

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

telefoon 076 - 5225262

fax 076 - 5213812

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

Gemeente Woensdrecht

Bestemmingsplan

Partiële herz. Buitengeb. 1998
OLV ter Duinenlaan 199-203



datum: maart 2011

projectnummer: 00461.101

referentie: 00461.101bp14

Gemeente Woensdrecht

Bestemmingsplan : Toelichting

“Partiële herz. Buitengeb. 1998 OLV ter Duinenlaan 199-203”

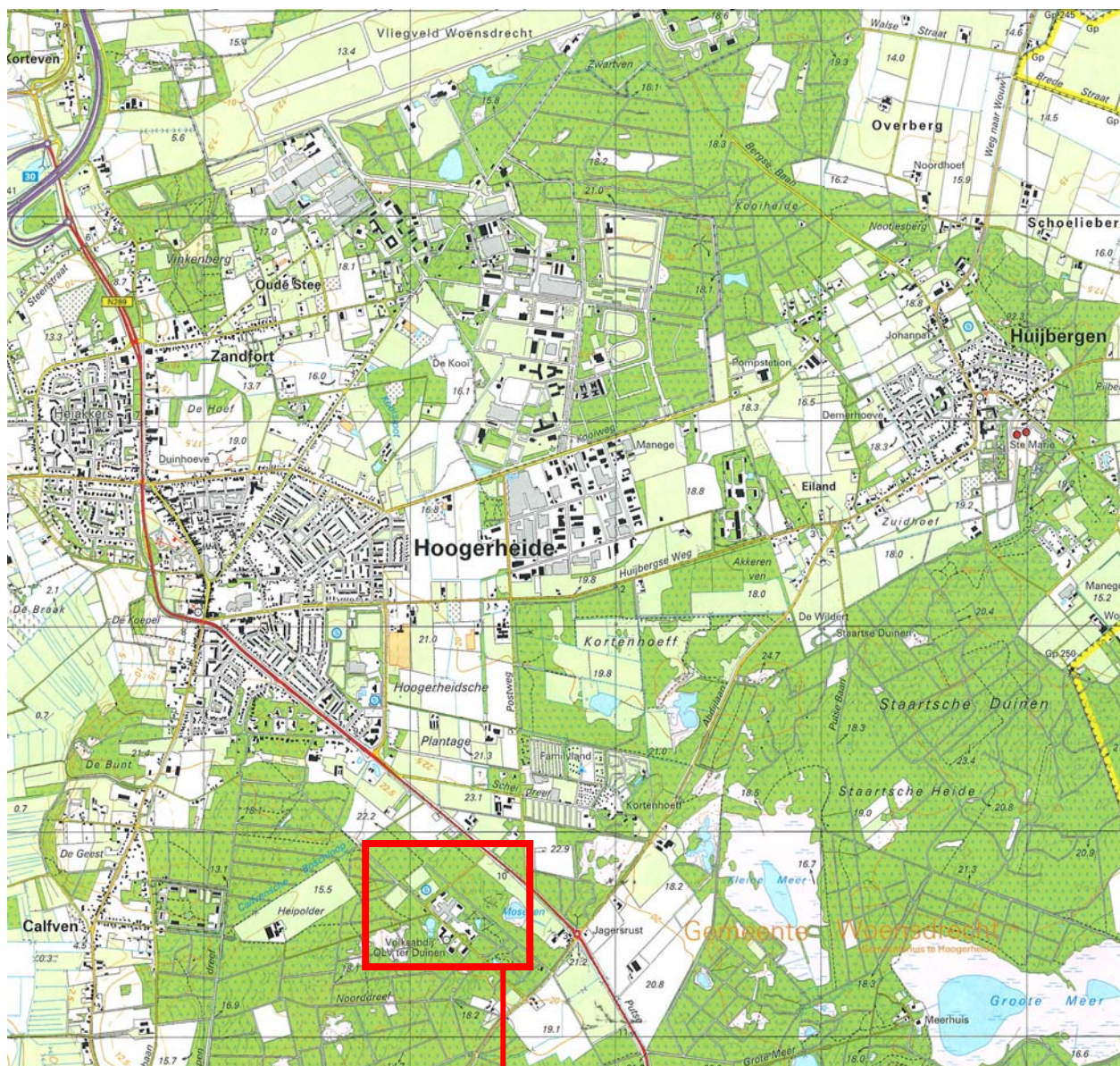
Id = NL.IMRO.0873.BUITxBP060xHERZx13-VG01

Fase	Datum besluit	Datum publicatie	Datum ter inzage	Bijzonderheden
Voor-ontwerp			20 juli 2010	
Ontwerp			27 oktober 2010	
Vastgesteld			17 februari 2011	
Van kracht				
Raad van State				
Onherroepelijk				

Gemeentebladnummer: -

INHOUD

1	Inleiding.....	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Leeswijzer	7
2	Beschrijving bestaande situatie	9
2.1	Afbakening plangebied.....	9
2.2	Beschrijving omgeving	9
2.3	Beschrijving plangebied en bestaande bebouwing	9
2.4	Verkeer en parkeren	13
3	Beleidskader.....	15
3.1	Algemeen	15
3.2	Nota Ruimte 2006	15
3.3	Grenspark +	17
3.4	Beheersplan Natura 2000 Brabantse Wal (concept mei 2009).....	17
3.5	Visie recreatieve zonering en Recreatieve routestructuur Brabantse Wal.....	19
3.6	Toekomstschets Brabantse Wal	21
3.7	Verordening ruimte fase 1 en 2, 2010	23
3.8	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO), 2010	25
3.9	Uitwerking gebiedspaspoorten.....	27
3.10	StructuurvisiePlus Gemeente Woensdrecht 2001 en actualisatie 2009	28
3.11	Toeristisch-Recreatief Beleid gemeente Woensdrecht	28
3.12	Bestemmingsplan "Buitengebied" 1998 en Bestemmingsplan "Buitengebied" 1998 A30 plus herziening.....	30
3.13	Eindconclusie beleidstoetsing	31
4	Randvoorwaarden.....	33
4.1	Algemeen	33
4.2	Bodem.....	33
4.3	Kabels en leidingen	35
4.4	Wegverkeerslawaaï	35
4.5	Cultuurhistorie en archeologie	37
4.6	Flora en fauna	37
4.7	Luchtkwaliteit.....	42
4.8	Bedrijven en milieuzonering.....	43
4.9	Externe veiligheid.....	45
4.10	Watertoets.....	48
5	Planbeschrijving.....	51
5.1	Algemeen	51
5.2	Totaalvisie	51
5.3	Het nieuwe Mollercollege	57
5.4	De Volksabdij en Almata	58
5.5	Behoeftte uitbreiding horeca Volksabdij.....	59
5.6	Verkeer en parkeren	60
5.7	Ruimtelijke kwaliteit.....	64
6	Juridische aspecten.....	67
6.1	Algemene opzet	67
6.2	Toelichting op de verbeelding	67
6.3	Toelichting op de bestemmingsplanregels.....	67
7	Economische uitvoerbaarheid.....	71
7.1	Exploitatie.....	71
7.2	Handhaving	71
8	Overleg en inspraak.....	73
8.1	Inleiding	73
8.2	Vooroverleg.....	73
8.3	Inspraak	76
	Bijlage	
	Staat van wijzigingen	



Topografische kaart

De sportvelden

Het Mollercollege

De Volksabdij

Almata



Restaurant

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Ter plaatse van de Volksabdij en haar directe omgeving is de gemeente voornemens diverse ontwikkelingen toe te laten.

Het plangebied is gelegen nabij het grensoverschrijdend natuurgebied Het Grenspark "De Zoom - Kalmthoutse Heide" (3.759 ha. Bos- en heidegebieden) en nabij het uitgestrekte bosgebied de Brabantse Wal dat reikt van Bergen op Zoom tot aan de Belgische grens, onderdeel van het Europees netwerk van natuurgebieden Natura 2000.

Er bestaan plannen om het reeds bestaande grenspark verder uit te breiden (Grenspark +), voor deze uitbreiding wordt onder andere de Volksabdij en haar omgeving als gebied aangewezen waarmee het huidige grenspark uitgebreid kan worden. Door hier een recreatieve poort te creëren kan recreatieve functie ter plaatse verder uitgebouwd worden en worden de recreatieve stromen binnen het gehele grenspark beter verdeeld.

Indien in dit bestemmingsplan gesproken wordt van Grenspark dat wordt het bestaande Grenspark De Zoom - Kalmthoutse Heide bedoeld. Indien gesproken wordt over Grenspark + dat wordt de toekomstige uitbreiding van het bestaande Grenspark bedoeld.

Onderhavig bestemmingsplan geeft invulling aan de ontwikkeling van de Volksabdij en haar directe omgeving tot een recreatieve poort. Behalve de ontwikkeling van De Volksabdij tot recreatieve poort van het Grenspark + maakt ook de geplande nieuwbouw en verhuizing van het Mollercollege een integraal onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Tevens zijn de onlangs gerealiseerde uitbreidingen van de jeugdinrichting Almata positief opgenomen in dit bestemmingsplan. Tot slot is het bestemmingsplan toekomstgericht zodat latere ontwikkelingen (verder uitbreiding van de hotelfunctie en eventuele vervangende nieuwbouw ten behoeve van de jeugdinrichting Almata) ook tot de mogelijkheden behoren. De uitbreiding van de horeca is in lijn met het Grenspark + en de functies horende bij een recreatieve A-poort.

Op dit moment is het Mollercollege gevestigd aan de OLV ter Duinenlaan 201/203 te Ossendrecht. De Volksabdij is gevestigd aan de OLV ter Duinenlaan 199, deze beschikt over een restaurant en een hotelfunctie. Daarnaast is hier de sector Maritiem van jeugdinrichting Almata gevestigd.

De beoogde ontwikkelingen zijn niet mogelijk in het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 1998" en de 30+ herziening van dit bestemmingsplan. Derhalve dient ten behoeve van de ontwikkelingen een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden. Voorliggende rapportage betreft het bestemmingsplan dat benodigd is om de beoogde ontwikkeling juridisch mogelijk te maken.

1.2 Leeswijzer

- Het hierop volgende hoofdstuk bevat de beschrijving van de bestaande situatie, waarbij ingegaan wordt op zowel de omgeving als de projectlocatie.
- Het vigerend beleid wordt in hoofdstuk 3 behandeld en tevens vindt hier een toetsing plaats aan dit beleid.

- De randvoorwaarden waaronder bodem, water, archeologie, flora- en fauna en externe veiligheid worden in het vierde hoofdstuk nader bekeken, al dan niet middels een uitgevoerd onderzoek.
- In de planbeschrijving die in hoofdstuk 5 is opgenomen wordt de te realiseren situatie omschreven. Hierbij wordt onder andere ingegaan op de plaatsing en vormgeving van de nieuwbouw en de relevante oppervlaktematen.
- Een korte uitleg van de bestemmingsplanregels vindt plaats in hoofdstuk 6 juridische aspecten.
- De toelichting van dit bestemmingsplan wordt afgesloten met een economische uitvoerbaarheid in het zevende hoofdstuk en het aspect overleg en inspraak in het laatste hoofdstuk.



Luchtfoto van het plangebied en omgeving (bron: Terradesk)

2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

2.1 Afbakening plangebied

Het plangebied ligt ten noordoosten van de kern Ossendrecht en ten zuidoosten van de kern Hoogerheide. Het plangebied heeft een totaal oppervlak van ca. 111,8 hectare.

2.2 Beschrijving omgeving

De Volksabdij ligt in een glooiend landschap met een zandbodem, zo is de naam “De Volksabdij Onze Lieve Vrouw ter Duinen” ontstaan.

Het plangebied ligt aan de rand van grenspark De Zoom – Kalmthoutse Heide en de Brabantse Wal. De Brabantse Wal is gelegen op het grensgebied tussen zand en het zeeklei. De Brabantse Wal dankt zijn naam aan het opmerkelijke hoogteverschil van enkele tientallen meters tussen die hogere zandgronden en het zeekleigebied. De Brabantse Wal was tot het begin van de 18^e eeuw een omvangrijk, open binnenduigebied. Toponiemen als Huijbergen en Bergen op Zoom herinneren hier aan.

Door bebossing en het stichten van landgoederen zowel in de omgeving van Bergen op Zoom als vanuit het Antwerpse is het open landschap omgevormd tot een overwegend gesloten boslandschap. In en om de Woensdrechtse heide, onderdeel van Natura 2000-gebied “Brabantse Wal”, worden stuifzanden, naald- en gemengde bossen aangetroffen. Landgoederen als die van De Mattemburgh, Zoomland, Groote Meer, Kortenhoeff en De Wouwse Plantage bevinden zich binnen de grenzen van het Natura 2000-gebied. Natuurwaarden in de vorm van stuifzandrelicten en bosgebieden zijn aanwezig en op de landgoederen cultuurhistorisch belangrijke waarden waaronder lange beukenlanen. De aanwezigheid van vele (oud) landgoederen maakt dat naast gevarieerde bossen en heide ook wei- en bouwland en eikenstrubben aanwezig zijn. In het gehele gebied zijn natuurlijke vennen aanwezig waarvan enkele zeer waardevolle zoals Groote Meer, Kleine Meer en Zwaluwmoer op het landgoed Groote Meer.

Het Natura 2000-gebied is circa 4906 hectare groot en is in zijn geheel gelegen in de provincie Noord-Brabant in de gemeenten Bergen op Zoom, Roosendaal en Woensdrecht. Verder kent het gebied verschillende eigenaren, te weten Staatsbosbeheer, de natuurbeheerder, Brabants Landschap, Defensie, drinkwaterbedrijf Evides, Gemeente Woensdrecht, Gemeente Bergen op Zoom en vele particuliere eigenaren.

Het zuidelijk deel is onderdeel van een grensoverschrijdend natuurgebied Grenspark De Zoom – Kalmthoutse Heide. Het Vlaamse deel is door Europa ook aangewezen als Natura2000-gebied Kalmthoutse Heide. De natuur in dit park is gevarieerd en bestaat uit heide, bos, duinen en vennen. In het grenspark zijn diverse wandelingen en fietstochten uitgezet.

2.3 Beschrijving plangebied en bestaande bebouwing

Naast een groot gedeelte natuur liggen in het plangebied ook verschillende panden. Het pand van de Volksabdij, het Mollercollege en de jeugdinstelling Almata. De panden liggen als losse elementen in het groen en hebben ieder een eigen karakter.



Foto's van het plangebied

De Volksabdij

In 1936 is De Volksabdij gesticht als werkkamp voor werkloze jongeren uit de omgeving. In 1941 is het pand geopend. Tegenwoordig zijn in de panden van de Volksabdij, vergadercentrum, abdijskamers (ten behoeve van overnachtingen) en een groepsaccommodatie gevestigd. De bestaande hotelfunctie van de Volksabdij omvat 33 kamers (48 bedden). Op dit moment wordt een deel van de kamers (19 stuks) verhuurd aan jeugdinrichting Almata. Daarnaast behoort restaurant 'De Blauwe Pauw' tot de Volksabdij. De omvang van dit restaurant is circa 725 m². Naast het restaurant ligt een ruimte bestemd voor zalenverhuur. De omvang van deze ruimte bedraagt circa 285 m² bvo.

De Volksabdij bestaat uit diverse statige panden opgebouwd uit één of twee bouwlagen met een kap. Het gebouw bezit een U-vormige plattegrond met ongelijke vleugels. Aan het uiteinde van de rechter vleugel is een recente vleugel opgetrokken, die buiten de bescherming valt. De gevels zijn opgetrokken in gemeleerd bruinrode baksteen in kettingverband.

De gevels aan de zijde van de binnenplaats zijn uitgevoerd met een terugliggende gevel, waardoor een overdekte gang is gevormd achter een arcade van bogen. Op de verdieping van de linker- en rechter vleugel bevinden zich rechthoekige vensteropeningen met vierruits stolpramen. De gevel van de achterste vleugel is lager zonder vensteropeningen op de verdieping. De gevels worden beëindigd met het dakoverstek.

De overige gevels zijn eenvoudiger van opzet met op de begane grond twee- en drielichten met vierruits ramen en op de verdieping rechthoekige vensteropeningen met vierruits stolpramen. De vleugels zijn voorzien van op elkaar aansluitende schilddaken, gedekt met rode VOH-pannen. In het dieper doorlopende voorschild van de achterste vleugel bevinden zich vijf kleine dakkapellen, gedekt met een steekkapje met voorschild, voorzien van een leidekking.

In de aansluiting tussen de linker- en achterste vleugel is een klokkentoren opgetrokken. In het voorvlak hiervan bevindt zich een kruiskozijn met meerruits ramen. Onder de uitgemetselde dakrand bevinden zich in elk gevelvlak twee rondboog-galmgaten. De toren is bekroond met een tentdak, dat is ingesnoerd aan de voet en gedekt met leisteen.

Het complex is van monumentale waarde vanwege de hoofdopzet en de bouwmassa van de gebouwen. De bescherming beperkt zich tot de beschreven gebouwen.

Het Mollercollege

Ten noordoosten van de panden van de Volksabdij ligt het pand van het Mollercollege. Het Mollercollege is een vmbo school. De school heeft twee locaties: het pand naast de Volksabdij en een vestiging in Hoogerheide. Het pand naast de Volksabdij is opgebouwd uit een centrale bouwmassa met daaraan drie vleugels. De ruimte tussen de vleugels is groen ingericht. Het pand is opgebouwd uit één bouwlaag zonder kap. Eén van de vleugels is uitgevoerd met diverse lichtkoepels.

Almata

Almata is een instelling voor het opvoeden en behandelen van jongeren met ernstige gedragsproblemen. Almata heeft vestigingen in Den Dolder en in Ossendrecht. In Ossendrecht wordt behandeling geboden aan zo'n 50 jongeren.



(Hoofd)wegenstructuur binnen het plangebied



Overzicht van de parkeerlocaties

Onlangs is de nieuwbouw voltooid. Met de realisatie van deze nieuwbouw heeft de inrichting 82 behandelplaatsen. De bestaande panden van Almata zijn opgebouwd uit twee bouwlagen met een kap.

