zwak gebufferde vennen in grote, open heidevelden.

Aan de rand van het open gebied zijn de graaactiviteiten zodanig abrupt gestaakt dat een steile wand is overgehouden. De steile wand in de groeve geeft de aanwezige aardkundige waarden op een bijzondere manier weer.



*De Aardkundige waarden zijn zichtbaar met de steil wand*

De huidige structuur van het landschap en de natuur heeft de basis gevormd voor het plan. De rode ontwikkelingen vinden plaats op locaties waar voorheen ook rode ontwikkelingen (fabrieksterrein en –gebouwen, sanatorium) aanwezig waren.

Het plan creëert een landschap, waarin bos en open natuurgebied elkaar afwisselen. In het bosgebied komen zowel oud als nieuw bos voor en in het bosgebied komen naast aaneengesloten bos ook open plekken met heide of heischraal grasland voor.

Het beoogde plan speelt nadrukkelijk in op de bestaande situatie; bestaand bos wordt overwegend gehandhaafd. De strakke randen van de open ruimte krijgen meer geleidelijke overgangen, zodat een natuurlijker beeld zal ontstaan.

Alleen de oostelijke rand van de groeve blijft een markante rand. Vanaf deze hoge rand - de oostelijke grens van de ontgraving - zal de beleving van het reliëf en de open ruimte mogelijk blijven. De steile wand in de groeve geeft de aanwezige aardkundige waarden op een bijzondere manier weer. Het ontgravingstalud, is niet aangewezen als aardkundig waardevol gebied, maar uit onderzoek van Geo-Logical (Plan van aanpak behoud geologisch monument Groeve Boudewijn, 2009) blijkt de bijzondere waarde van het element. Ook blijkt dat de steilrand in kwaliteit achteruit gaat, onder andere door illegale recreatief gebruik van de groeve als crossbaan. De bestaande steilrand wordt in het plan gehandhaafd.

Het plan voorziet in het realiseren van een aardkundig monument. Dit gebeurt door het graven van een gat, waarmee een nieuw steilrandgedeelte ontstaat, dat goed geconserveerd kan worden (en daarmee voor de toekomst behouden blijft) en die toegankelijk is voor geïnteresseerden. Met het initiatief wordt ook de bestaande steilrand beter geconserveerd, omdat dit gebied niet meer toegankelijk wordt gemaakt voor recreanten. Het actief beschermen en conserveren van het waardevolle geologische element heeft een positief effect op het behoud van aardkundige waarden.

De open vlakte, een belangrijk landschappelijk element, blijft gehandhaafd. Daarmee wordt een bijzondere landschappelijke kwaliteit (open plek te midden van het bos, interessant uitzicht vanaf de hogere rand over de lagere vlakte) geïntroduceerd die door openstelling van het gebied door een ieder beleefd



kan worden. Het plangebied draagt in de huidige situatie binnen de Brabantse Wal bij aan de interne samenhang / interne compleetheid door het open gedeelte (kaal zand, schaars begroeid zand en tijdelijke plassen) en als schakel (bossen omgeving Dennenheuvel) tussen de bossen van omgeving Calfven en de bossen ten zuidoosten van het plangebied.

In het voorgenomen plan is voorzien in maatregelen voor het westelijk gelegen ven (vrijzetten van de oevers), waardoor dit element nadrukkelijker in het landschap aanwezig zal zijn.

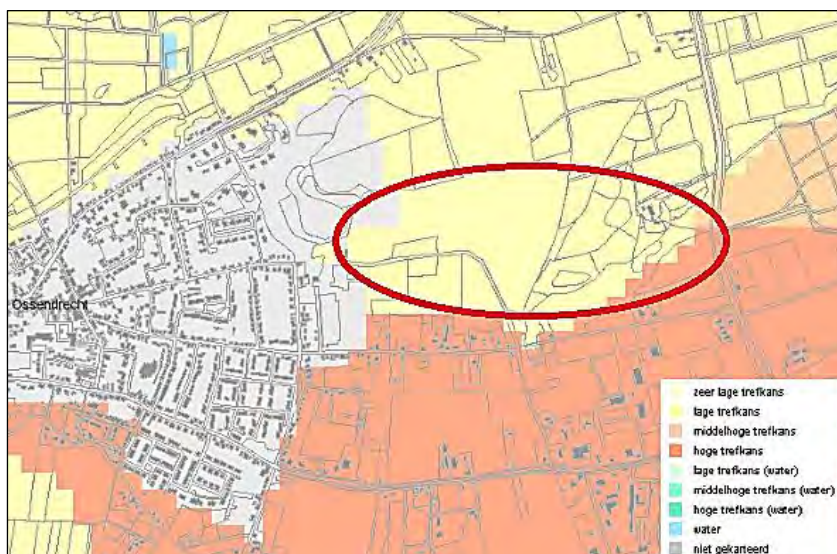
De woningbouw concentreert zich op het voormalige fabrieksterrein. Bestaande landschappelijke elementen, zoals de wal achter de percelen aan de Molendreef, blijven intact en zijn aanleiding voor groenelementen in het plan. De woningbouw tast daarmee het landschap en de beleving daarvan niet aan. De recreatieve functie wordt gerealiseerd op de locatie van het voormalig sanatorium. Het gebouw is bereikbaar via een bestaand laantje. Het parkeren wordt gesitueerd binnen het bestemmingsvlak. Door deze ontwikkeling op deze wijze in te passen wordt voorkomen dat landschappelijke waarden worden aangetast.

Het plan creëert een landschap, waarin bos en open natuurgebied elkaar afwisselen. De strakke randen van de open ruimte krijgen meer geleidelijke overgangen, zodat een natuurlijker beeld zal ontstaan.

#### 7.4. Archeologie

Het plangebied kent op basis van kaartmateriaal uit het Centraal Archeologisch Informatiesysteem een lage archeologische verwachtingswaarde. Er zijn geen vondsten of waarnemingen gedaan. De gronden ter plaatse van de steenfabriek zijn al geroerd en eventueel aanwezige waarden zijn al verstoord. De woningbouw zal daarom geen effect hebben op de archeologische waarden. Ook voor de gronden van de locatie Dennenheuvel geldt een lage trefkans.

Nader onderzoek is hier niet aan de orde.



Uitsnede archeologische verwachtingskaart (Bron: Centraal Archeologisch Informatiesysteem)

#### 7.5. Verkeer en parkeren

Door Goudappel Coffeng is een verkeersonderzoek uitgevoerd. Uitgangspunt voor het verkeersonderzoek is de realisatie van maximaal 35 woningen op het voormalige fabrieksterrein, overeenkomstig het maximale woningaantal zoals aangehouden in het MER. Op de locatie Dennenheuvel is realisatie van een crematorium als uitgangspunt genomen voor de berekening van de parkeer- en verkeersgeneratie.

Voor de ontwikkelingen zijn maximaal 119 parkeerplaatsen benodigd, voor de 35 woningen 84 parkeerplaatsen en voor het crematorium 35 parkeerplaatsen.



De ontwikkelingen hebben extra verkeersbewegingen tot gevolg. De verkeersproductie van de 35 woningen is in totaal 275 verkeersbewegingen per etmaal. De totale verkeersproductie van de realisatie van een crematorium is circa 170 verkeersbewegingen per etmaal. Een bed en breakfast met 4 kamers brengt vele male minde verkeersbewegingen teweeg.

De ontwikkelingen hebben in totaal circa 450 verkeersbewegingen per etmaal tot gevolg. De extra verkeersbewegingen zorgen niet voor problemen met betrekking tot de verkeersafwikkeling op het omliggende wegennet.

Op verkeerskundige gronden zijn geen zaken geconstateerd die de ontwikkeling van de 35 woningen en een crematorium op de voormalige zandgroeve, Groeve Boudewijn, belemmeren.

Voor een volledige inzage in het verkeersonderzoek wordt verwezen naar de bijlage bij dit bestemmingplan (Verkeersonderzoek Groeve Boudewijn, Goudappel Coffeng, 11 oktober 2016).

## **7.6. Geluid**

Voor geluid is sprake van twee verschillende aspecten: geluid ten gevolge van het plan op de omgeving en geluid ten gevolge van de omgeving op het plan.

### *Geluid ten gevolge van het plan*

Het plan heeft slechts beperkte gevolgen voor de omgeving. De toename van het verkeer is de enige oorzaak van toegenomen geluid op de omgeving. De toename van het aantal motorvoertuigen op de N289 bedraagt ten opzichte van de autonome ontwikkeling 260 mvt/etm op het noordelijk en midden-deel van de N289 en 270 op het zuidelijke deel van de N289. Dit leidt tot een toename van minder dan 1 dB en is daarom niet hoorbaar.

Het aantal voertuigen op de Molendreef verdubbelt ten opzichte van de autonome situatie. De toename van de geluidbelasting bedraagt hier circa 3 a 4 dB. De Molendreef is een rustige weg met 30 km/uur. Het geluidniveau is daardoor niet continu; het betreft telkens het geluid van één of enkele auto's. Een toename van 2.5dB is hoorbaar; echter, omdat het steeds om enkele auto's gaat zal het ervaren worden als het drukker worden van de weg, niet als een hoger geluidniveau op zichzelf. De verwachting is daarom dat de toename van het geluid geen significante extra hinder oplevert.