2.4 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het gebied wordt ontsloten door twee wegen. Er is in de huidige situatie een ontsluiting via de OLV ter Duinenlaan en een ontsluiting via de provinciale weg N289 (Putseweg). De OLV ter Duinenlaan is gecategoriseerd als een erftoegangsweg buiten de bebouwde kom. De maximale snelheid op deze weg is 60 km/uur.

De Putseweg (N289) is in eigendom en beheer van de Provincie. De maximale snelheid op deze weg is 80 km/uur.

In het plangebied zelf verloopt de ontsluiting deels via de OLV ter Duinenlaan die in een L-vorm door het plangebied loopt en diverse onverharde wegen.

Parkeren

Parkeren door zowel de bezoekers/gasten en medewerkers van het hotel en het restaurant wordt gefaciliteerd op een tussenliggend onverhard parkeerterrein. Dit parkeerterrein heeft een capaciteit van ongeveer 90 parkeerplaatsen.

Voor de nieuwbouw van Almata zijn 50 extra parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarvan zijn 20 parkeerplaatsen direct gelegen aan de achterzijde, welke alleen te gebruiken zijn door het personeel van Almata. Daarnaast zijn er 30 parkeerplaatsen gerealiseerd tussen het bestaande restaurant en de nieuwbouw. Deze plaatsen zijn op dit moment in de weekenden en 's avonds tevens beschikbaar voor de gasten van de Volksabdij.

Het parkeren voor medewerkers (en bezoekers) van het Mollercollege wordt 'versnipperd' rondom de school gefaciliteerd. Een deel van de parkeervraag wordt opgevangen op het parkeerterrein tussen de school en de Volksabdij/restaurant en een deel van de parkeervraag wordt opgevangen op parkeer-terreintjes aan de voor- en achterzijde van de school.

3 BELEIDSKADER

3.1 Algemeen

Om te kunnen verantwoorden dat de beoogde ontwikkeling ter plaatse niet alleen ruimtelijke inpasbaar is maar ook binnen het vigerende ruimtelijke beleid inpasbaar is, is een toetsing aan diverse beleidsdocumenten vereist. Dit hoofdstuk betreft een toetsing aan de relevant geachte beleidsdocumenten van zowel de rijksoverheid, de provincie Noord-Brabant als de gemeente Woensdrecht. De onderstaande beleidsdocumenten/ visies etc. zijn opgenomen in dit hoofdstuk:

- Nota ruimte (vastgesteld):
- Beheersplan Natura 2000 Brabantse Wal (concept):
- Grenspark + (concept):
- Toekomstschets Brabantse Wal (vastgesteld):
- Visie recreatieve zonering (vastgesteld):
- Recreatieve routestructuur Brabantse Wal (vastgesteld):
- Gebiedsplan Brabantse Delta (vastgesteld):
- Regionaal uitwerkingsplan Brabantse buitensteden en Woensdrecht (vastgesteld):
- Verordening ruimte 1e fase, 2010 (vastgesteld):
- Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO), 2010 (vastgesteld):
- Uitwerking gebiedspaspoorten (vastgesteld):
- StructuurvisiePlus Gemeente Woensdrecht 2001 en actualisatie 2009 (vastgesteld):
- Toeristisch-Recreatief Beleid gemeente Woensdrecht (vastgesteld):
- Bestemmingsplan "Buitengebied" 1998 en Bestemmingsplan "Buitengebied" 1998 A30 plus herziening (vastgesteld).

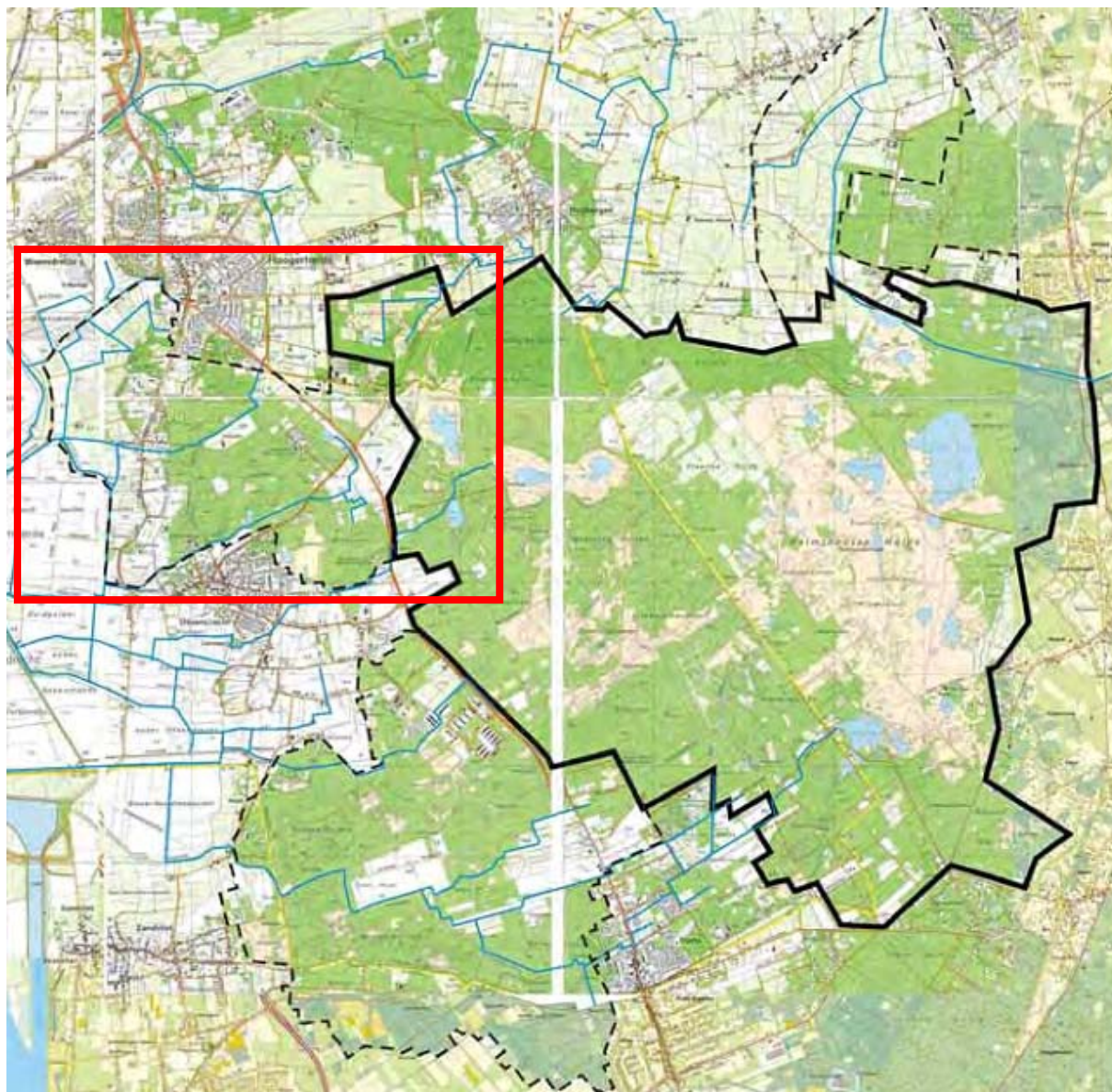
3.2 Nota Ruimte 2006

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land.

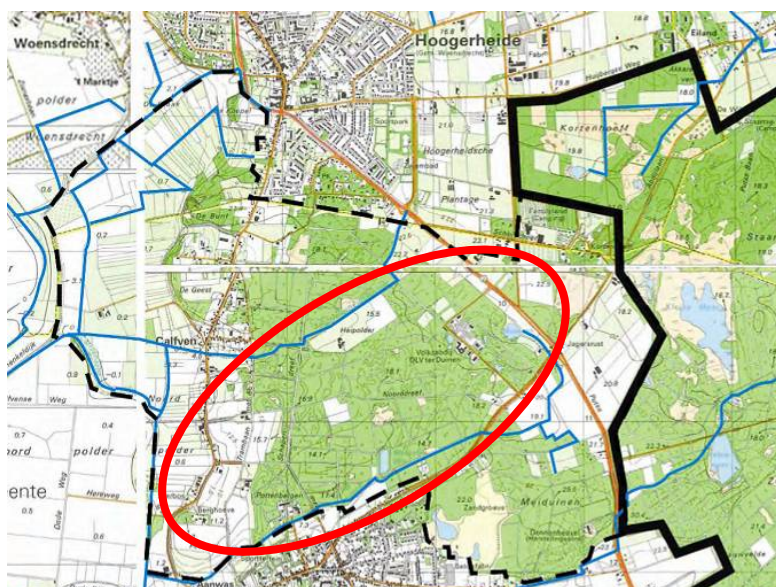
Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat ons in Nederland ter beschikking staat. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

'Bundeling van verstedelijking en infrastructuur' en 'organiseren in stedelijke netwerken' zijn de beleidsstrategieën die het rijk hanteert voor economie, infrastructuur en verstedelijking. Hierbij geldt onder meer dat de variatie tussen stad en land wordt versterkt. Tevens dient voor (her)ontwikkeling zo veel mogelijk ruimte gezocht worden in de bestaande stedelijke gebieden (zuinig ruimtegebruik).



Uitbreiding Grenspark tot Grenspark +



Toetsing aan de Nota Ruimte

Voor de ontwikkeling worden panden gesloopt en er wordt op een compacte wijze nieuwe bebouwing gebouwd. Bovendien vindt de ontwikkeling plaats op bestaande sportvelden. Derhalve hoeft voor de beoogde ontwikkeling geen nieuwe locatie vrijgemaakt worden. Ook qua invloed op de omliggende omgeving voor wat betreft milieu, externe veiligheid etc., zijn er geen belemmeringen.

Voor wat betreft de natuur heeft onderhavig plan een positieve invloed op de verdere ontwikkeling van het natura 2000 gebied waarbinnen het plan gelegen is.

Hierdoor heeft het plan geen negatieve invloed op de leefomgeving en is het plan passend binnen de beleidsvisie uit Nota Ruimte.

3.3 Grenspark +

Hoewel het hier niet om vastgesteld beleidsdocument gaat is de ontwikkeling van Grenspark + wel noemenswaardig en relevant om de achterliggende visie bij dit bestemmingsplan helder te krijgen. Tevens is het een veelvoorkomend begrip binnen dit bestemmingsplan en de genoemde beleidsstukken waar aan getoetst wordt.

In 2004 is er vastgesteld dat de problemen waar het Grenspark in haar huidige vorm onder lijdt, meerbepaald de verdroging, de recreatieve belasting en daardoor de teruglopende natuurwaarden, nog steeds aanwezig zijn. Op de huidige schaal kunnen deze problemen niet worden opgelost. Met name het verder ontwikkelen van natuurgerichte recreatie op wandel-, fiets- en ruitersporen is binnen de huidige begrenzing van het Grenspark niet mogelijk. Daarom wordt gezocht naar mogelijkheden binnen 3 voorgestelde nieuwe uitbreidingsgebieden, de zgn. lobben Ravenhof, Volksabdij en Essen/Hemelrijk.

De locatie van de Volksabdij en haar directe omgeving staat centraal binnen dit bestemmingsplan. Voor de ontwikkeling van dit gebied kunnen de volgende aandachtspunten worden aangehaald:

- Volksabdij: poort voor dagrecreatie, wandel- en fietsroutes;
- Natte gradiënt met vennen, natuur-beken en Noordpolder ontsluiten voor recreanten;
- Aanvullingen: kinderroutes;
- Versterking biotopen van de gradiënt, vennen en beken (aansluiting acties Brabantse Wal);
- Vergroting leefgebied kamsalamander;
- Verminderen barrières Putseweg (insecten, kamsalamander).

3.4 Beheersplan Natura 2000 Brabantse Wal (concept mei 2009)

Op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 is het opstellen van een beheerplan voor de Natura 2000-gebieden verplicht. Het Natura 2000-beheerplan werkt de instandhoudingsdoelstellingen die voor een Natura 2000-gebied zijn geformuleerd verder uit in omvang, ruimte en tijd. Het beheerplan beschrijft de resultaten die bereikt moeten worden om het behoud of indien van toepassing het herstel of versterking van deze natuurlijke habitats en soorten mogelijk te maken. Het beheerplan geeft een overzicht op hoofdlijnen van de maatregelen die in de planperiode (6 jaar) genomen moeten worden om de instandhoudingsdoelstellingen ten aanzien van de aangewezen natuurlijke habitats en soorten te garanderen. Verder wordt ook op hoofdlijnen inzichtelijk gemaakt welke overige maatregelen

nodig zijn (LNV, 2005a), maar niet binnen de eerste beheerplanperiode (2010-2016) kunnen worden uitgevoerd.

Daarnaast geeft het beheerplan aan onder welke voorwaarden het (mede)gebruik kan plaatsvinden zonder nadelige gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van het gebied.

In het beheersplan wordt uitgebreid ingegaan op de manier waarop het natura 2000 gebied instand gehouden kan worden op het gebied van flora en fauna. Zonder in detail te treden op de inhoud van het beheersplan kan worden gesteld dat de bestaande natuurwaarden gehandhaafd dienen te blijven en daar waar mogelijk versterkt moeten worden. Voor wat betreft recreatie wordt het onderstaande gesteld:

Op de Brabantse Wal vindt een verscheidenheid aan recreatieve activiteiten plaats. Hoofdzakelijk wordt er in het gebied gewandeld en gefietst. In en rondom het gebied zijn voorzieningen aanwezig waar overnacht kan worden. Bezoekers van het gebied zijn afkomstig uit aangrenzende dorpen en steden, uit de randstad en recreanten die in het gebied bij een verblijfsrecreatieve voorziening overnachten.

Vanuit het Grenspark, gemeenten, provincie, de natuurbeheerders en recreatieve belangenorganisaties wordt gestreefd naar een betere zonering van het recreatief gebruik met name gericht op wandelaars en fietsers met nieuwe wandel- en fietsroutes door het Grenspark. De Volksabdij wordt diverse malen genoemd als horecagelegenheid ten behoeve van zowel dagrecreatie als verblijfsrecreatie.

Recreatiezonering

In het beheersplan wordt aangegeven dat gebleken is dat recreatie geen negatief effect heeft op de instandhoudingsdoelstellingen maar dat de druk van met name wandelaars onevenredig verdeeld is over het Natura2000-gebied. Er bestaat nadrukkelijk de wens om de recreatie beter te verspreiden over de Brabantse Wal waarbij er ook mogelijkheden zijn voor andere recreatievormen en economische ontwikkeling bij de toegangspoorten.

Vanuit verschillende projecten en plannen van gemeenten, grenspark en provincie wordt hier invulling aangegeven. Het beheerplan biedt uitzonderlijke kansen om de recreatie in het Natura2000-gebied zo te zoneren waarbij de ontwikkeling of behoud van de instandhoudingsdoelen niet in gevaar komen en ontwikkeling van recreatie tot zijn recht kan komen. Ook het gebied rondom de Volksabdij wordt genoemd als kansrijke onthaalpoort.

Toetsing aan Beheersplan Natura 2000 Brabantse Wal

Centraal in het beheersplan staat de bescherming en handhaving van de aanwezige flora en fauna. De nieuwbouw ontwikkelingen binnen het plangebied zijn zodanig dat deze plaats vinden op gronden die reeds in gebruik zijn ten behoeve van de aanwezige functies. De bomen die in het kader van onderhoudig plan gekapt worden, worden ruimschoots gecompenseerd met de realisatie van nieuw groen.

De noodzakelijke voortoets wordt tegelijkertijd met de ter inzage legging bij de Provincie Noord-Brabant uitgezet.

De ontwikkeling van het gebied tot een recreatieve poort past binnen het beheersplan aangezien onderhavig plangebied hier expliciet genoemd wordt als een kansrijke locatie voor wat betreft de realisatie van een onthaalpoort. De Volksabdij en haar directe omgeving wordt genoemd als een recreatief gebied met zowel een dag- als een verblijfsfunctie. Door deze functie verder uit te bouwen kunnen omliggende recreatieve functies (met name De Vroente) ontlast worden. Hierdoor kan een bijdrage geleverd worden aan de wens om de recreatie beter te verspreiden in de omgeving van de Brabantse Wal.

3.5 Visie recreatieve zonering en Recreatieve routestructuur Brabantse Wal

Visie recreatieve zonering

Door bureau Buiten is in september 2008 deze visie opgesteld.

In het gebied Voorkempen, Brabantse Wal en Grenspark De Zoom-Kalmthoutse Heide willen de Dienst Landelijk Gebied (DLG) en de Vlaamse Landmaatschappij (VLM) hun krachten bundelen om grensoverschrijdende problemen aan te pakken en kansen te benutten.

Er is behoefte aan een geïntegreerde benadering van de regionale economie en recreatie in dit grensoverschrijdende gebied. Vlaamse en Nederlandse partners willen hierbij samenwerken op het niveau van zowel visie- en beleidsontwikkeling als uitvoering en realisatie. Het voornemen is om deze samenwerking te formaliseren in een Interreg IVA project. Doelstellingen zijn:

- het bereiken van een grotere grensoverschrijdende recreatieve samenhang;
- stimuleren van de betrokkenheid van ondernemers en privépartners, actieve deelname van ondernemers bij de recreatieve uitbouw van de regio;
- geleiding van de recreatieve druk door het gebied onder sterke urbane druk met vrijwaring van de natuurwaarden;
- accentueren en ontwikkelen van de sterkten van het gebied middels een gezamenlijke (grensoverschrijdende) communicatiestrategie;
- het realiseren van pilotprojecten (korte termijn uitvoering).

Het gebied waarvoor de visie geschreven is opgedeeld in diverse lussen aan routes. Het Grenspark is het grootste natuurgebied in de regio en mede daarom een belangrijke trekpleister voor natuurgerichte recreatie. Om deze lussen en het geleiden van de recreatieve druk ter plaatse mogelijk te maken, moet aan de volgende voorwaarden voldaan worden:

- Uitbreiding van het areaal toegankelijk natuurgebied en het aantal toegangen onder meer d.m.v. Grenspark +.
- Inrichting onthaalpoorten aan de west- en noordzijde van het Grenspark + gebied. Het nieuwe onthaalpunt aan de noordzijde wordt ingericht voor actieve natuurgerichte recreanten (paardrijden, mountainbiken en veldrijden). Voorzieningen vanuit het bestaande onthaalpunt (De Vroente) moeten daarvoor verplaatst worden naar het nieuwe onthaalpunt aan de westzijde.
- Aantrekkelijke fiets- en wandelverbinding tussen de Antitankgracht de Kalmthoutse Heide en de Moretusbossen.