### *Geluid ten gevolge van de omgeving op het plan*

De omgeving heeft invloed op het plangebied door wegverkeersgeluid, vliegtuiggeluid en geluid veroorzaakt door bedrijven. De nieuwe woningen zijn wel geluidsgevoelig. Daarom beschouwen we hier de geluidsniveaus ter hoogte van deze woningen.

De geluidbelasting op gevels van woningen en andere geluidgevoelige objecten mag niet hoger zijn dan de in de wet gestelde normen. Voor woningen binnen een zone is de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting vanwege de weg op de gevel 48 dB. Deze waarde is een voorkeurswaarde. De wet kent een ontheftingsregeling op deze waarde. Deze kan door burgemeester en wethouders worden verleend bij lokale plannen en onder bepaalde voorwaarden.

### *Wegverkeersgeluid*

Voor de Molendreef geldt een 30 km/uur regime en hoeft geen toetsing aan de Wet geluidshinder plaats te vinden. In het kader van ruimtelijke ordening is voor de volledigheid wel de geluidbelasting bepaald ten gevolge van de Molendreef en de ontsluitingsweg ten behoeve van de nieuw te bouwen woningen in het plangebied.



*Geluidbelasting op het plangebied t.g.v. wegverkeerslawaaï op 1,5 m. hoogte*

De geluidscontour van de 48 dB voorkeursgrenswaarde ligt, gezien vanaf de ontsluitingsweg op 10 meter afstand van de as van de weg. Ten noorden van de Molendreef ligt de 48 dB voorkeursgrenswaarde op 5 meter afstand van de wegas. In het kader van ruimtelijke ordening vormt wegverkeerslawaaï geen knelpunt voor de woningbouw, mits op deze afstand van de genoemde wegen gebouwd wordt. De afstand wordt in acht genomen in dit plan.

Mogelijk worden gevoelige bestemmingen gerealiseerd op de voormalige locatie van Dennenheuvel. Daarom is ook een toetsing uitgevoerd voor de geluidsinval van de Putseweg (N289).

De Putseweg (N289) heeft conform de criteria uit de Wet geluidhinder een onderzoekszone vanaf de as van de weg tot 250 meter aan weerszijden van de weg. De beoogde planlocatie ligt binnen deze onderzoekszone. Daarom is de geluidscontour van deze weg voor de planlocatie bepaald.

Een crematorium heeft een toename van circa 167 verkeersbewegingen per etmaal. Het plangebied merendeel wordt ontsloten richting de Putseweg (N289) met een etmaalintensiteit van circa 8.197 in 2030.

Uit de berekening blijkt dat de planlocatie een geluidbelasting heeft die lager is dan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder (zie onderstaande figuur). Vanuit het oogpunt van geluid kent de ontwikkeling van een geluidsgevoelige functie (bed en breakfast) op deze locatie dan ook geen belemmeringen vanuit de Wet geluidhinder.



*Geluidscontouren ten gevolge van de Putseweg (N289) op 1,5 meter hoogte*

### Vliegtuiggeluid

In Woensdrecht, ten noorden van Ossendrecht, is de militaire vliegbasis Woensdrecht gelegen. De oriëntatie van de landingsbaan is oost-west. Gezien de ligging van de vliegbasis ten noorden van Ossendrecht is geen relevant geluid te verwachten van de aankomende en vertrekkende vliegtuigen. Dit blijkt ook uit een rapport over de geluidsbelasting rondom de vliegbasis. De verwachting is daarom dat de nieuw te bouwen woningen geen geluidshinder ondervinden door de vliegbasis.

### **7.7. Invloed omliggende bedrijven**

Binnen het plangebied liggen geen bedrijven. In de omgeving van het plangebied is dit wel het geval. Ten zuiden en zuidoosten van het plangebied zijn bedrijven gelegen. Door middel van de Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) is voor deze bedrijven gekeken naar de afstand waarbij gevoelige bestemmingen zoals woningen naar verwachting geen hinder ondervinden. In onderstaande tabellen zijn de dichtstbijzijnde bedrijven weergegeven met de afstand tot het plangebied en de verwachte hinderafstand.