Uit onderzoek blijkt dat de geografische locatie van de onthaalpoort ondergeschikt is aan de inrichting ervan. Vanuit recreatief oogpunt maakt het in feite niet uit waar je de onthaalpoort neerzet, als je deze maar goed inricht. Vanuit natuurlijk oogpunt is de lokalisering juist een

belangrijk stuurmiddel. Je kunt stellen dat eisen ten aanzien van ecologie en omgeving leidend zouden moeten zijn bij het zoeken van een geschikte locatie van een onthaalpoort.

Daarnaast dienen onthaalpoorten (naast hun functie van het geleiden van recreatieve druk) ook om de toeristische structuur te versterken. Hiervoor moet gekeken worden naar mogelijkheden voor combinatie van een onthaalpoort met een horecabestemming of recreatief-toeristische onderneming. Niet elke onthaalpoort is hetzelfde.

De inrichting en programmering van de onthaalpoorten wordt afgestemd op:

- de doelgroep (rustzoeker of rustmijder, bezoekmotief)
- de omgeving (kwetsbaarheid natuur en thematische sterkten, al dan niet grensoverschrijdend).

De locatie rondom de Volksabdij wordt onder andere genoemd als een locatie die geschikt is voor de realisatie van een recreatieve poort/ onthaalpoort van middelgrote omvang. Inmiddels is dit achterhaald in is in 2009 middels een nieuwe visie (zie onderstaande paragraaf) de locatie rondom de Volksabdij aangewezen als locatie die uitermate geschikt als grote recreatieve (A) poort.

Recreatieve routestructuur Brabantse Wal

In navolging van de Visie recreatie zonering heeft bureau Buiten in opdracht van de provincie Noord-Brabant samen met de betrokken gemeenten, het Grenspark De Zoom – Kalmthoutse Heide en de Dienst Landelijk Gebied in oktober 2009 een recreatieve routestructuur op voor de Brabantse Wal. Een kaart voor de gehele Brabantse Wal, met daarop de recreatieve routestructuur voor wandelen, fietsen, mountainbiken, paardrijden, menen en varen. Hierbij zijn ook locaties bepaald voor recreatieve poorten en afspraken gemaakt met de gemeenten over de realisatie van de routes.

De recreatieve routestructuur op de Brabantse Wal moet de bezienswaardigheden in het gebied ontsluiten voor toeristen en recreanten. Hierbij wordt nadrukkelijk de koppeling gezocht en gelegd met de identiteit en kwaliteiten van de Brabantse Wal en de Toekomstschets van de Brabantse Wal. De recreatieve routestructuur levert zo een impuls aan de regionale economie.

De routestructuur bouwt voort op de recreatiezonering Voorkampen, Brabantse Wal, Grenspark De Zoom Kalmthoutse Heide (2008), en op de resultaten van de werksessie over routestructuren die is georganiseerd op 19 maart 2009.

Doel van de visie is te komen tot een betere verdeling van de recreatie over het gehele gebied door ondersteunende voorzieningen zoals recreatieve onthaalpoorten bij een aantal bestaande of nieuwe horecagelegenheden, betere parkeervoorzieningen en ontsluiting van gebieden.

In dit document wordt onderscheidt gemaakt in drie verschillende soorten recreatieve poorten. Voor de periode tot 2015 worden in het document 5 A-poorten aangewezen en 10 B-poorten De Volksabdij en haar omgeving wordt aangemerkt als een grote A-poort (naar verwachting 2011 gereed).

Deze toeristisch-recreatieve poorten zijn bedoelt om grotere stromen recreanten aan te trekken, vast te houden en te geleiden. Hiertoe bieden ze een uitgebreid voorzieningenpakket en

hebben ze een (boven)regionale aantrekkingskracht. De bijbehorende motiefgroepen zijn 'gezelligheid', 'er tussen uit', 'interesse voor gebieden' en 'uitdaging'. Een (bescheiden) publiekstrekker maakt deel uit van het voorzieningenaanbod. Denk bijvoorbeeld aan een bezoekers- of educatiecentrum, speeltuin, uitkijktoren of een sportvoorziening als een klimwand. Verder zijn ook ondersteunende voorzieningen zoals verhuurmogelijkheden of startpunt van georganiseerde activiteiten wenselijk. Vanzelfsprekend wordt er informatie over de Brabantse Wal gegeven, zijn er horeca en parkeerplaatsen en kunnen er verschillende routes gestart worden.

Voor een dergelijke poort wordt uitgegaan van 100.000 of meer bezoekers per jaar.

Toetsing aan Visie recreatieve zonering en Recreatieve routestructuur Brabantse Wal

De ontwikkeling van de recreatieve poort in het plangebied sluit aan op de visies zoals omschreven in de visie recreatiezonering en de Recreatieve routestructuur Brabantse Wal. Door middel van onderhavig plan kan een bijdrage geleverd worden aan de versterking van de recreatieve structuur in de omgeving en wordt invulling gegeven aan de wens om meer recreatieve poorten/ onthaal poorten. Door het Mollercollege te verplaatsen komt er ruimte vrij om ter plaatse meer groen en horeca te realiseren. Hiermee wordt een belangrijke (ruimtelijke) bijdrage geleverd aan de realisatie van de recreatieve A-poort zoals genoemd in Recreatieve routestructuur.

3.6 Toekomstschets Brabantse Wal

Deze toekomstschets dateert van september 2009 geldt voor de periode tot en met 2013.

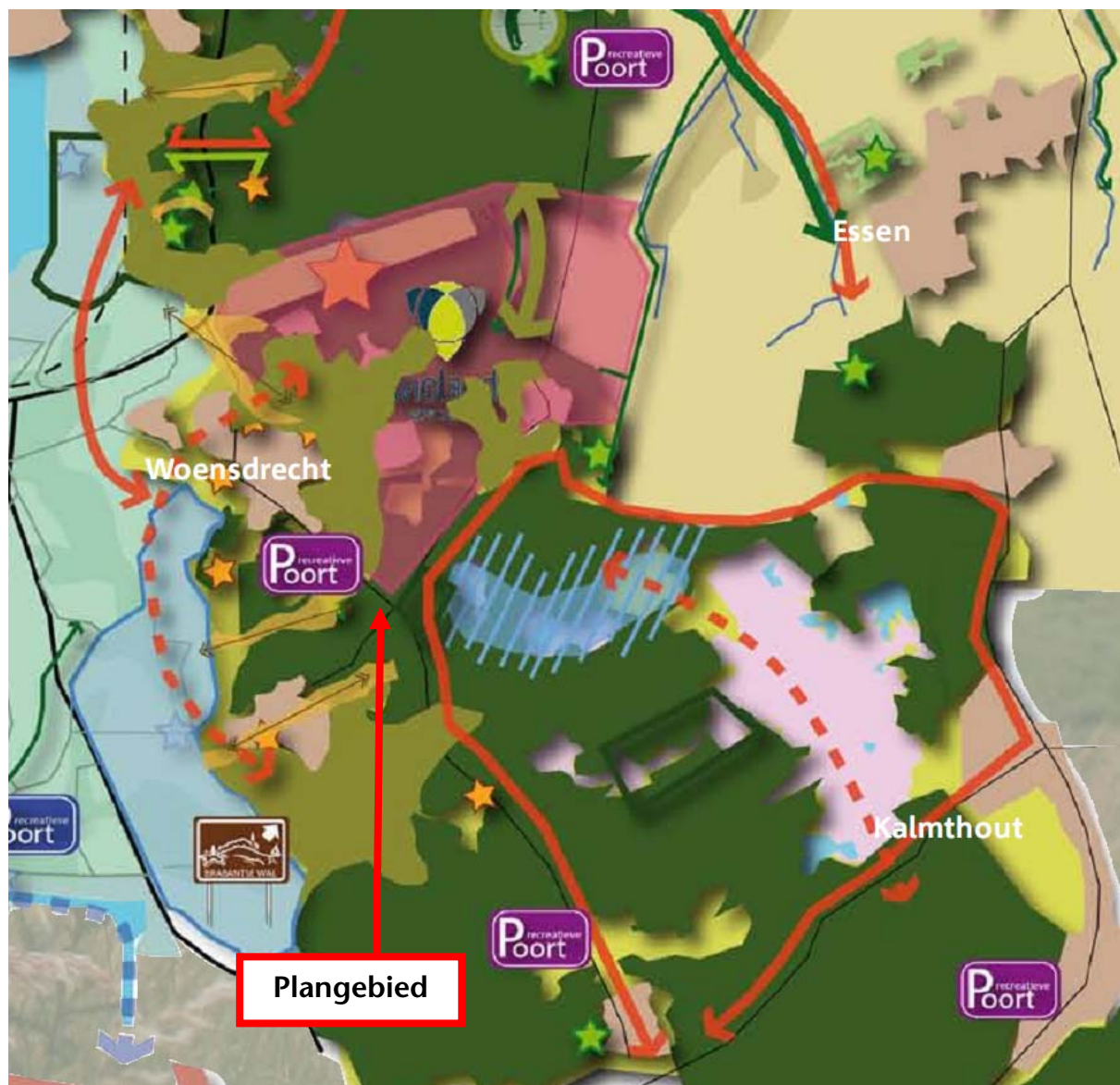
De partijen die bij de Brabantse Wal betrokken zijn, hebben behoefte aan een samenbindende en uitvoeringsgerichte ontwikkeling voor dit gebied. De afgelopen jaren zijn er vele initiatieven, visies en plannen ontwikkeld ook in het kader van de revitalisering en de gebiedscommissie Brabantse Delta. Vol enthousiasme wordt samengewerkt aan deze plannen en projecten.

Wat ontbreekt, is een brede overeenstemming over de kernwaarden van het gebied, de bijdrage van verschillende partijen daarin en de gewenste toekomstige ontwikkeling voor de Brabantse Wal als geheel. Ook is er voor de Brabantse Wal geen eigen organisatiestructuur. Het gebied vervult al wel een belangrijke plaats op de agenda van de gebiedscommissie Brabantse Delta.

Doel van de schets is om via een integrale ontwikkeling de motor in het gebied op gang te brengen (passie en proces) en de identiteit van het gebied te versterken. Het gebied moet op basis van de kernkwaliteiten een aantrekkingskracht krijgen. Dit betekent ook dat het een collectieve opgave voor alle partijen is, dus naast overheden is er ook een rol weggelegd voor ondernemers, bewoners, diverse organisaties en verenigingen.

Het verbinden van de bestaande kwaliteiten is een belangrijke toekomstige opgave. Hierbij is samenwerking op de gehele Brabantse Wal een essentieel sleutelwoord. Van belang is dat alle partijen de Brabantse Wal zien vanuit twee schaalniveaus:

- de streek als entiteit: het concept de Brabantse Wal neerzetten. Dit is het overkoepelende schaalniveau. Het 'merk' Brabantse Wal is neergezet en herkenbaar. Partijen in het gebied werken samen, de motor is op gang gebracht.



Uitsnede toekomstschets Brabantse Wal



de deelgebieden met de eigen dimensie, de projecten en organisaties die daarbij horen. Dit is het onderliggende schaalniveau wat een zeer belangrijke bijdrage levert aan het neerzetten van het totaalconcept.

De toekomstschets laat kansen zien op verschillende terreinen. Doorlopend vinden de projecten uit het gebieds meerjarenprogramma plaats, de toekomstschets bevat een prioriteitenlijst voor de periode tot en met 2013. De realisatie van een recreatieve poort staat op de lijst van 2011.

Toetsing aan de Toekomstschets Brabantse Wal

Zoals reeds diverse malen aangegeven wordt middels onderhavig plan invulling gegeven aan de realisatie van de gewenste recreatieve poort. Hiermee is het plan passend binnen de toekomstschets.

3.7 Verordening ruimte fase 1 en 2, 2010

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden voor de ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen gemeenten, provincies en rijk. Zo kan de Provincie regels opstellen waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen: de provinciale planologische verordening. Door deze regels weten gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn.

De door Gedeputeerde Staten op 9 maart 2010 vastgestelde Verordening ruimte Noord-Brabant fase 1 regelt een beperkt aantal onderwerpen. De bepalingen voor deze onderwerpen zijn gebaseerd op het bestaande provinciale beleid zoals dat voorheen opgenomen was in de Interimstructuurvisie, de Paraplunota en de regionale uitwerkingsplannen. Gedeputeerde Staten hebben op 1 juni 2010 de ontwerp-Verordening ruimte, fase 2, vastgesteld. Provinciale staten heeft op 10 december 2010 de Verordening ruimte fase 2 vastgesteld. Voor de toetsing aan de Verordening ruimte is getoetst aan de versie van 2 november 2010.

Onderhavig plangebied is gelegen binnen de ecologische hoofdstructuur (EHS). Conform artikel 4.2. sub 1 "Bescherming van de ecologische hoofdstructuur" gelden onder andere de regels dat een bestemmingsplan dat is gelegen in de ecologische hoofdstructuur:

- a. strekt tot het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden;
- b. stelt regels ter bescherming van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden en houdt daarbij rekening met de overige aanwezige waarden en kenmerken, waaronder de cultuurhistorische waarden en kenmerken.

Plangebied in relatie tot begrenzing EHS

Naar aanleiding van een ambtelijk overleg over het ontwerpplan is de begrenzing van de natuurbestemming in het plan nogmaals kritisch beschouwd ten opzichte van de EHS-begrenzing en de vigerende rechten. Dit heeft geresulteerd in bijgevoegd plaatje met de volgende soorten afwijkingen:

De 'gele' gebieden bevatten op dit moment reeds groen en beplanting. Deze gronden zijn ook niet strikt noodzakelijk voor realisering van de herontwikkelingsplannen. Het is dan ook niet bezwaarlijk deze gebieden alsnog de natuurbestemming te geven en zodoende te laten overlappen met de EHS-grenzen.



EHS gebieden in relatie tot het bebouwde gedeelte van het plangebied

De 'groene' gebieden bieden in het vigerend plan c.q. de EHS mogelijkheden voor niet-natuurbestemmingen. In de herontwikkeling van het gehele gebied worden deze gronden echter gezien als (toekomstige) natuur. Daarom hebben deze gronden in het ontwerpplan een natuurbestemming gekregen.

De 'roze' gebieden zijn momenteel reeds in gebruik voor niet-natuurbestemmingen. Dit gebruik vindt hier ook al sinds geruime tijd plaats. De EHS is hier echter niet op aangepast. Op deze gronden zijn momenteel ook geen natuurwaarden aanwezig. Derhalve is in het plan ervoor gekozen deze gronden dus te bestemmen conform het huidige gebruik. Ons inziens vallen deze afwijkingen binnen de marge van 12,5 meter die in de verordening Ruimte in artikel 4.1. sub 1 opgenomen is voor de nauwkeurigheid van de EHS. Daarom kan de bestemmingsplankaart ons inziens afwijken van de EHS-kaart.

Bij het afzetten van de vigerende planmogelijkheden en de bescherming van de EHS conform de provinciale verordening ruimte tegen het ontwerpplan zijn weinig problemen naar voren gekomen. Op enkele kleine punten blijkt het ontwerpplan te ruim te zijn gezien de begrenzingen in de huidige regels. Het plan wordt daar waar reeds natuur aanwezig is hierop aangepast. Op enkele minimale punten is gekozen het huidige gebruik te prevaleren. Ons inziens vallen deze allen binnen de marge van 12,5 meter nauwkeurigheid, welke de verordening ruimte ons biedt.

Toetsing aan de Verordening ruimte, 2010

Bij de herontwikkeling van het plangebied wordt rekening gehouden met ligging van de locatie binnen de EHS. De nieuwbouw vindt plaats op de gronden reeds al in gebruik zijn ten behoeve van de bestaande stedelijke functies. Hiermee worden omliggende landschappelijke- en natuurwaarden behouden. Doormiddels van nieuw aan te planten groen worden de bestaande groenstructuren met zowel onderling elkaar als met de omliggende natuur in verbinding gebracht. Hierdoor wordt de bestaande groenstructuur versterkt.

3.8 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO), 2010

De SVRO is vastgesteld op 1 oktober 2010 en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie ondersteunt daarnaast het beleid op andere provinciale beleidsterreinen. Een deel van het provinciale beleid uit de vorige beleidsstukken is nog steeds actueel en blijft ongewijzigd. Voorbeelden zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschakelde natuurgebieden en de concentratiegebieden voor glastuinbouw en intensieve veehouderijen.

Het plangebied ligt volgens de provinciale Structurenkaart in het kerngebied groenblauw (de Groenblauwe mantel). Het kerngebied groenblauw bestaat uit de ecologische hoofdstructuur inclusief de (robuuste) ecologische verbindingzones en waterstructuren. Deze waterstructuren zijn nagenoeg geheel gebaseerd op de Kaderrichtlijn Water en de waterlopen met de functie Waternatuur uit het Provinciaal Waterplan 2010-2015.

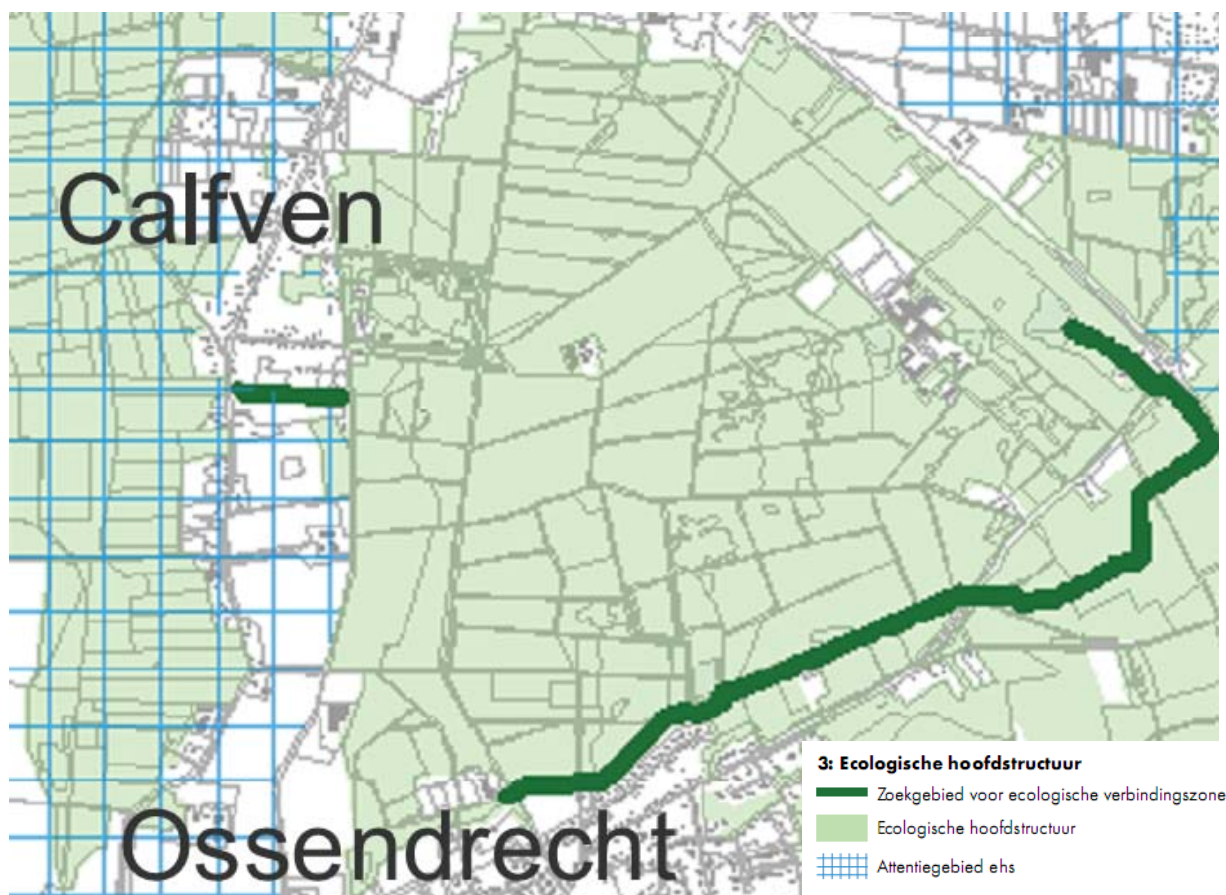
De ecologische hoofdstructuur (EHS) bestaat uit het samenhangende netwerk van bestaande en te ontwikkelen bossen en natuurgebieden in Noord-Brabant. Deze gebieden hebben de hoofdfunctie natuur. Rondom EHS-gebieden waar de natuurwaarden afhankelijk zijn van de hydrologische situatie, liggen de attentiegebieden EHS. Dit zijn beschermingszones die er op gericht zijn ingrepen met een negatief effect op het hydrologische systeem te weren.

Het ruimtelijke beleid 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 EHS. De ontwikkeling van extensieve recreatie die zich richt op de beleving van de natuurgebieden, is goed mogelijk. De ontwikkeling moet passen binnen de natuurdoelstellingen van het gebied en bijdragen aan de versterking van de aanwezige natuur- en landschapswaarden.

De Provincie ondersteunt de ontwikkeling van recreatieve poorten.

Toetsing aan de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO), 2010

Onderhavig plan betreft de herontwikkeling van een gebied dat reeds intensief in gebruik is ten behoeve van diverse (stedelijke)functies. Naast dat de bestaande opleiding een nieuwe locatie binnen het plangebied krijgt wordt tevens een uitbreiding van het bestaande hotel en jeugdinstelling (middels vervangende nieuwbouw) mogelijk gemaakt. De ontwikkeling vindt echter zodanig plaats dat de omliggende natuur hiervoor geen plaats hoeft te maken.



Kaart Ecologische hoofdstructuur (Verordening Ruimte)



Structurenkaart structuurvisie

Er wordt dan ook gebruik gemaakt van gronden die reeds al in gebruik zijn ten behoeve van de diverse functies en er dus geen nieuwe gronden vrij gemaakt hoeven te worden.

Het nieuwe schoolgebouw krijgt een compactere vorm waardoor er meer ruimte overblijft voor groene invullingen.

Een belangrijke ontwikkeling die ter plaatse gaat plaats vinden is de komst van een recreatieve poort. Met deze ontwikkeling worden de recreatieve potenties van de locatie beter benut en worden omliggende gebieden en poorten ontlast waardoor sprake is van een betere verdeling van de recreatieve stromen binnen de gemeente Woensdrecht en haar directe omgeving. In het kader van de herontwikkeling van het gebied krijgt het gehele gebied een groenere aankleding en zal het verhard oppervlak (inclusief bebouwingsoppervlak) ter plaatse afnemen. Hierdoor wordt de nadruk verlegd van een stedelijke functie met veel bebouwing en stedelijke functies, naar een groenere omgeving waar bestaande functies in teruggebracht worden en tevens de mogelijkheid hebben om (tot een bepaalde omvang) door te groeien. Door het plan op deze manier in te steken blijven de bestaande landschappelijke en- natuurwaarden behouden en worden deze tevens daar waar mogelijk versterkt.

Onderhavig plan heeft geen negatieve invloed op de Groenblauwe mantel en de EHS waarbinnen het gelegen is aangezien de ontwikkeling plaats vindt op gronden die reeds voor stedelijke functies in gebruik zijn. Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat onderhavig plan passend is binnen de structuurvisie.

3.9 Uitwerking gebiedspaspoorten

De gebiedspaspoorten (februari 2010) zijn opgesteld in het kader van de structuurvisie van de provincie Noord-Brabant.

In de gebiedspaspoorten geeft de provincie aan welke landschapskenmerken zij bepalend vindt voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype. De provincie geeft ook de ambities weer voor de ontwikkeling van de landschapskwaliteit in die gebieden. Nieuwe ontwikkelingen kunnen een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van nieuwe en gebiedseigen kwaliteiten. De kenmerken en ambities voor de gebieden zijn verbeeld in kaartbeelden.

De provincie wil de diversiteit en de contrastheid in de Brabantse landschappen in stand houden en als uitgangspunt nemen voor nieuwe ontwikkelingen. Ruimtelijke ontwikkelingen in de provincie worden ingezet om de kenmerken te behouden, te versterken en te verbeteren.

Als ambitie voor het gebied de Brabantse Wal wordt onder andere genoemd:

‘Ontwikkeling tot een samenhangend natuurgebied door onder andere het vergroten van de recreatieve mogelijkheden en ontwikkeling recreatieve poorten, mede in het kader van het Grenspark’.

Toetsing aan gebiedspaspoort

De ontwikkeling van onderhavig plan geeft direct invulling aan de genoemde ambitie in het gebiedspaspoort. Hiermee sluit het plan aan op dit beleidsdocument.

3.10 StructuurvisiePlus Gemeente Woensdrecht 2001 en actualisatie 2009

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

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

De hoofdlijnen van het structuurbeeld bestaan uit onder andere uit het in evenwicht met de landschappelijke structuur zoeken naar kleinschalige verstedelijkingsmogelijkheden, waarmee de ruimtelijke kwaliteiten van de kernen en het landschap wordt versterkt en waarmee de diversiteit tussen de kernen wordt vergroot.

Het plangebied ligt in een zone aangeduid als ecologische verbindingszone en als bos. De locatie van de Volksabdij is tevens aangeduid als nieuwe verblijfsrecreatie.

Toetsing aan de StructuurvisiePlus

Het plangebied is aangeduid als nieuwe verblijfsrecreatie. Dit sluit aan bij de ontwikkelingsvisie van de Volksabdij om de recreatiemogelijkheden uit te breiden. Op basis hiervan kan worden gesteld dat onderhavig plan niet strijdig is met de beleidsvisie uit de StructuurvisiePlus.

3.11 Toeristisch-Recreatief Beleid gemeente Woensdrecht

Dit beleidsstuk dateert van januari 2010 en heeft als doel het toeristisch-recreatief beleid van de gemeente Woensdrecht (uit 1999) te actualiseren.

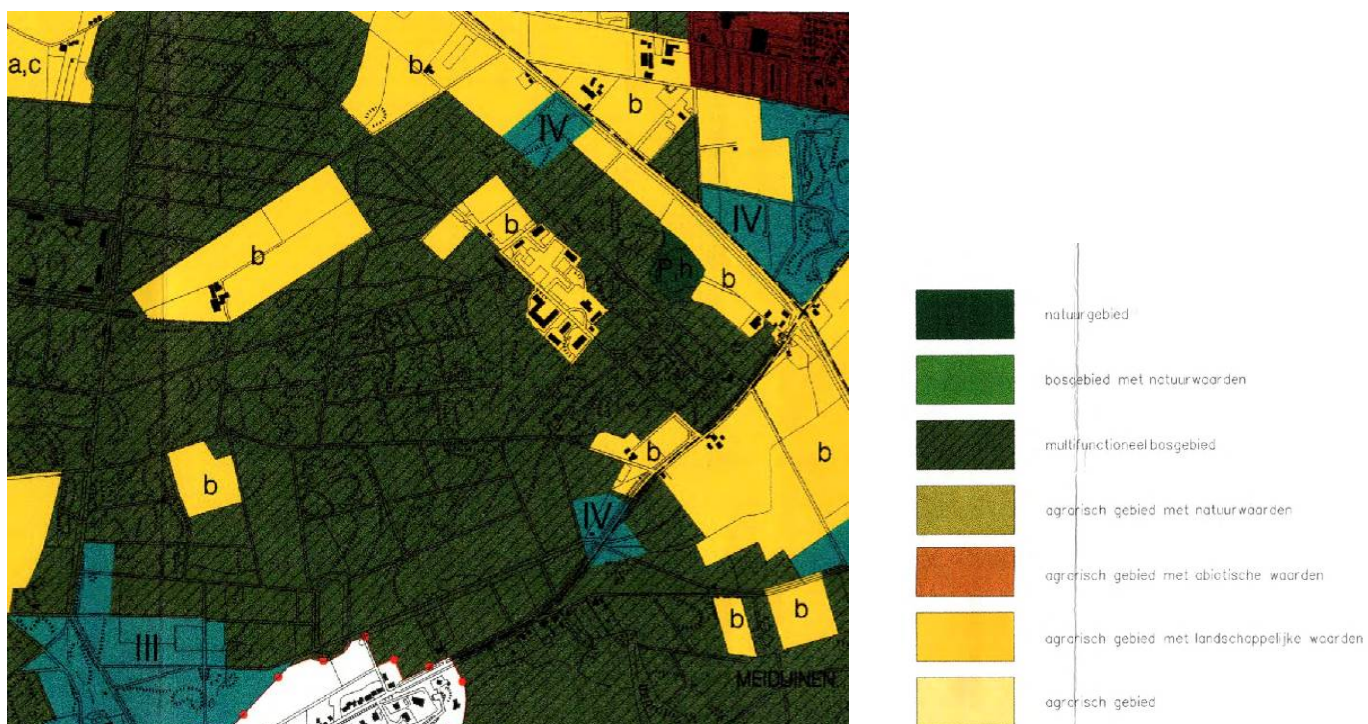
Ten behoeve van dit beleidsstuk zijn de onderstaande actiepunten door de raad vastgesteld:

De toeristische visie

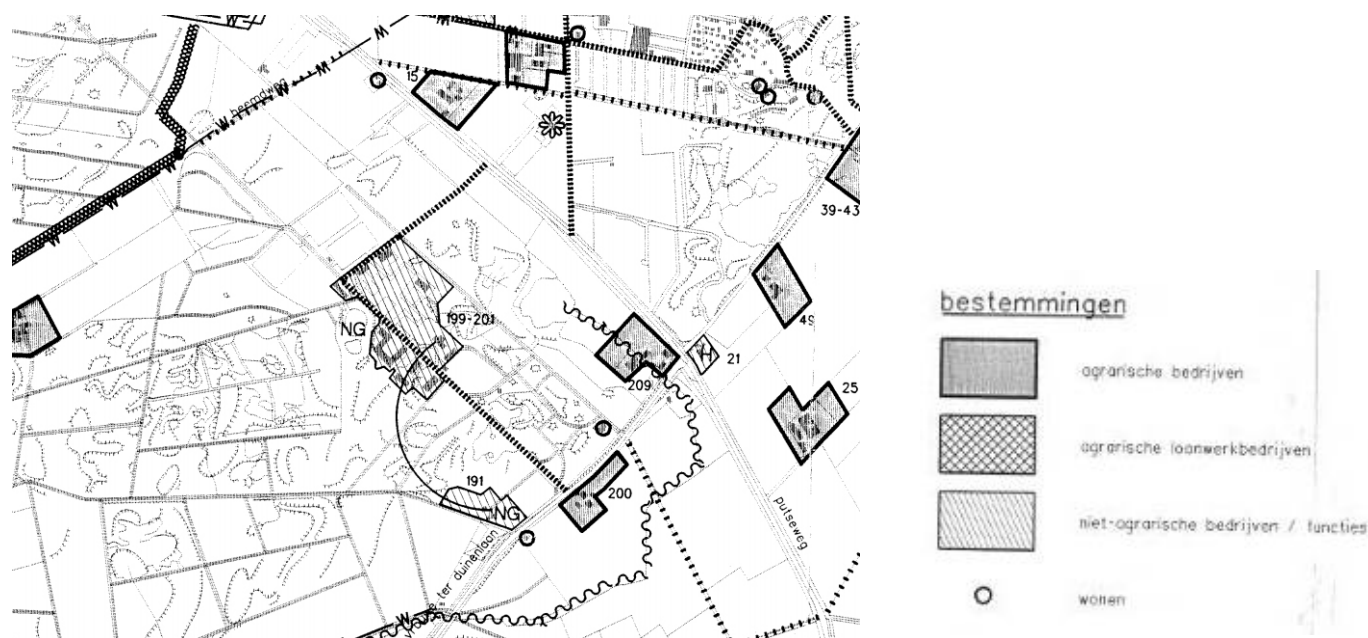
Actieve recreatiegemeente, waar allerlei vormen van actieve recreatie kunnen plaatsvinden zoals sportieve, educatieve en creatieve recreatie. In Woensdrecht kunnen recreanten en toeristen genieten van de schoonheid van de Brabantse Wal.

Met als profilering; 'Woensdrecht, de groene gemeente op de Brabantse Wal' en onder andere de volgende pijlers:

- Landschappelijke en natuurwaarden van de Brabantse Wal
- Wandelen en fietsen op de Brabantse Wal
- Grenspark de Zoom/ Kalmthoutse Heide
- Het stimuleren van horeca bij toeristisch- recreatieve activiteiten door vergroten van mogelijkheden
- Onderzoeken mogelijkheden voor ontwikkeling verblijfsrecreatie (met name groeps-accommodatie)
- Grootschalige dagrecreatie is mogelijk, maar moet passen binnen het bestaande aanbod, en mag geen afbreuk doen aan natuur- en landschappelijke waarden.



Uitsnede plankaart bestemmingsplan Buitengebied, 1998, gebiedsbestemming



Uitsnede plankaart bestemmingsplan Buitengebied, 1998, detailbestemmingen

Onbenutte kansen op het gebied van marketing en promotie zijn onder andere het Grenspark De Zoom- Kalmthoutse Heide. Kansrijk zijn het onder de aandacht brengen van het Grenspark (bijv. via het VVV-agentschap Woensdrecht), de ontwikkeling van Grenspark + en de realisatie van een recreatieve poort aan de Nederlandse zijde bij de Volksabdij O.L.V. ter Duinen.

Plattelandstoerisme betekent in de gemeente Woensdrecht recreatie en toerisme gericht op natuur- en landschapsbeleving. Agrotourisme maakt hier onderdeel van uit, maar heeft niet de nadruk. Ook natuur- en landschapsbeleving, in het bijzonder in het Grenspark De Zoom- Kalmthoutse Heide (en Grenspark +) maakt hiervan deel uit.

De gewenste toeristisch-recreatieve ontwikkelrichting van de gemeente Woensdrecht zich op:

- Natuur- en landschapsbeleving, in het bijzonder in het Grenspark De Zoom- Kalmthoutse Heide (en Grenspark +);
- Sportieve en actieve recreatie, met de nadruk op fietsen (wielersport, recreatief fietsen, tourfietsen, mountainbiken);
- Diversiteit en kwaliteit van verblijfsrecreatieve voorzieningen;
- De motiefgroepen 'Interesse', 'Uitdaging', 'Wildernisliefhebbers' en 'Er tussen uit';
- Versterken van de basisvoorzieningen door beperkt en gericht investeren (o.a. kwaliteitsverbetering);
- Het ondersteunen en faciliteren van het toeristisch-recreatief bedrijfsleven;
- Inzet op promotie van de gewenste identiteit van Woensdrecht en de Brabantse Wal, inclusief het Grenspark.

Bij de realisatie van plannen om deze ontwikkelingsrichtingen mogelijk te maken mogen uiteraard de bestaande natuurwaarden niet geschaad worden.

Toetsing aan het Toeristisch-Recreatief Beleid gemeente Woensdrecht

De ontwikkelingen rondom de Volksabdij leveren een bijdrage aan de realisatie van de pijlers en ontwikkelingsrichting zoals deze genoemd zijn in dit beleidsdocument. Hiermee is het plan passend binnen het toeristisch-recreatief beleid van de gemeente.

3.12 Bestemmingsplan "Buitengebied" 1998 en Bestemmingsplan "Buitengebied" 1998 A30 plus herziening

Voor het plangebied is het bestemmingsplan "Buitengebied" uit 1998 vigerend. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 17 december 1998. De Gedeputeerde Staten van de Provincie Noord-Brabant heeft het bestemmingsplan (gedeeltelijk) goedgekeurd op 29 juni 1999.

Het plangebied heeft binnen dit bestemmingsplan de gebiedsbestemmingen "Agrarisch gebied met landschappelijke waarden" en "Natuurgebied". Daarnaast heeft het plangebied de detailbestemming "Niet agrarische bedrijven/ functies". Gronden met deze gebiedsbestemmingen zijn bedoeld voor agrarische gerbuik en behoud van bestaande landschappelijke waarden en het behoud van de bestaande natuurwaarden. Bouwen binnen deze gebiedsbestemmingen is dan ook niet toegestaan.