De bedrijven met een milieucontour liggen op een afstand groter dan de minimaal benodigde afstand van het plangebied en daarmee voldoende verwijderd van de ontwikkeling van de woningbouw en de bed en breakfast. Er treden geen knelpunten op en er hoeven geen maatregelen getroffen te worden.

| Bedrijf                            | Adres          | Afstand tot plangebied [m] | Minimaal benodigde afstand [m] |
|------------------------------------|----------------|----------------------------|--------------------------------|
| Autobedrijf Broos B.V.             | Moleneind 25   | 265                        | 30                             |
| Bakkerij Leon Wilbrink             | Molenstraat 80 | 375                        | 30                             |
| Agrarisch bedrijf                  | Moleneind 45   | 400                        | 30                             |
| Touringcarbedrijf De Scheldestroom | Moleneind 77   | 650                        | 100                            |
| Hendrickx Constructie              | Putsmolentje 5 | 650                        | 300                            |

Uit de tabel kan geconcludeerd worden dat gezien de ligging van het plangebied ten opzichte van de bedrijven woningbouw zonder (geluid)hinder ten gevolge van de omliggende bedrijven gerealiseerd kan worden.

### **7.8. Externe veiligheid**

De voorgenomen ontwikkeling betreft het realiseren van gevoelige bestemmingen. De N289 (Putseweg) is een doorgaande weg waarover vrachtverkeer rijdt, welke binnen 200 meter van Dennenheuvel ligt. Gelet op de vervoersintensiteit van het vrachtverkeer en het gemiddelde aandeel transporten met gevaarlijke stoffen (rond de 500/jaar GF3, bron: gemeente Woensdrecht), wordt op grond van vuistregels (HART) geconcludeerd dat zowel het plaatsgebonden risico (PR) als het groepsrisico (GR) geen bezwaar vormen voor het ontwikkelen van een bed en breakfast op de voormalige locatie van het sanatorium.

### **7.9. Luchtkwaliteit**

De bijdrage van het verkeer aan de luchtkwaliteit is bepaald met behulp van de NIBM-tool. Deze tool is beschikbaar gesteld door Infomil om een worstcase indicatie te geven van de bijdrage van wegverkeer aan de luchtkwaliteit, op basis van het aantal voertuigen en de fractie zwaar verkeer.

De NIBM-tool (versie 2012) is voorzien van de emissiefactoren voor stagnerend wegverkeer zoals vrijgegeven in maart 2013. Er is uitgegaan van 100 % lichte motorvoertuigen, omdat het woningen en daarom met name personenvoertuigen betreft.

Op basis van de NIBM-tool is de bijdrage van deze voertuigen aan de luchtkwaliteit bepaald. De worst-case bijdrage aan de jaargemiddelde concentratie NO<sub>2</sub> bedraagt 0,4 µg/m<sup>3</sup> en aan de jaargemiddelde concentratie PM<sub>10</sub> 0,1 µg/m<sup>3</sup>. De planbijdrage is nergens meer dan dit.

De planontwikkeling leidt niet tot een toename van 3 % of meer (1,2 µg/m<sup>3</sup>) van de jaargemiddelde grenswaarde voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>. Daardoor is de ontwikkeling aan te merken als 'niet in betekenende mate'.

## **7.10. Resultaten MER**

Het MER is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. In het MER zijn de effecten per milieuaspect beschreven. In deze paragraaf wordt samengevat wat de voornaamste conclusies van het effectenonderzoek zijn.

### **7.10.1. Toetsing op doelbereik**

De gebiedsbeschrijvingen bevestigen de bijzondere waarden die de Groeve heeft. Het opgestelde inrichtingsplan beoogt deze waarden verder te versterken zonder daarbij nieuwe knelpunten te veroorzaken. Uit de effectbeschrijvingen en -beoordelingen komt naar voren dat de inpassing van de woningbouw en de recreatieve functie een zekere impact hebben op de draagkracht van de in het gebied aanwezige natuurwaarden. Ook komt uit de effectbeschrijvingen naar voren dat de integraal aan het voornemen gekoppelde natuurimpuls ervoor zorgt dat het initiatief per saldo een neutraal en licht positief effect heeft.

### **7.10.2. Vergelijking op milieueffecten**

#### *Natuur*

De woningbouw- en bed en breakfast ontwikkeling heeft negatieve effecten op de natuurwaarden, waaronder de eekhoorn, vleermuizen en de rugstreeppad. Ook is er een negatieve impact op de beoogde doelstelling van het NNB en Natura2000-gebied 'Brabantse Wal'. Er zijn geen negatieve effecten ten aanzien van verzuring en vermesting vanwege stikstof. Integraal onderdeel van het voornemen is ook de natuurimpuls, welke middels een bestuurlijk afspraak voorafgaand aan het vaststellen van het bestemmingsplan wordt geborgd.

Bij een aangepaste inrichting en gericht natuurbeheer (zonering, voorkomen dichtgroei groeve en vennen, voorkomen kap oude bomen) is er daarom per saldo ook sprake van positieve effecten. Resterende negatieve effecten zijn te mitigeren en te compenseren. Om het bestemmingsplan tot uitvoer te brengen zijn naar verwachting ontheffing- en vergunningprocedures nodig om de vanuit de vigerende wetgeving vereiste toestemming te kunnen verkrijgen. De verwachting is dat deze toestemmingen kunnen worden verkregen. Daarmee kan het plan vanuit de natuurwetgeving als 'redelijkerwijs uitvoerbaar' worden aangemerkt.

#### *Bodem en water*

De voorgenomen activiteit (woningbouw- en bed en breakfast ontwikkeling) heeft een zeer beperkte impact op het bodem- en watersysteem van het plangebied. Een aandachtspunt bij de ontwikkeling van het woongebied is het reduceren van de grondwaterwinningen door Evides. Hoewel de verwachting is dat dit ter plaatse van de woningbouw geen vernatting oplevert, adviseert de provincie hier wel voorzorgsmaatregelen (drainage) te treffen.

#### *Landschap, cultuurhistorie, archeologie en aardkundige waarden*

De bestaande landschappelijke waarden in het plangebied worden door de planontwikkeling niet aangetast. De geschiedenis van het plangebied wordt daarentegen juist beter beleefbaar gemaakt.

#### *Leefomgeving*

De planontwikkeling zal leiden tot een zeer beperkte toename van de verkeersintensiteiten. Verkeerskundige knelpunten worden niet voorzien. Ten aanzien van bedrijven- en milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid en hinder als gevolg van een toename van de recreatiedruk worden geen knelpunten verwacht.

### **7.10.3. Mitigerende maatregelen**

Voor het aspect ecologie worden de volgende mitigerende en compenserende maatregelen voorgesteld waarmee de beschreven licht negatieve effecten die de voorgenomen ontwikkeling heeft ten opzichte van de autonome ontwikkeling kunnen worden voorkomen:

- Kap van de bomen begeleiden door middel van ecologisch toezicht of voorafgaand aan de kap vaststellen dat de te kappen bomen en de directe omgeving daarvan geen vaste verblijfplaatsen bevatten;
- Indien nodig nieuwe verblijfplaatsen tijdig, dat wil zeggen voorafgaand aan de uitvoering van werkzaamheden, binnen het kerngebied van de soorten realiseren;
- Geen aanlegwerkzaamheden gedurende het broedseizoen;
- Regulatie van de recreatie door zoneringsmaatregelen (waardoor ten minste gedurende de broedtijd voldoende zeer rustige plaatsen worden gehandhaafd);
- Geen loslopende honden, geluidsproducerende recreatievormen en dergelijke in de broedbiotopen;
- Voldoende schuil- en broedgelegenheid in de vorm van vegetatie op de oevers;
- Voldoende open (zwem)water waarborgen.

#### **7.10.4. Vervolgproces bestemmingsplan- en m.e.r.-procedure**

Het MER is een onderliggend document bij het bestemmingsplan Groeve Boudewijn. Een belangrijk onderdeel van het bestemmingsplan Groeve Boudewijn is de motivatie hoe is omgegaan met de resultaten van dit MER. Dit MER maakt inzichtelijk dat de gebiedsontwikkeling Groeve Boudewijn een ruimtelijke en milieutechnische impact heeft op het plan- en studiegebied, maar dat deze impact beperkt is en met het treffen van inrichtings- en beheermaatregelen te mitigeren en te compenseren is. Geconcludeerd mag worden dat het plan vanuit milieuoogpunt redelijkerwijs uitvoerbaar is.

## **8. JURIDISCHE ASPECTEN**

### **8.1 Het juridische plan**

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied van het bestemmingsplan Groeve Boudewijn.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is gestreefd naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en voorschriften waarbij gebruik is gemaakt van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012). De bestemmingen zijn qua benaming en volgorde afgestemd op de SVBP 2012. In overeenstemming met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (in werking getreden op 1 oktober 2010) is de term vrijstelling / ontheffing vervangen door de term afwijking. Verder schrijft de Wet ruimtelijke ordening een aantal standaardregels voor. Het gaat hierbij om regels van overgangsrecht (bouwen en gebruik) en de antidubbelbelbepaling.

Overigens kunnen de Europese Vogelrichtlijn ((Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG) ertoe leiden dat ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van een bestemmingsplan bestaand gebruik beperkingen zullen gelden.

De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot globaal. Het onderhavige bestemmingsplan is enigszins globaal van karakter waardoor het bestemmingsplan nog enige flexibiliteit kent.