Gronden met de betreffende detailbestemming zijn bestemd voor de handhaving van reeds aanwezige bedrijven, bouwen mag enkel ten behoeve van de betreffende bedrijven en binnen de gestelde voorwaarden (max 10 m bouwhoogte en 4,5 m goothoogte).

In het bestemmingsplan "Buitengebied" 1998 A30 plus herziening (vastgesteld door de gemeenteraad op 22 september 2005) heeft het plangebied geen specifieke bestemming of herzieningen meegekregen. Wel staat de Volksabdij genoemd als beeldbepalend pand.

Toetsing aan het bestemmingsplan "Buitengebied 1998"

De herontwikkeling van het gebied, waaronder de nieuwbouw van het Mollercollege op de nieuwe locatie, wordt niet mogelijk gemaakt binnen het vigerende bestemmingsplan. Ook passen deze nieuwbouw plannen qua afmetingen niet binnen de gestelde voorschriften. Daarnaast zijn diverse aspecten in de huidige situatie middels een vrijstelling mogelijk gemaakt en derhalve niet in overeenstemming met de voorschriften uit het bestemmingsplan. Het nieuwe bestemming zorgt hiermee direct voor een positieve herbestemming van deze afwijkingen.

3.13 Eindconclusie beleidstoetsing

Op basis van dit hoofdstuk kan worden gesteld dat onderhavig plan passend is binnen het vigerende beleid.

Voor de ontwikkeling van het gebied worden panden gesloopt en er wordt op een compacte wijze nieuwe bebouwing gebouwd of vervangende nieuwbouw toegepast. Bovendien vindt de ontwikkeling plaats op bestaande sportvelden. Derhalve hoeft voor de beoogde ontwikkeling geen nieuwe locatie vrijgemaakt worden. Ook qua invloed op de omliggende omgeving voor wat betreft milieu, externe veiligheid etc., zijn er geen belemmeringen. Zo blijkt uit hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Voor wat betreft de natuur heeft onderhavig plan een positieve invloed op de verdere ontwikkeling van het natura 2000 gebied waarbinnen het plan gelegen is.

De ontwikkeling van de recreatieve poort in het plangebied sluit aan op de diverse visies die voor het plangebied van toepassing zijn (waaronder de visie recreatiezonering en de Recreatieve routestructuur Brabantse Wal). Door middel van onderhavig plan kan een bijdrage geleverd worden aan de versterking van de recreatieve structuur in de omgeving en wordt invulling gegeven aan de wens om meer recreatieve poorten/ onthaal poorten. Door het Mollercollege te verplaatsen komt er ruimte vrij om ter plaatse meer groen en horeca te realiseren. Hiermee wordt een belangrijke (ruimtelijke) bijdrage geleverd aan de realisatie van de recreatieve A-poort zoals genoemd in Recreatieve routestructuur.

De bestaande landschappelijke- en natuurwaarden worden hierbij versterkt. Met de ontwikkeling van het gebied wordt de mogelijkheid geboden om het recreatieve netwerk binnen de regio te vergroten en zullen de toeristische en recreatieve stromen binnen de regio verder verdeeld worden.

4 RANDVOORWAARDEN

4.1 Algemeen

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

4.2 Bodem

Door Econsultancy is 2010 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (juli 2010).

De bovengrond bestaat voornamelijk uit zwak humeus, zwak, zeer tot matig fijn. De ondergrond bestaat uit zwak siltig, zeer tot matig fijn zand. Plaatselijk is de ondergrond sterk humeus en tevens matig tot sterk siltig. De ondergrond is plaatselijk zwak gleyhoudend.

De bovengrond is plaatselijk ter plaatse van deellocatie B zwak baksteen- en puinhoudend. Verder is de ondergrond ter plaatse van 1 boring zwak kolengruishoudend. Verder zijn er zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen.

Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten.

Op de onderzoekslocatie zijn de volgende deellocaties onderzocht:

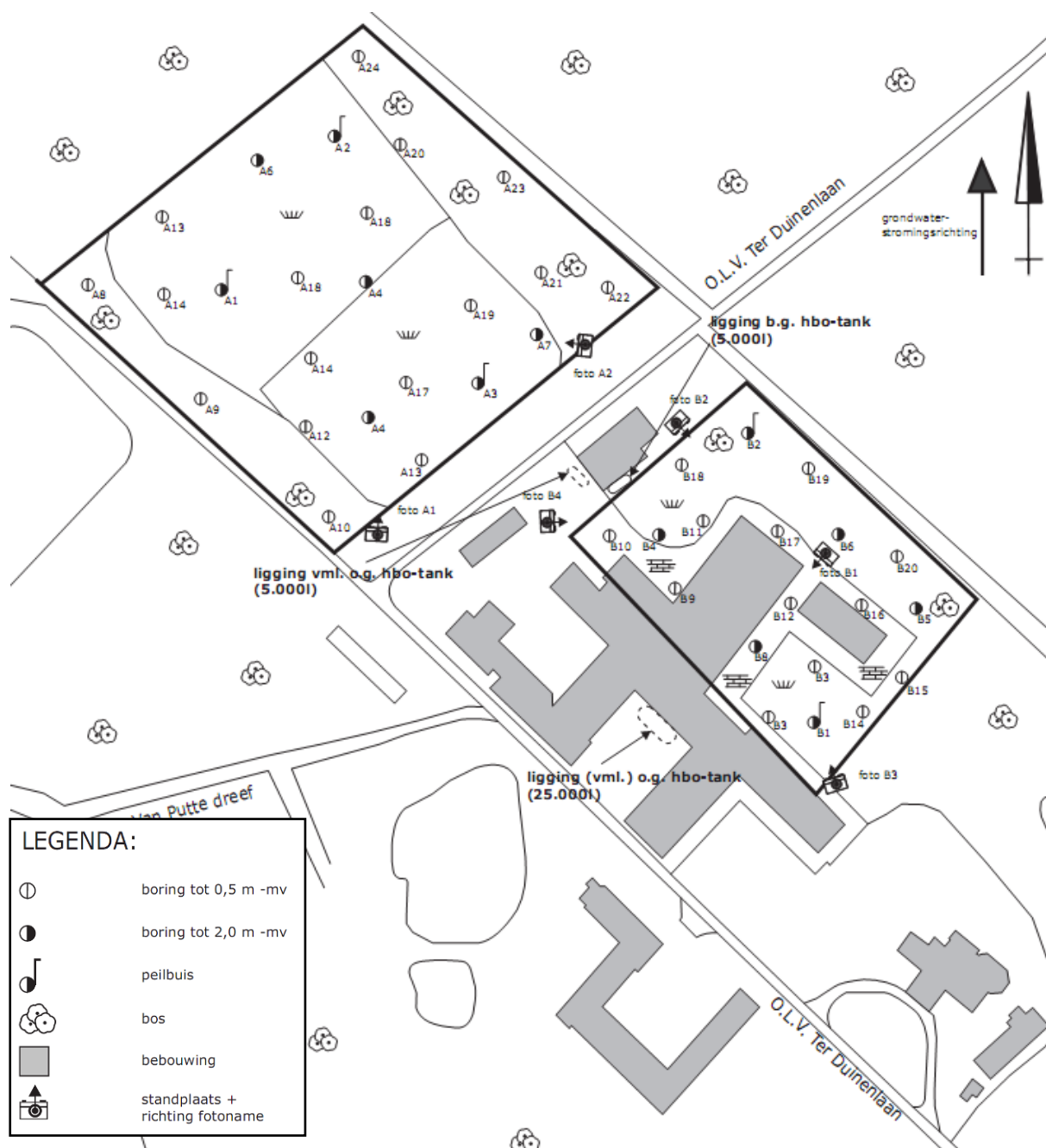
Sportvelden

De bovengrond is plaatselijk licht verontreinigd lood. De ondergrond is plaatselijk licht verontreinigd met minerale olie (zware oliesoort). Gezien de locatie (sportveld), historisch gebruik, de boorprofielen en het chromatogram van het licht verontreinigd mengmonster met minerale olie is de verhoogde waarde aan minerale olie hoogstwaarschijnlijk te relateren aan het voorkomen van humuszuren. In het grondwater zijn verder geen verontreinigingen geconstateerd.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "onverdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de lichte verontreinigingen, verworpen. Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de nieuwbouw van de school en aanleg van parkeerplaatsen op de onderzoekslocatie.

Mollercollege

De bovengrond is plaatselijk licht verontreinigd met PCB. Voor de aangetoonde PCB verontreiniging heeft Econsultancy vooralsnog geen verklaring. De bovengrond ter plaatse van het zintuiglijk verontreinigd mengmonster (zwak baksteen -en puinhoudend) is licht verontreinigd met PAK. Het zintuiglijk verontreinigd monster met kolengruis in de ondergrond is



Locatie boringen

licht verontreinigd met lood. De aangetoonde verontreinigingen houden mogelijk verband met te relateren aan de zintuiglijke bijmengingen. Het grondwater is plaatselijk licht verontreinigd met barium, cadmium en zink. De aangetoonde lichte metaalverontreinigingen in het grondwater zijn hoogstwaarschijnlijk te relateren aan het regionaal voorkomen van verhoogde concentraties van metalen in het grondwater.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "onverdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de lichte verontreinigingen, verworpen. Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de nieuwbouw van een horecagelegenheid en aanleg van parkeerplaatsen op de onderzoekslocatie.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

4.3 Kabels en leidingen

Ter plaatse zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die voor een belemmering zouden kunnen zorgen in het kader van onderhavig plan. De aanwezige gasleiding is als dubbelbestemming opgenomen in het bestemmingsplan. In een later stadium wordt een KLIC-melding uitgevoerd.

4.4 Wegverkeerslawaaï

Een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï is noodzakelijk bij geluidgevoelige functies die gelegen zijn in de zone van een, ingevolge de Wet geluidhinder, gezoneerde weg.

Onderhavig plan betreft de verplaatsing van een bestaande opleidingsfunctie en een doorontwikkeling van de aanwezige horeca en hotelfunctie en jeugdinrichting (middels een verbouwing of vervangende nieuwbouw). Vanuit de Wet geluidhinder worden de jeugdinrichting en de opleidingsfunctie beschouwd als een geluidsgevoelige functies. Een hotel is geen geluidsgevoelige functie in het kader van de Wet geluidhinder.

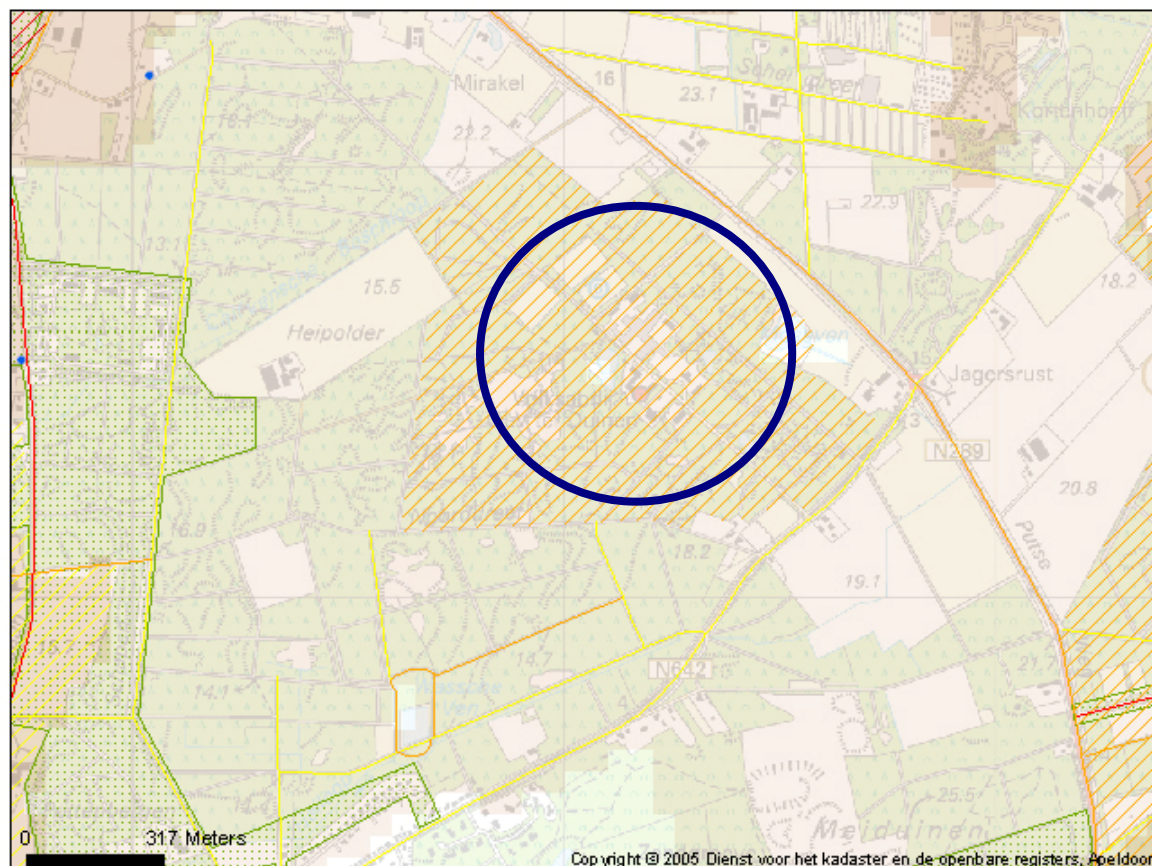
Het gebied is ontsloten middels een interne toegangsweg die voor motorvoertuigen enkel vanaf de OLV ter Duinenlaan bereikbaar is. Het gebied is ook enkel via deze toegangsweg te verlaten. Op deze manier maakt enkel bestemmingsverkeer gebruik van deze weg en is van een doorgaande verkeersroute geen sprake.

Op de OLV te Duinenlaan geldt een maximum snelheid van 60 km/u. Op de toegangsweg wordt deze snelheid (normaal gesproken) echter niet gehaald en wordt slechts stapvoets gereden. Daarnaast betreft de toegangsweg geen openbare weg maar een eigen weg. Derhalve wordt de interne toegangsweg niet relevant beschouwd in het kader van de Wet geluidhinder.

De provinciale weg (N289), die een zonebreedte heeft van 250 meter (buitenstedelijk en twee rijstroken) en waar een maximum snelheid van 80 km/u vigeert, is op ruim 300 meter van de nieuwe schoollocatie gelegen. De bebouwing van de jeugdinrichting is op meer dan 400 meter van deze provinciale weg gelegen en bevindt zich dus niet binnen de zone van deze weg. Voor



Cultuurhistorische Waardenkaart



Legenda

Historische Bouwkunst

- MIP
- Rijksmonument

Historische Stedenbouw

- Rijksbeschermd stads/dorps-gezicht
- Zeer hoog
- Hoog
- Redelijk hoog

Historische Geografie (vlak)

- /// Zeer hoog
- /// Hoog
- /// Redelijk hoog

Historische Geografie (lijn)

- Zeer hoog
- Hoog
- Redelijk hoog

Historisch Groen

- ▲ Monumentale Bomen
- Historisch Groen

Historische Zichtrelaties

-
-
- ↔

Archeologische Monumenten



Indicatieve Archeologische Waarden

- Hoog of middelhoog
- Laag
- Geen gegevens

Topografie

Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart

wat betreft de OLV ter Duinenlaan, die eveneens een zone-breedte heeft van 250 meter, kan worden gesteld dat de afstand vanaf deze weg tot de dichtsbij gelegen geluidsgevoelige functie (de bebouwing van jeugdinstelling Almata), ruim 350 meter bedraagt.

Tussen de geluidsgevoelige bebouwing en beide wegen is dichtbegroeid bos gelegen. Op basis hiervan kan worden gesteld dat invloed vanaf beide wegen op de bestaande en toekomstige geluidsgevoelige objecten zeer beperkt tot nihil zal zijn.

De gemeente Woensdrecht heeft dan ook geoordeeld dat een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï in het kader van de Wet geluidhinder, niet noodzakelijk is.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant zijn de Volksabdij en de omgeving aangeduid als een historische geografie (vlak) met een hoge waarde. Over de Volksabdij wordt het volgende vermeld:

Een in de jaren 30 als werkverschaffingsproject opgetrokken Volksabdij, voor werkloze jongens uit de wijde omgeving. Het terrein is ingericht als een park waarbinnen de gebouwen als paviljoenen staan. Verschillende lanen doorsnijden het geheel. Verder zijn er verschillende vijvers, waaronder een zwembad, sportvelden en boerderij. Het hoofdgebouw uit 1936 werd ontworpen door architect Jacques Hurks.

Tevens is aangeduid dat het plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde heeft.

De nieuwe bebouwing van het Mollercollege sluit aan bij de bestaande karakteristiek omdat het gebouw als een paviljoen in het park gerealiseerd wordt. Door de sloop van de bestaande school komt de bebouwing van de Volksabdij bovendien beter tot zijn recht. Omdat de ontwikkelingen in het plangebied geen afbreuk doen aan de karakteristiek van de Volksabdij kan worden gesteld dat er voor dit aspect geen belemmeringen zijn.

Archeologie

Op advies van de regio archeoloog is op basis van de lage archeologische verwachtingswaarde een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht. Vanuit het aspect archeologie zijn dan ook geen belemmeringen te verwachten.