Voor het plangebied is de planopzet naast behoud gericht op ontwikkeling. Eén en ander komt tot uitdrukking in de regels en blijkt ook uit de plankaart. Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

### **8.2 Algemene Regels**

Hoofdstuk 1 van de regels bevat bepalingen die, net als de in hoofdstuk 3 opgenomen 'Algemene regels' en de in hoofdstuk 4 opgenomen 'Overgangsregels', algemeen gelden voor alle bestemmingen zoals opgenomen in hoofdstuk 2. Hoofdstuk 1 bevat de begrippen (artikel 1). Niet alleen de begrippen die nu in het plangebied voorkomen maar ook de begrippen die na uitwerking van het plan naar verwachting nodig zijn, zijn in dit artikel opgenomen. Ook het artikel betreffende de wijze waarop bijvoorbeeld hoogtematen en oppervlaktetaten moeten worden gemeten en berekend is in hoofdstuk 1 opgenomen (artikel 2). Het artikel 'Wijze van meten' en de meest voorkomende begrippen in artikel 1 zijn conform de SVBP2012.

In Hoofdstuk 3 zijn onder andere procedureregels, gebruiksregels en flexibiliteitsbepalingen opgenomen. Ook is in hoofdstuk 3 in het artikel 'Overige regels' de verhouding tot de gemeentelijke Bouwverordening geregeld. Op 1 juli 2008 trad de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking ter vervanging van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO).

In hoofdstuk 4 zijn het overgangsrecht en de slotregel opgenomen.

In het bestemmingplan groeve Boudewijn zijn enkele algemene aanduidingsregels van kracht. Dit betreft de luchtvaartverkeerszone, het grondwaterbeschermingsgebied en de vrijwaringszone – radar.

### **8.3. Beschrijving van de bestemmingen**

#### **8.3.1. Groen**

De gronden met de bestemming Groen zijn bedoeld voor de aanleg en instandhouding van groen en groenvoorzieningen. Binnen de bestemming is tevens in ondergeschikte mate ruimte voor hondentoiletten, waterlopen en waterhuishoudkundige voorzieningen, speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen en voorzieningen van algemeen nut (waaronder een transformatorhuisje).



Binnen de bestemming mag uitsluitend gebouwd worden ten behoeve van voorzieningen van openbaar nut met een oppervlakte van maximaal 15 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van niet meer dan drie meter. Het aanleggen van paden en routes in ondergeschikte mate is tevens mogelijk binnen de bestemming Groen.

### **8.3.3. Natuur**

Binnen de bestemming Natuur is voorzien in het behoud, het herstel en de ontwikkeling van bos, natuur, de landschappelijke en natuurwaarden en de waarden van hydrologische betekenis zodanig dat voor flora en fauna verbindingen kunnen ontstaan tussen natuur- of natuurontwikkelingsgebieden.

Binnen de bestemming Natuur zijn tevens onder andere toegestaan: het behoud, herstel en de ontwikkeling van de aan deze gronden eigen zijnde landschappelijke waarden, natuurwaarden en waarden van hydrologische betekenis, zodanig dat flora- en faunaverbindingen kunnen ontstaan tussen natuur- of natuurontwikkelingsgebieden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen zoals wadi's die dienen voor de infiltratie van het regenwater. Daarnaast zijn deze gronden bestemd voor extensief recreatief gebruik en in ondergeschikte mate voor de aanleg en het behoud van onverharde wegen en paden. Ter plaatse van de aanduidingen 'ontsluiting', zijn onverharde en halfverharde voorzieningen ten behoeve van verkeer toegestaan ten behoeve van de recreatieve bestemming. Bij realisatie van verhardingen dient rekening gehouden te worden met de waardevolle bomen en de specifieke landschappelijke / geomorfologische situatie.

Binnen de bestemming Natuur zijn, ten dienste van de bestemming, slechts twee gebouwen van beperkte omvang toegestaan ten behoeve van opslag van materialen en onderhoud. De goot- en bouwhoogte zijn bepaald op respectievelijk 3 en 5 meter, terwijl het oppervlak per gebouw ten hoogste 15 m<sup>2</sup> mag bedragen.

Voorts zijn maximale maten hoogtematen opgenomen voor hekken (2 meter) en masten (5 meter). Ook zijn eenvoudige voorzieningen voor dagrecreatief medegebruik toegestaan, zoals banken en afvalbakken. De voorwaarde bij deze laatste voorzieningen is dat er geen onevenredige schade mag worden toegebracht aan de aanwezige waarden.

Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van natuur – geologisch monument" is binnen de bestemming Natuur een geologisch monument te realiseren. Een uitkijktoren van maximaal 50 m<sup>2</sup> is hier mogelijk.

Tot slot is een 'aanlegvergunningstelsel' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) opgenomen ter bescherming van de aanwezige waarden.

### **8.3.2. Recreatie**

Binnen deze bestemming zijn recreatieve voorzieningen mogelijk, in de vorm van een bed en breakfast, in overeenstemming met het gemeente bed en breakfast beleid. De bestemming Recreatie heeft tevens tot doel de bescherming van cultuurhistorische en aardkundige waarden.

De bouwhoogte van hoofdgebouwen bedragen maximaal 9 meter.

Binnen deze bestemming is één bedrijfswoning toegestaan met een maximale inhoud van 750 m<sup>3</sup>. Ook zijn bij de bedrijfswoning bijbehorende bouwwerken toegestaan.

### **8.3.4. Verkeer-verblijfsgebied**

De gronden in het plangebied met een vervoersfunctie hebben de bestemming "Verkeer-verblijfsgebied" gekregen. Het gaat hier om de doorgaande wegen, straten en paden voor auto-, fiets- en voetgangersverkeer.

Ondergeschikt zijn naast parkeervoorzieningen ook groenvoorzieningen binnen deze bestemming mogelijk, alsmede waterhuishoudkundige voorzieningen en speelvoorzieningen, straatmeubilair.

Het oprichten van een bouwwerk is uitsluitend mogelijk ten behoeve van voorzieningen van openbaar nut, met een maximale oppervlakte van 15 m<sup>2</sup> en een maximale bouwhoogte van 3 meter.

Bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen maximaal 3 meter hoog zijn. Zulks met uitzondering van bewegwijzering, verkeersborden, verlichtingsarmaturen. Deze kennen een maximale hoogte van 5 meter.

#### **8.3.5. Wonen**

De tot 'Wonen' bestemde gronden zijn bedoeld voor het wonen. Binnen deze bestemming vallen ook de achtertuinen bij woningen en parkeervoorzieningen. Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofd- en bijgebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens is het maximale woning-aantal per bouwvlak aangegeven.

Bij de bestemming Wonen wordt onderscheid gemaakt in Wonen-1 en Wonen-3. Wonen-1 heeft betrekking op vrijstaande woningen. Wonen-3 maakt geschakelde woningen, twee-aaneengebouwde woningen en vrijstaande woningen mogelijk. Bij Wonen-3 is het maximale aantal te schakelen woningen aangegeven (5).

In de regels zijn bebouwingsregels voor hoofdgebouwen, bijgebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en erfafscheidingen op hoeksituaties opgenomen.

Aan huis verbonden beroepen zijn tevens toegestaan binnen de bestemming Wonen tot 40% van het vloeroppervlak van de woning. Voor een bedrijf aan huis geldt dat maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning mag worden ingezet tot een maximum van 40m<sup>2</sup>. Het betreft dan bedrijven die voorkomen op de bij de planregels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten.

#### **8.3.6. Dubbelbestemmingen**

In het plan zijn twee dubbelbestemmingen opgenomen. Naast de dubbelbestemming hebben de gronden altijd de hoofdbestemming (bijvoorbeeld Bos of Natuur). De bepalingen van de hoofdbestemming en de dubbelbestemming zijn beiden van toepassing.

##### *Waarde- aardkundig waardevol gebied*

De voor Waarde-Aardkundig waardevol gebied aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in de gronden voorkomende aardkundige waarden. Met uitzondering van de bouwvlakken mag niet worden gebouwd.

##### *Waarde-natura 2000*

De gronden met de dubbelbestemming Waarde-Natura2000 zijn, behalve voor de daar geldende hoofdbestemming, mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de op en/of in deze gronden voorkomende ecologische waarden.

#### **8.3.7. Gebiedsaanduidingen**

##### *Luchtvaartverkeerszone – 1*

Het bestemmingsplan 'Groeve Boudewijn' bevindt zich in de invloedssfeer van vliegbasis Woensdrecht. Dit betekent dat er voor op te richten bouwwerken maximale bouwhoogtes gelden. Er is in het bestemmingsplan aandacht besteed aan het IHCS (Inner Horizontal en Conical Surface). De zoneringen is opgenomen op de verbeelding van het bestemmingsplan middels de aanduiding 'Luchtvaartverkeerszone – 1'. Voor de IHCS geldt een bouwverbod met een maximale bouwhoogte tussen de ca. 100 en 156 meter boven NAP.

##### *Milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied*

De gronden met de aanduiding "Milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied" zijn mede bestemd voor de bescherming van de grondwaterkwaliteit in verband met het nabijgelegen waterwingebied.

#### *Vrijwaringszone – radar*

Binnen de zone met de gebiedsaanduiding “Vrijwaringszone – radar” geldt een bouwverbod voor bouwwerken hoger dan de denkbeeldige rechte lijn die wordt getrokken vanaf de radarantenne op 48 +NAP oplopend met 0,25 graden tot een hoogte van 113 m + NAP op een afstand van 15km van de radarantenne. Ter plaatse van het plangebied geldt hierbij een maximale bouwhoogte tussen de ca. 75 en 80 meter + NAP. Dit in verband met het voorkomen van verstoring van radarantennes van vliegbasis Woensdrecht.