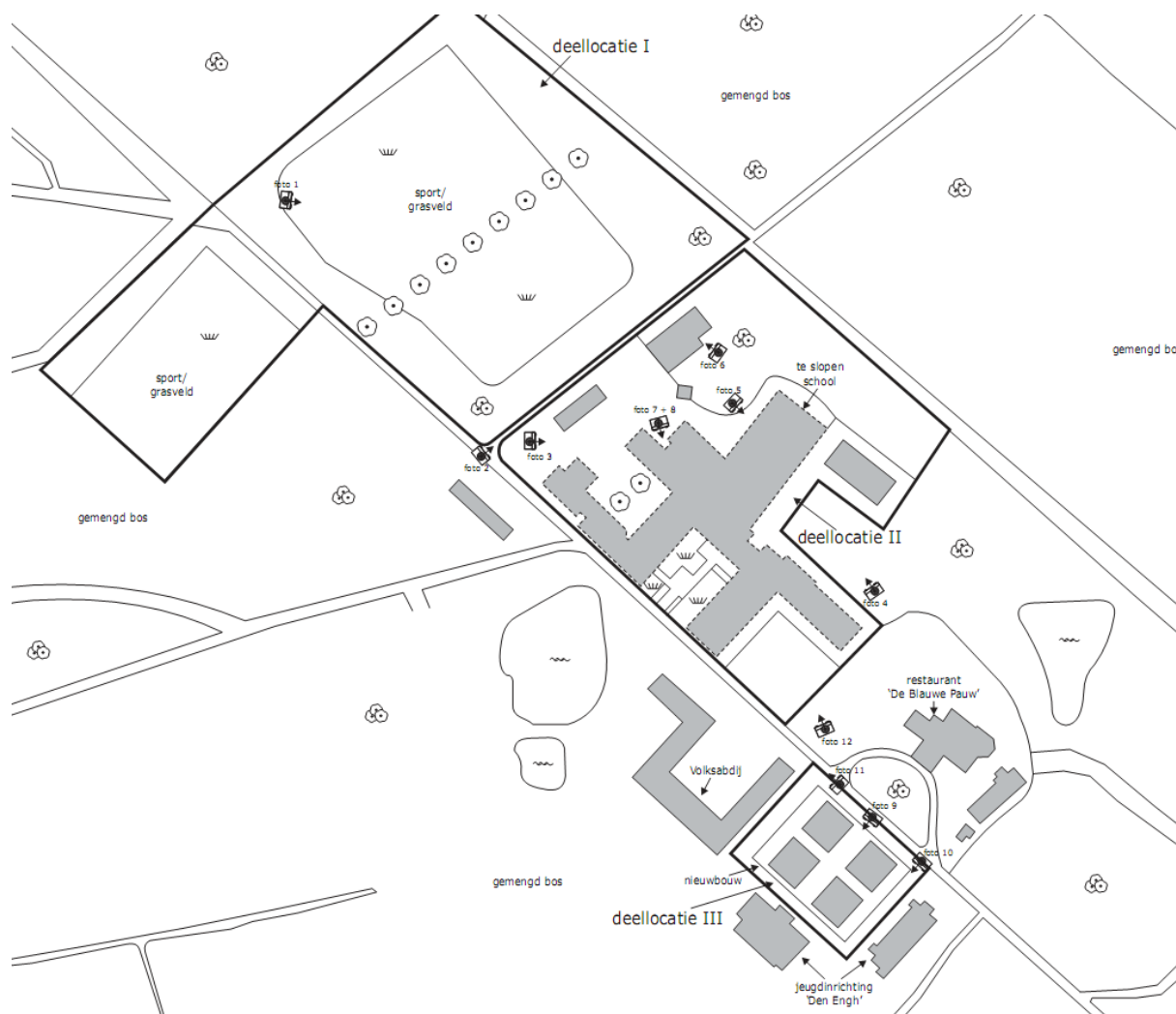
4.6 Flora en fauna

Voortoets

Econsultancy heeft in juli 2010 een voortoets natuurbeschermingswet 1998 uitgevoerd ten aanzien van het plangebied 'Volksabdij' te Ossendrecht in de gemeente Woensdrecht.

De voortoets natuurbeschermingswet 1998 is uitgevoerd in het kader van een bestemmingsplanwijziging en ontwikkeling van het plangebied Volksabdij;

De huidige bebouwing van het Mollercollege zal ten behoeve van onderhavig plan worden gesloopt en krijgt voor een deel horecabestemming. Het nieuwe gebouw van het college wordt



Deellocaties quickscan flora en fauna

gerealiseerd op de tegenover gelegen sportvelden aan de OLV Ter Duinenlaan. De locatie van de Volksabdij zal door de ontwikkeling van horeca- en hotelfunctie uitgroeien tot een zogenaamde recreatieve A-poort waarbij jaarlijks circa 200.000 bezoekers zullen worden aangetrokken die vanaf deze locatie de omliggende natuurgebieden bezoeken. Op basis van het maximaal aantal bezoekers per jaar is sprake van een parkeervraag van 484 plaatsen. Voor het behalen van de parkeervraag dienen in totaal 344 parkeerplaatsen te worden aangelegd.

Op basis van de oriënterende fase van de toetsing aan de Natura 2000-wetgeving kan worden geconcludeerd dat;

Ten aanzien van oppervlakteverlies, versnippering, verzuring, vermesting, verontreinigingen, verdroging, licht, geluidsbelasting, optische effecten, trilling, mechanische effecten en verandering in populatiedynamiek heeft de voorgenomen ingreep geen effect op het Natura 2000-gebied Brabantse Wal. Een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 is in dit geval niet noodzakelijk.

Quickscan flora en fauna

Econsultancy heeft in juli 2010 een quickscan Flora en Fauna uitgevoerd met betrekking tot het plangebied Volksabdij te Ossendrecht in de gemeente Woensdrecht.

De quickscan Flora en Fauna is uitgevoerd in het kader van een bestemmingsplanwijziging.

Voorgenomen ingreep

De initiatiefnemer is voornemens om ten behoeve van het Mollercollege een nieuw gebouw op het noordelijke gras/sportveld van deellocatie I te realiseren. Na vertrek van de school naar de nieuwe locatie zal deellocatie II mogelijk worden ingericht als parkeerterrein ten behoeve van bezoekers van het restaurant en de Volksabdij. Ten aanzien van de jeugdinrichting 'Den Engh' op deellocatie III is de bebouwing uitgebreid om het aantal beschikbare plaatsen te vergroten.

Ten behoeve van de nieuwbouw op deellocatie I zal de huidige functie van gras/sportveld verdwijnen.

Hierbij zullen graaf- en bouwwerkzaamheden plaatsvinden en zullen er naar verwachting enkele bomen worden gekapt. Welke bomen er mogelijk worden gekapt is vooralsnog niet bekend. Verder zal er ook verlichting worden geplaatst op het schoolterrein en mogelijk ook langs de toegangswegen. In hoeverre er afrastering door middel van bijvoorbeeld hekken wordt geplaatst rond het terrein en rond de sportvelden is vooralsnog niet bekend. Dit geldt tevens voor mogelijke verlichting rond de sportvelden.

De huidige bebouwing van het Mollercollege op deellocatie II zal ten behoeve van de voorgenomen plannen worden gesloopt. De uitbreidingsplannen op deellocatie III waren ten tijden van het veldbezoek al in volle gang. De oorspronkelijke situatie op deellocatie III is derhalve onbekend. Het effect van de ingreep op de oorspronkelijke situatie kon ten tijde van het veldbezoek niet worden bepaald.

Waarnemingen en te verwachten soorten:

De bomen en struiken op en rond de onderzoekslocatie bieden nestgelegenheid aan algemene broedvogels als merel, winterkoning, roodborst, heggenmus en houtduif. De te slopen bebouwing op deellocatie II biedt potentiële verblijfsmogelijkheden voor vleermuizen. De onderzoekslocatie in combinatie met het omliggende bos zal deel uitmaken van het foerageergebied voor vleermuizen. De huidige lanen op het terrein vormen potentiële vliegroutes voor vleermuizen.

Op de onderzoekslocatie zijn voornamelijk algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren te verwachten. Het is niet uit te sluiten dat een eekhoorn in de toekomst een nest bouwt in een eventueel te kappen boom. Op de onderzoekslocatie zijn enkel incidentele (zwervende) individuele amfibieën te verwachten. In een hoekje aan de buitenmuur van het te slopen schoolgebouw zijn tongvaren en steenbreekvaren aangetroffen. Voor de overige soorten uit de verschillende soortgroepen vormt de onderzoekslocatie geen geschikt habitat of zijn deze op grond van bekende verspreidingsgegevens of het ontbreken van verblijfsindicaties niet te verwachten.

Maatregelen ter voorkoming van overtredingen van de Flora- en faunawet:

Over het algemeen kan schade aan broedvogels worden voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen te starten of geheel buiten het broedseizoen uit te voeren. In de Flora- en faunawet wordt geen vaste periode gehanteerd voor het broedseizoen. Globaal kan voor het broedseizoen de periode maart tot half augustus worden aangehouden. Geldend is en blijft echter de aanwezigheid van een broedgeval op het moment van ingrijpen.

Het laten uitvoeren van een controle op de aanwezigheid van een broedgeval voor aanvang van de werkzaamheden, kan mede voorkomen dat er onnodige vertraging van de plannen en verstoring van broedvogels plaatsvindt. Indien tijdens de controle in een te kappen boom een nest wordt aangetroffen van een vogelsoort met een jaarrond beschermde status, dan dient voor het verstoren van het betreffende nest alsnog een ontheffingsaanvraag te worden ingediend.

Ten aanzien van algemene soorten, waarvoor een vrijstelling geldt, dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat een ieder die redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen nadelige gevolgen voor de fauna kunnen ontstaan, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten of maatregelen te nemen om de nadelige gevolgen te voorkomen.

In dit geval betekent dat er rekening met incidenteel aanwezige amfibieën en kleine zoogdieren gehouden moet worden wanneer struiken worden verwijderd. Dieren moeten de gelegenheid krijgen om weg te komen. Dergelijke activiteiten vinden bij voorkeur niet plaats tijdens de winterslaap.

Gebiedsbescherming

De EHS zal niet worden aangetast door de plannen op de onderzoekslocatie. Negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van het Natura 2000-gebied 'Brabantse Wal' is naar verwachting niet aan de orde. Nadere toetsing is naar verwachting niet noodzakelijk. Het is echter het bevoegd gezag, in dit geval de provincie Noord-Brabant, die hierover oordeelt.

Noodzaak tot nader onderzoek

Het kan niet op voorhand worden uitgesloten dat de te slopen bebouwing een verblijfsfunctie heeft voor vleermuizen. Door de uitvoering van nader onderzoek binnen het geschikte seizoen kan hierover uitsluitel worden gegeven.

Voor aanvang van eventuele kapwerkzaamheden dienen de betreffende bomen te worden gecontroleerd op de aanwezigheid van eventueel aanwezige nieuwe nesten van broedvogels en eekhoorn.

Noodzaak aanvraag ontheffing Flora- en faunawet artikel 75c

Voor steenbreekvaren en tongvaren dient een ontheffing te worden aangevraagd voor schade aan de aanwezige planten en aan de groeiplaats van de soort bij de uitvoering van de sloop.

Indien uit aanvullend vleermuisonderzoek blijkt dat zich op deellocatie II een vaste rust- of verblijfplaats bevindt, treden er door de voorgenomen sloop mogelijk overtredingen op ten aanzien van de Flora- en faunawet. Ontheffingen van verbodsbepalingen ten aanzien van vleermuizen worden alleen nog verleend op basis van een wettelijk belang uit de Habitatrichtlijn. Ruimtelijke ontwikkeling valt niet onder een dergelijk belang. Door het treffen van maatregelen zal de functionaliteit van een rust- of verblijfplaats behouden moeten blijven. De maatregelen, vastgelegd in een activiteitenplan dienen vooraf door Dienst Regelingen te worden goedgekeurd middels een ontheffingsaanvraag.

Indien tijdens de controle voor aanvang van de kapwerkzaamheden een nest van een broedvogel waarvan het nest jaarrond beschermd is wordt aangetroffen, treden er door de voorgenomen werkzaamheden mogelijk overtredingen op ten aanzien van de Flora- en faunawet. Ontheffingen op verbodsbepalingen ten aanzien van vogelsoorten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn worden alleen nog verleend op basis van een wettelijk belang uit de Vogelrichtlijn. Ruimtelijke ontwikkeling valt niet onder een dergelijk belang. Door het treffen van maatregelen zal de functionaliteit van een rust- of verblijfplaats behouden moeten blijven. De maatregelen, vastgelegd in een activiteitenplan, dienen vooraf door Dienst Regelingen te worden goedgekeurd middels een ontheffingsaanvraag.

De onderstaande tabel geeft een samenvatting van de te verwachten verstoring en de te nemen vervolgstappen.

Soortgroep		Ingrep versto- rend	Nader onderzoek	Ontheffingsaan- vraag(*)	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	algemeen	ja	nee	ontheffing niet mogelijk	het verwijderen van nestgelegenheden dient buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd
	jaarrond be- schermd	afhankelijk van controle	ja	afhankelijk van controle	controle op nesten voor aanvang van kapwerk- zaamheden
Vleermuizen	verblijfplaatsen	afhankelijk van nader onderzoek	ja	afhankelijk van nader onderzoek	-
	foeragegebied	nee	nee	nee	-
	vliegroutes	nee	nee ¹	nee	¹ mits huidige lanen niet extra worden verlicht
Grondgebonden zoogdieren		mogelijk	ja	nee	zorgplicht en controle op eekhoornnesten voor aanvang van kapwerkzaamheden
Amfibieën		nee	nee	nee	zorgplicht
Reptielen		nee	nee	nee	-
Vissen		nee	nee	nee	-
Libellen en dagvlinders		nee	nee	nee	-
Vaatplanten		ja	nee	ja	-

* Ontheffingen van verbodsbepalingen ten aanzien van vleermuizen of broedvogels worden alleen nog verleend op basis van een wettelijk belang uit de Habitatrichtlijn of Vogelrichtlijn. Ruimtelijke ontwikkeling valt niet onder een dergelijk belang. Door het treffen van maatregelen zal de functionaliteit van een rust- of verblijfplaats behouden moeten blijven. De maatregelen, vastgelegd in een activiteitenplan dienen vooraf door Dienst Regelingen te worden goedgekeurd middels een ontheffingsaanvraag.

4.7 Luchtkwaliteit

Door Schoonderbeek en Partners is in het kader van onderhavig plan in juni 2010 een luchtkwaliteitstoets uitgevoerd.

Op 15 november 2007 is de AMvB Niet In Betekenende Mate (Besluit NIBM) en de ministeriele regeling NIBM (Regeling NIBM) in werking getreden. Hierin zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 wordt het begrip 'niet in betekenende mate' gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Uit de parkeer- en verkeersanalyse die voor de ontwikkelingen rond de Volksabdij is uitgevoerd, blijkt dat in weekenden de meeste voertuigen komen. Het aantal voertuigbewegingen ligt tussen de 800 en 900 per dag. Het maximale aantal is gebruikt voor de berekeningen, waarbij een worstcase benadering is gedaan voor het aandeel vrachtverkeer.

Met behulp van de zogenaamde NIBM-tool (versie mei 2010) is berekend wat de bijdrage van het verkeer als gevolg van het plan is, zie het figuur hierna.

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

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		900
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,86
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,22
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uit voorgaand figuur blijkt dat bij de gehanteerde worstcase benadering de bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit ruim onder het 3% criterium blijft (c.q. kleiner is dan 1,2 g/m³). Met andere woorden: Het plan draagt niet of nauwelijks bij aan de luchtverontreiniging en is in dat opzicht niet in betekenende mate. Daarom is een onderzoek naar de luchtkwaliteit en/of toetsing aan de grenswaarden niet nodig.

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het ook van belang om af te wegen of het aanvaardbaar is om het (bouw)plan op de gewenste plek te realiseren. Daarbij speelt de mate van blootstelling en de gevoeligheid van bepaalde groepen mensen voor luchtverontreiniging een rol. Wat dat laatste betreft is het Besluit Gevoelige bestemmingen van belang.

Het Besluit Gevoelige bestemmingen is op 15 januari 2009 in werking getreden. Dit besluit hanteert vaste zones langs drukke infrastructuur waarbinnen gevoelige bestemmingen, scholen,

kinderdagverblijven (incl. crèches), bejaarden-, verzorgings- en verpleegtehuizen, niet gerealiseerd mogen worden indien ter plekke sprake is van een overschrijding of dreigende overschrijding van de grenswaarden voor fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂).

Langs rijkswegen (autosnelwegen en autowegen in beheer bij het rijk) mogen binnen een zone van 300 meter vanaf de rand van de weg geen gevoelige bestemmingen worden gerealiseerd. Langs provinciale wegen (autowegen en overige wegen in beheer bij de provincie) is deze zone 50 meter vanaf de rand van de weg.

Met betrekking tot het voorgaande wordt opgemerkt dat het plan voorziet in het mogelijk maken van een gevoelige bestemming, te weten een school. In de nabije omgeving van het plangebied is echter geen snelweg of provinciale weg gelegen. De dichtstbijzijnde provinciale weg (N289) ligt op een grotere afstand dan 50 meter van het plangebied. In dat verband is het Besluit gevoelige bestemmingen dus niet relevant voor de gewenste ontwikkeling.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

Door Schoonderbeek en Partners is in opdracht van Econsultancy een onderzoek naar de milieusituatie uitgevoerd (juli 2010).

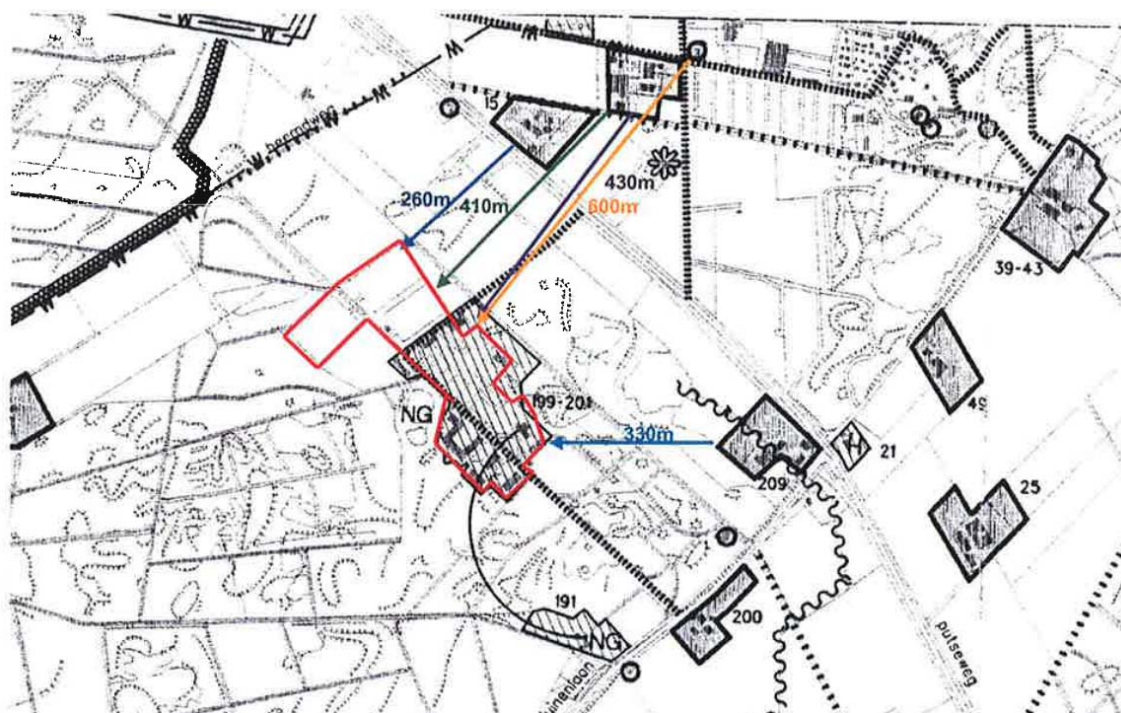
Uitwaartse milieuzonering

Het plangebied is beoordeeld aan de hand van de uitwaartse zoneringmethode. Bij deze methode wordt er gekeken welke hinder vanuit de omgeving invloed uitoefent op de planlocatie. Hierbij wordt de gehele planlocatie beoordeeld als milieugevoelige functie. De VNG heeft de bundel "Bedrijven en milieuzonering 2009" uitgegeven. Hierin zijn richtafstanden opgenomen. In de onderstaande tabel zijn de relevante bedrijven en milieubelastende activiteiten in de omgeving opgenomen met de daarbij te hanteren richtafstanden en het relevante milieuaspect. Tevens zijn de werkelijke afstanden opgenomen. De werkelijke afstanden dienen gemeten te worden vanaf de inrichtingsgrens van de bedrijven tot aan de gevel van de milieugevoelige gebouwen. Omdat de exacte bebouwing nog niet bekend is, is gekeken naar de afstand tot aan de rand van de planlocatie.

Naam	Omschrijving*	Adres	SBI-2008	Minimale afstand (m)	Werkelijke afstand (m)	Categorie
VOF De Weert	fokken en houden van graasdieren	OLV ter Duinenlaan 209	0141 0142	Geur: 50 Stof: 30 Geluid: 30C Gevaar: 0	> 330	3.1
Ooms	fokken en houden van rundvee	Putseweg 15	0141 0142	Geur: 100 Stof: 30 Geluid: 30C Gevaar: 0	> 260	3.2
W.J.H. Hendrickx	fokken en houden van varkens	Scheidreef 3	0146	Geur: 200 Stof: 30 Geluid: 50C Gevaar: 0	> 410	4.1
F.E. en M.L.F. Hendrickx	fokken en houden van varkens	Scheidreef 1	0146	Geur: 200 Stof: 30 Geluid: 50C Gevaar: 0	> 400	4.1
Familyland	vakantiepark	Groene Papegaai 19	553 552	Geur: 30 Stof: 0 Geluid: 50 Gevaar: 30	> 600	3.1
V.O.F. Bastiaansen	fokken en houden van varkens	Bremweg 1	0146	Geur: 200 Stof: 30 Geluid: 50C Gevaar: 0	> 500	4.1

* De bedrijven verrichten meerdere activiteiten, in deze tabel zijn per bedrijf alleen de activiteiten met de hoogste categorie en grootste richtafstanden vermeld.

Overzicht bedrijven rondom plangebied



Vigerende bestemmingsplankaart met afstanden

Op het bovenstaande figuur is een gedeelte van de detailbestemmingsplankaart weergegeven, met daarin aangegeven het plangebied (rood), en de afstanden naar de omliggende bedrijven.

Zoals uit de tabel op pagina 46 en het bovenstaande figuur blijkt, ligt geen enkel bedrijf buiten het plangebied, dichterbij dan de richtlijnen voorschrijven.

Strijdigheid binnen het plan

De functies binnen het plan zijn zelf ook milieubelastende activiteiten. Daarom moet ook gekeken worden naar de milieuhinder die de functies onderling kunnen veroorzaken. Vanwege de diverse milieubelastende activiteiten kan gesteld worden dat de activiteiten zich bevinden in een gemengd gebied. Dit is een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast milieugevoelige functies komen andere functies voor zoals horeca. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-bundel kunnen met een afstandstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

In de tabel op de hierop volgende pagina zijn de relevante milieubelastende activiteiten binnen het plan opgenomen met de daarbij te hanteren (verlaagde) richtafstanden en het relevante milieuaspect.

Tevens zijn de werkelijke afstanden opgenomen. Hierbij is gerekend vanaf de terreingrens van de activiteit tot aan de gevel van de dichtstbijzijnde milieugevoelige functie.

Zoals uit de tabel blijkt, ligt geen van de drie milieubelastende activiteiten binnen het plangebied, dichterbij dan de richtlijnen voorschrijven.

Naam	Omschrijving*	Adres	SBI-2008	Minimale afstand (m)	Werkelijke afstand (m)	Categorie
Mollercollege	school (beroepsonderwijs)	OLV ter Duinenlaan 201/203	8532, 854, 855	Geur: 0 Stof: 0 Geluid: 10 Gevaar: 0	>145	2
Volksabdij OLV ter Duinen BV	restaurant & hotel	OLV ter Duinenlaan 199	5510 & 561	Geur: 0 Stof: 0 Geluid: 0 Gevaar: 0		
Almata Jeugd en Gezin	jeugdinrichting	OLV ter Duinenlaan 193	871	Geur: 0 Stof: 0 Geluid: 10 Gevaar: 0		

Overzicht milieubelastende bedrijven in het plangebied

Conclusies en aanbevelingen

Uit bovenstaande blijkt dat er geen onaanvaardbare milieuhinder te verwachten is voor de gewenste functies school, horeca, hotel en jeugdinrichting, en dat een goed leefklimaat voor de gebruikers van de functies gerealiseerd kan worden. Het wijzigen van de bestemmingen van het plangebied leidt niet tot een belemmering van de bedrijfsactiviteiten van de omliggende bedrijven.

4.9 Externe veiligheid

Door Schoonderbeek en partners is in opdracht van Econsultancy een onderzoek uitgevoerd naar de externe veiligheid (september 2010).

Inrichting	betreft	PR 10 ⁻⁶ contour	toetsingsafstand	werkelijke afstand**	relevant
Familyland	propaan en chloorbleekloog	45 meter	90 meter*	510 meter	nee
W.J.H. Hendrickx	propaan	25 meter	370 meter	420 meter	nee
De Plantage	chloorbleekloog	0 meter	150 meter*	780 meter	nee

* bron Gevarenkaart 9, tabel 2c voor een indicatieve afstand in een worst case scenario waarbij letale effecten kunnen optreden
 ** gemeten tot het dichtstbijzijnde deelplangebied met relevante verblijftijden van personen het Moller college

Overzicht inrichtingen

Risico's door inrichtingen

Uit de gegevens van de risicokaart (zie figuur 3) blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen inrichtingen zijn gelegen of (opslag)activiteiten plaatsvinden, die in het kader van dit onderzoek relevant zijn. Volledigheidshalve staan in onderstaande tabel de drie inrichtingen vermeld die binnen een straal van 1000 meter van het plangebied liggen.

De toetsingsafstand van W.J.H. Hendrickx valt voor een deel over het plangebied met de functie natuur (afstand 340 meter) hier zijn echter geen permanente verblijftijden van personen en derhalve niet relevant.

Conclusie: externe veiligheid als gevolg van inrichtingen waar risicovolle activiteiten plaatsvinden is geen belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied.



- | | | |
|---|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ☐ Veiligheidsafstanden ☒ Risicocontour 10-5/jr ☒ Maatregelzone kernenergie ☒ Veiligheidsafstand vuurwerk <ul style="list-style-type: none"> ● Professioneel vuurwerk ● Consumentenvuurwerk ☒ Zone 1 vliegveld ☒ Zone defensie <ul style="list-style-type: none"> Zone A Zone B Zone C | <ul style="list-style-type: none"> ☐ Ongevallen gevaarlijke stoffen ☐ Inrichtingen <ul style="list-style-type: none"> ☒ LPG ☒ Opslag ☒ Ammoniak ☒ Emplacement ☒ Vervoer ☒ Vuurwerk ☒ Nucleair ☒ Ontpofbare stoffen ☒ Defensie ☒ Overig ☒ BRZO ☒ Terreinorens | <ul style="list-style-type: none"> ☐ Transport <ul style="list-style-type: none"> ☒ Weg ☒ Spoorweg ☒ Waterweg ☒ Buisleiding ☐ Kwetsbare objecten <ul style="list-style-type: none"> ☒ Woonverblijf ☒ Hotel/ pension ☒ Onderwijsinstelling ☒ Ziekenhuis ☒ Tehuis ☒ Publieksgebouw ☒ Kantoor/ bedrijf ☒ Ander object |
|---|---|--|

Risicokaart, provincie Noord-Brabant

Risico's door buisleidingen

Uit de kaart van het buisleidingennetwerk in Nederland en de risicokaart is afgeleid dat zich binnen of in de buurt van het plangebied geen relevante buisleidingen bevinden.

Volledigheidshalve wordt vermeld dat een transportcorridor van buisleidingen op ongeveer 150 meter ten noorden van het plangebied ligt. Het dichtstbijzijnde deelplangebied met langere verblijftijden van personen is van het Moller college dat op ongeveer 420 meter van de dichtstbijzijnde buisleiding van de transportcorridor ligt. Volgens tabel 1 van de circulaire Zonering langs hogedruk aardgasleidingen (1984)² is bij de maximale werkdruk van 66 bar en de grootst mogelijke diameter van 36 inch, de toetsingsafstand van 115 meter. Aangezien de afstand tot het plangebied groter is, is de transportcorridor niet relevant op basis van huidige regelgeving.

Het huidige beleid ten aanzien van hoge druk aardgastransportleidingen wordt momenteel herzien. De nieuwe regeling (Besluit externe veiligheid buisleidingen) zal naar verwachting normen voor het PR en een verantwoordingsplicht voor het GR bevatten (analoog aan het Bevi). Hierbij wordt gesproken van het invloedsgebied van buisleidingen waarbij het invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitgrens. De Gasunie geeft aan dat bij de aangegeven druk en diameter de 1% letaliteitgrens op 430 meter ligt. De personendichtheid binnen dit gebied is gering en de bebouwing van het plan valt buiten de 430 meter. Gelet op het voorgaande is de transportcorridor ook niet relevant op basis van de toekomstige nieuwe regeling zoals deze momenteel is opgesteld.

Conclusie: Externe veiligheid als gevolg van transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is geen belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied.

Wegtransport

Het plangebied ligt op ongeveer 160 meter afstand van de N289 (Putseweg) met de functie natuur. Het dichtstbijzijnde deelplangebied met langere verblijftijden van personen is van het Moller college dat op 240 meter van de N289 (Putseweg). In de Nota Vervoer gevaarlijke stoffen (2006) is vastgelegd dat er in principe geen beperkingen gelden aan het ruimtegebruik in een gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt.

De N289 (Putseweg) is een doorgaande weg waarover vrachtverkeer rijdt. Gelet op de vervoersintensiteit van het vrachtverkeer en het gemiddelde aandeel transporten met gevaarlijke stoffen daarbinnen (rond de 500/jaar GF3, bron: gemeente Woensdrecht), wordt op grond van vuistregels niet verwacht dat er sprake is van enig risico.

Conclusie: externe veiligheid als gevolg van vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg is geen belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied.

Transport over water

In de onmiddellijke nabijheid van het plangebied bevindt zich geen vaarweg. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over het water is daarom niet aan de orde.

Conclusie: het vervoer van gevaarlijke stoffen over het water vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

Railverkeer

Binnen een afstand van een kilometer van het plangebied ligt geen spoorweg. Met het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor hoeft geen rekening te worden gehouden.

Conclusie: het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

Vliegverkeer

Formeel is het vervoer van gevaarlijke stoffen door de lucht geen item voor externe veiligheid. Op basis van vliegbewegingen kunnen eventueel PR contouren berekend worden, maar het plangebied ligt op ongeveer 2 kilometer afstand van de vliegbasis Woensdrecht. De start- en landingsbaan liggen op ongeveer 4 kilometer afstand, waarbij wordt aangetekend dat de aan- en afvliegroute niet over het plangebied liggen. Het plangebied ligt verder niet in het beperkingengebied. Op basis daarvan is het luchtverkeer in dit kader niet relevant.

Conclusie: het vervoer van gevaarlijke stoffen door de lucht vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

Eindconclusie

Op basis van de uitgevoerde inventarisatie en beoordeling externe veiligheid kan geconcludeerd worden dat er geen vervolgonderzoek of verantwoording van het groepsrisico nodig is.

Er bestaan vanwege externe veiligheid geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.10 Watertoets

Door Schoonderbeek en partners is in opdracht van Econsultancy een watertoets uitgevoerd (september 2010).

Huidige situatie

Waterkwantiteit

In de wateratlas van Noord Brabant is te zien dat de GHG ten zuiden van de onderzoekslocatie 140-160 cm - mv bedraagt. Ten noorden van de onderzoekslocatie varieert de GHG van 80 tot 140 cm - mv. De GLG bedraagt minder dan 250 cm - mv. Op basis van de TNO grondwatergegevens blijkt het grondwater zich op 19,5 tot 21,2 m+ NAP te bevinden. Op basis van verkleuringen die zijn geconstateerd tijdens veldwerkzaamheden ter plaatse van de nieuwbouw van het Mollercollege (Inpijn-Blokpoel d.d. 8 juli 2009), wordt de gemiddelde laagste grondwaterstand geschat op 20,8 m+ NAP en de gemiddelde hoogste grondwaterstand op 22,5 m+ NAP.

Afvoer hemelwater

Momenteel wordt het hemelwater op de onderzoekslocatie grotendeels in de bodem geïnfiltreerd.

Water in het plangebied

In het plangebied bevinden zich geen waterkeringen. Wel is in het noordoosten van het plangebied bij de Bremweg een Categorie A oppervlaktewaterlichaam aanwezig. Daarnaast bevinden zich in het gebied een aantal poelen en greppels.

*Toekomstige situatie*Bestemming Groen

De locatie waar momenteel het Mollercollege is gevestigd wordt in de toekomst in gebruik genomen als groen en parkeervoorzieningen. De aanwezige verharding en bebouwing zal in zijn geheel verdwijnen. Ten behoeve van het parkeren wordt grind en grasbeton gerealiseerd. Dit kan in zijn geheel als onverhard worden beschouwd.

Bestemming Horeca

In dit deel van het plangebied treedt geen wijziging aan het verhard en bebouwd oppervlakte op.

Bestemming Maatschappelijk

Op deze locatie wordt de nieuwbouw van het Mollercollege gerealiseerd. Op het terrein komen wegen, fietspaden, verhardingen en de bebouwing ten behoeve van de bestemming. In bijlage 1 van het onderzoeksrapport is een tekening en een overzicht opgenomen van de te realiseren bebouwing en verharding opgenomen.

Vergelijking verharding en bebouwing

Om inzicht te krijgen in de hoeveelheid hemelwater die als gevolg van het plan moet worden afgevoerd, is het bestaande en het toekomstige bebouwd en verhard oppervlak berekend en met elkaar vergeleken.

Tabel 1 A Vergelijking huidige en toekomstige situatie Bestemming Groen

	Huidig opp. (m ²)	Toekomstig opp. (m ²)	Toename
Terreinverharding en daken	27.480	0	-27.480
Onverhard terrein	3.050	30.530	+ 27.480
Totaal	30.530	30.530	

Tabel 1 B Vergelijking huidige en toekomstige situatie Bestemming Maatschappelijk

	Huidig opp. (m ²)	Toekomstig opp. (m ²)	Toename (m ²)
Terreinverharding en daken	0	8.050	+ 8.050
Onverhard terrein	58.770	50.720	- 8.050
Totaal	58.770	58.770	

Uit de vergelijking van de huidige bebouwing en verharding voor het totale plan met de toekomstige situatie blijkt dat door de sloop van het huidige Mollercollege de bebouwing en verharding afneemt met ca. 19.450 m².

Infiltratie hemelwater

Op basis van de gegevens met betrekking tot doorlatendheid van de bodem en de ter plaatse aanwezige grondwaterstand kan worden geconcludeerd dat de bodem een goede doorlatendheid heeft (k-waarde variërend van 7,52 tot 10,53, rapport Inpijn-Blokpoel). Infiltratie lijkt derhalve goed mogelijk. De gemiddelde hoogste grondwaterstand ter plaatse bevindt is echter ca. 0,30 m onder maaiveld zodat infiltreren van hemelwater alleen mogelijk is met behulp van greppels en Wadi's.

Voorgesteld wordt om het hemelwater afkomstig van de nieuw te realiseren wegen, fietspaden en verharde parkeerplaatsen te laten afstromen naar infiltratie greppels. Uitgaande van een greppel met een bodembreedte van 0,5 meter en een talud helling van 1: 3 meter is een totale lengte aan greppels nodig van ca. 200 meter om een maatgevende bui (T-100) te kunnen bergen.

Het overige hemelwater afkomstig van de bebouwing en verharding kan dan worden geïnfiltreerd middels een of meerdere wadi's. Uitgaande van een Wadi met een bodembreedte van 2 meter en een taludhelling van 1:2 is een Wadi nodig van ca. 181 m lengte. Voor beide voorzieningen is voldoende ruimte op het plangebied aanwezig.

Conclusie

De bebouwde en verharde oppervlakte neemt af na planrealisatie. Het plan voorziet in het uitgangspunt van geohydrologisch neutraal bouwen. Er zijn geen waterhuishoudkundige belemmeringen voor het bouwplan. Vanwege de ligging van het plangebied in een 25-jaarszone van een grondwaterbeschermingsgebied dient bij de uitvoering van het plan rekening tot worden gehouden met de vereisten van de provincie Noord-Brabant zoals opgenomen in de provinciale milieuverordening.

5 PLANBESCHRIJVING

5.1 Algemeen

Zoals eerder aangegeven in dit bestemmingsplan betreft het plan de sloop en nieuwbouw van de panden voor het Mollercollege. Tevens zijn in het plan een aantal aanpassingen aan de Volksabdij en de recente uitbreiding van de jeugdinrichting opgenomen. Tot slot betreft de herontwikkeling van het plangebied ook de realisatie van een recreatieve (A) poort. In dit hoofdstuk worden de ontwikkelingen per paragraaf omschreven.