#### *Overige zone – in verordening ruimte toe te voegen / te verwijderen*

Met onderhavige planontwikkeling wordt tevens de provincie Noord Brabant verzocht enkele aanduidingen aan te passen in de Verordening Ruimte. De betreffende gebieden (zie ook 3.2.4) zijn op de verbeelding aangeduid middels deze gebiedsaanduidingen.

## **9. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

Naast de planologische haalbaarheid van het project, zoals getoetst in voorgaande paragrafen, zal ook inzicht moeten worden gegeven in de financiële uitvoerbaarheid van het project (artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)).

### **9.1. Exploitatieplan**

Onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening vormt de mogelijkheid om bij de ontwikkeling van bouwlocaties een eerlijke verdeling van kosten en opbrengsten voor publieke voorzieningen af te dwingen. Dit vindt plaats door een exploitatieplan, waarin deze verdeelsleutel vast ligt. In de toelichting op elk bestemmingsplan moet aandacht worden besteed aan het exploitatieplan.

In het Bro (artikel 6.2.1) is voorgeschreven voor welk type bouwplannen een exploitatieplan moet worden opgesteld, indien het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd. Het gaat om onder andere nieuwbouwplannen, zoals thans aan de orde. Uiteraard moet sprake zijn van kosten, die verhaalbaar zijn. Welke kosten verhaalbaar zijn (kostensoortenlijst) is ook in het Bro geregeld (artikel 6.2.3 t/m 6.2.5). Van een exploitatieplan kan worden afgezien indien het verhaal van kosten op een andere wijze verzekerd is en/of het instellen van inrichtingseisen via een exploitatieplan niet nodig is.

### **9.2. Anterieure overeenkomst**

In het voorliggende geval zijn de gronden niet in eigendom bij de gemeente. Het project komt voor risico van de initiatiefnemer en eigenaar van de terreinen. De gemeente heeft, om haar kosten te dekken, een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. De verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan vervalt hierdoor.



## **10. MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID**

### **10.1. Klankbordgroep en bestuurlijk overleg**

In de periode vanaf 2006 is samengewerkt aan de ontwikkelingsvisie voor groeve Boudewijn. Er is een stuurgroep, projectgroep en klankbordgroep ingesteld. De gemeente Woensdrecht, eigenaar en initiatiefnemer, de provincie Noord-Brabant alsmede overige betrokken partijen, waaronder Evides en bewoners uit Ossendrecht, zijn nadrukkelijk betrokken bij het proces. Er heeft meermalen bestuurlijk overleg tussen gemeente en provincie plaatsgevonden. Ook de commissie m.e.r. is geraadpleegd. Voor een uitgebreider inzicht in de loop van het proces wordt verwezen naar paragraaf 4.1.

### **10.2. Procedure voorontwerp bestemmingsplan**

#### **10.2.1. Vooroverleg**

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg moet worden gevoerd alvorens een ontwerpbestemmingsplan ter visie gelegd kan worden.

Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijk verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingplan opgestart.

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Groeve Boudewijn' is conform artikel 3.1.1. en 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening voor vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties.

Er zijn 3 vooroverleg reacties ingediend. De ingekomen reacties zijn samengevat en beantwoord in het 'overzicht inspraakreacties voorontwerp bestemmingsplan Groeve Boudewijn'. Het overzicht is als losse bijlage bij dit plan gevoegd. De reacties hebben geleid tot aanpassing van de toelichting, regels en verbeelding van het plan.

#### **10.2.2. Inspraak**

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening van 30 maart 2017 tot en met 10 mei 2017 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Daarbij is eenieder de mogelijkheid geboden een reactie in te dienen.

Daarnaast heeft er op 18 april 2017 van 19.00 tot 20.30 uur in MFC de Drieschaar in Ossendrecht een inloopavond plaatsgevonden. Die avond is men in de gelegenheid gesteld kennis te nemen van de plannen, heeft eenieder het voorontwerp bestemmingsplan kunnen inzien en is gelegenheid geweest tot het stellen van vragen.

Er zijn 7 inspraak reacties op het voorontwerp bestemmingsplan ingediend. De ingekomen reacties zijn samengevat en beantwoord in het 'overzicht inspraakreacties voorontwerp bestemmingsplan Groeve Boudewijn'. Het overzicht is als losse bijlage bij dit plan gevoegd. De reacties hebben geleid tot aanpassing van de toelichting, regels en verbeelding van het plan.

### **10.3. Verdere procedure**

Het Ontwerp bestemmingsplan zal de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. De resultaten zullen te zijner tijd hier worden vermeld.