5.2 Totaalvisie

Grenspark + en de Volksabdij en omgeving

Aan de randen van Bergen op Zoom en Woensdrecht hebben in het verleden ruimtelijke ontwikkelingen plaats gevonden, gericht op uitbreiding en/of afronding van het bebouwd gebied. Tegelijkertijd is het gebied tussen beide steden te kenmerken als een “groene” tegenhanger hiervan in de vorm van een landschapsecologische zone: de overgang van het stroomgebied (polderlandschap) van de Schelde via het oplopend, droge bos- en heidelandschap van “de Brabantse Wal” en het agrarisch cultuurlandschap en natuurgebied rondom de Volksabdij naar het eind jaren negentig van de vorige eeuw opgerichte Grenspark “De Zoom – Kalmthoutse Heide”.

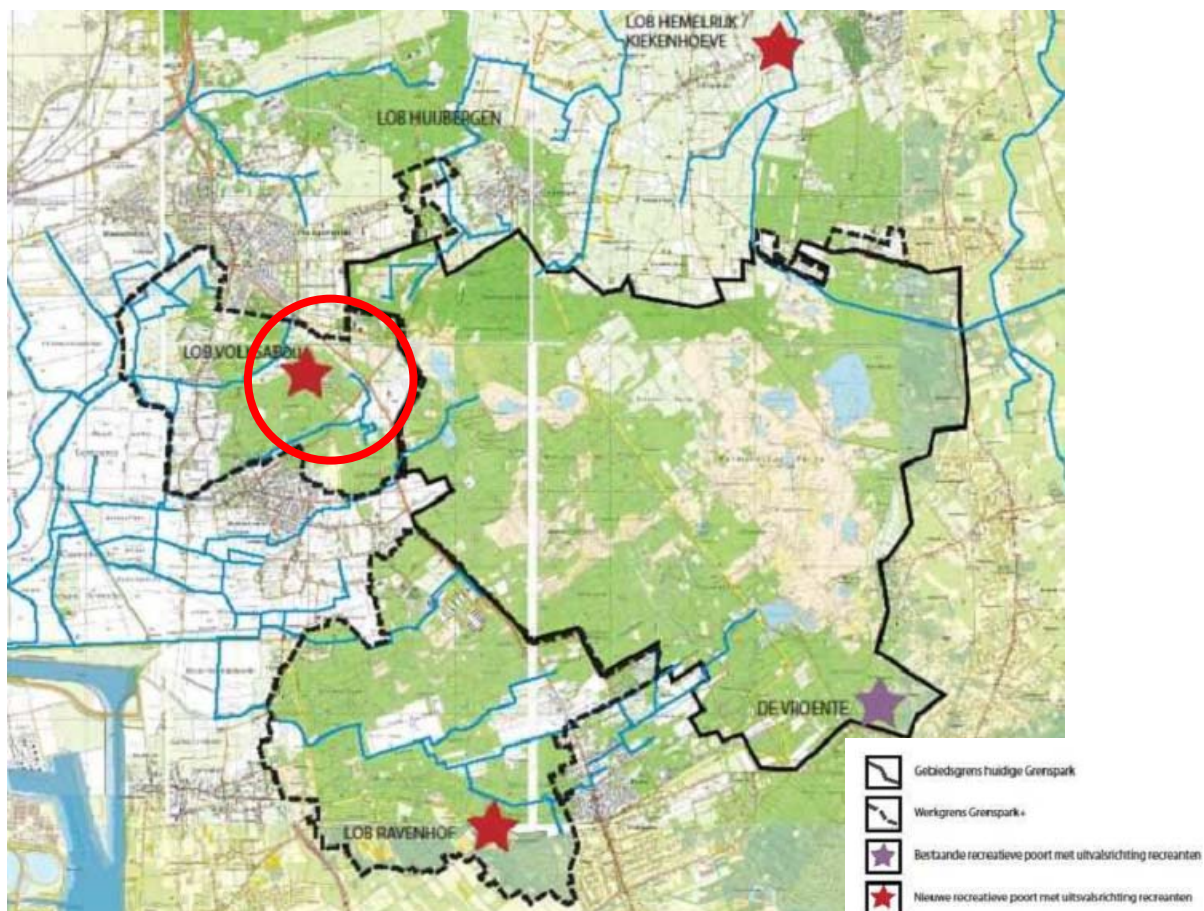
De inzet is om het natuurgebied rond de Volksabdij, dat deel uitmaakt van het Grenspark +, te beheren als een karakteristiek landschap met specifieke kwaliteiten voor onder meer ecologie, landbouw, waterwinning, recreatieve bedrijvigheid en als uitloop vanuit de stedelijke omgeving. Met deze gezamenlijke doelstelling van de Volksabdij en het Grenspark + wordt invulling gegeven aan de landschappelijke geleiding van het stedelijk gebied op regionale schaal. Het Grenspark + vormt een wezenlijke schakel in het groene raamwerk, als tegenpool van de stad. De Volksabdij moet in die doelstelling de recreatieve poort tot dit unieke natuurgebied vormen, passend binnen de in het Grenspark + genoemde omgevingsmaatregelen, waarbij de huidige natuurwaarden worden behouden en verstrekt.

Na realisatie en uitwerking van de plannen worden op jaarbasis naar schatting 100.000 tot maximaal 200.000 bezoekers verwacht ten behoeve van het Grenspark +.

De invulling

Op de lange termijn is het landschapsecologisch doel voor het Grenspark + inclusief het natuurgebied rondom de Volksabdij, de samenhang in het gebied te versterken door verschillende landschappen als een samenhangende eenheid met uiteenlopende biotopen en leefgebieden voor dieren te laten functioneren. Hiertoe zullen binnen dit natuurgebied nieuwe verbindingen en een goede geleiding van dieren vanuit de ‘brongebieden’ naar de verbindingen aangelegd worden.

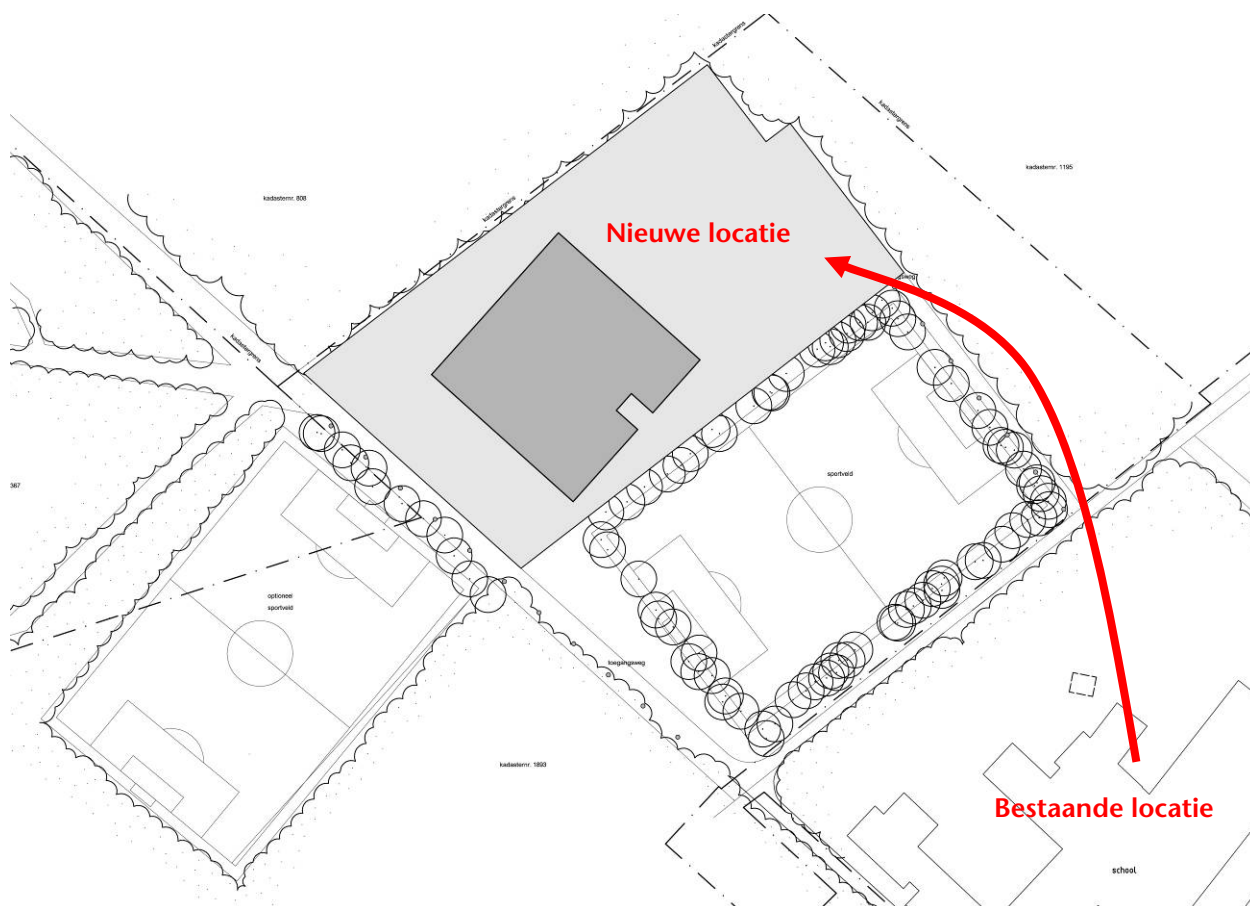
Voor wat betreft de invulling is een overeenkomst gesloten tussen de Volksabdij en de natuurbeheerder.



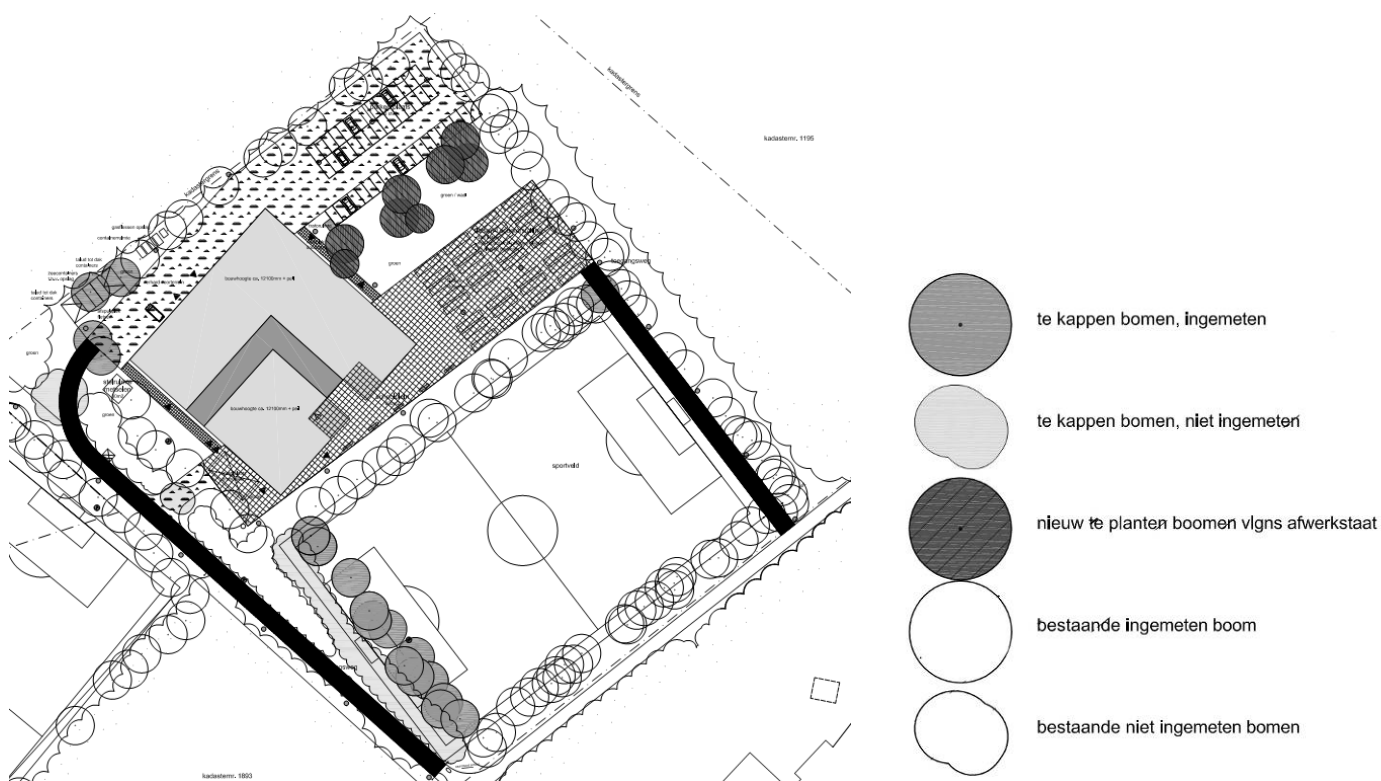
Het grenspark+ en toekomst



Ontwikkelingsvisie (concept) van de directe omgeving van de Volksabdij



Verplaatsing Mollercollege



Overzicht te kappen bomen

Met deze ontwikkeling worden de recreatieve potenties van de locatie beter benut en worden omliggende gebieden en poorten ontlast waardoor sprake is van een betere verdeling van de recreatieve stromen binnen de gemeente Woensdrecht en haar directe omgeving. In het kader van de herontwikkeling van het gebied krijgt het gehele gebied een groenere aankleding en zal het verhard oppervlak (inclusief bebouwingsoppervlak) ter plaatse afnemen. Hierdoor wordt de nadruk verlegd van een stedelijke functie met veel bebouwing en stedelijke functies, naar een groenere omgeving waar bestaande functies in teruggebracht worden en tevens de mogelijkheid hebben om (tot een bepaalde omvang) door te groeien. Door het plan op deze manier in te steken blijven de bestaande landschappelijke en- natuurwaarden behouden en worden deze tevens daar waar mogelijk versterkt.

De herontwikkeling wordt opgestart middels de verplaatsing van het Mollercollege naar de noordelijk gelegen sportvelden. Op deze manier komen de gronden van de huidige locatie vrij en deze kunnen opnieuw worden ingericht. Een deel van de bestaande bebouwing zal eventueel gehandhaafd ten behoeve van de uitbreiding van de horeca activiteiten van de Volksabdij. Een andere optie is dat hier vervangende nieuwbouw plaats vindt. De bestaande fietsenstalling blijft gehandhaafd.

Doordat de bestaande school een nieuwe locatie binnen het plangebied krijgt wordt tevens een uitbreiding van de bestaande horeca (middels vervangende nieuwbouw) mogelijk gemaakt. Deze ontwikkelingen zijn echter voor de langere termijn en zijn ook niet zodanig concreet uitgewerkt dat deze opgenomen kunnen worden in het bestemmingsplan. Uiteindelijk zal het hotel ook de bebouwing van Almata in gebruik nemen als hotel. Hiermee heeft het hotel de mogelijkheid om verder te groeien. Een uitbreiding van het hotel is passend binnen de visie horende bij het Grenspark + en de functie als recreatieve A-poort.

Wel is helder dat de ontwikkelingen rondom de school en de toekomstige ontwikkelingen rondom de hotelfunctie zodanig plaats vinden dat de omliggende natuur hiervoor geen plaats hoeft te maken. Er wordt dan ook gebruik gemaakt van gronden die reeds al in gebruik zijn ten behoeve van de diverse functies en er dus geen nieuwe gronden vrij gemaakt hoeven te worden. Het nieuwe schoolgebouw krijgt een compactere vorm waardoor er meer ruimte overblijft voor groene invulling. Ten behoeve van de nieuwbouw van de school dienen enkele bomen gekapt te worden. Deze bomen maken echter geen onderdeel uit van de aangrenzende ecologische hoofdstructuur en worden tevens ruimschoots gecompenseerd door de ontwikkeling van groen in de rest van het plangebied.

Visie vanuit de natuurbeheerder

Huidige Situatie

Rondom de Volksabdij ligt circa 32 ha bos, los van de gebouwen, erf, parkeerplaats en siergroen.

Het gebied rondom de Volksabdij is aangewezen als Vogelrichtlijngebied in het kader van Natura 2000 Brabantse Wal. Aangewezen vogelsoorten die in het gebieden (voor kunnen) komen zijn zwarte specht, wespendif, boomleeuwrik en nachtzwaluw. Afhankelijk van het beheer, een kwaliteitsimpuls en de recreatedruk kunnen deze soorten zich handhaven, vestigen of juist vertrekken. De vennen zijn te klein voor dodaars en geoorde fuut. Amfibieën zijn wel te verwachten.

Betreffende bos- en natuurpercelen bestaan uit jonge en oude aanplanten van voornamelijk naaldbomen (grove den, zeeden, corsicaanse den, douglas en fijnspar) met mening van loofbomen (Amerikaanse en inlandse eik, acacia, berk, lijsterbes, vuilboom, rododendron, tamme kastanje en Amerikaanse vogelkers). De oudste opstand is circa 90 jaar, de jongste aanplant circa 15 jaar. Tussen de bospercelen liggen enkele lanen, kleine heideterreintjes met veel vergrassing en enkele dichtgegroeide vennetjes.

Gewenste Situatie

De Volksabdij en de natuurbeheerder hebben de samenwerking gezocht voor de ontwikkeling van een recreatieve poort binnen het grenspark De Zoom-Kalmthoutse Heide. De poort kan als startpunt fungeren voor een bezoek aan de natuur op de Brabantse Wal. Een deel van de bezoekers zal niet ver gaan en juist direct rondom de Volksabdij onderdelen/kenmerkende natuurtypen van het grenspark willen ervaren. De gemarkeerde routes bieden mogelijkheden voor een korte route rondom de Volksabdij of juist als startpunt voor een route diep het grenspark in. De horecavoorzieningen zijn nodig om de poort aantrekkelijk te maken. Bovendien biedt deze plek de mogelijkheid om bezoekers te informeren over de natuur, de noodzaak van het beschermen hiervan en de recreatieve voorzieningen.

Voor verschillende onderdelen zullen De Volksabdij en de natuurbeheerder gezamenlijk projecten uitvoeren (recreatieve voorzieningen, natuureducatie, kwaliteitsimpuls natuur).

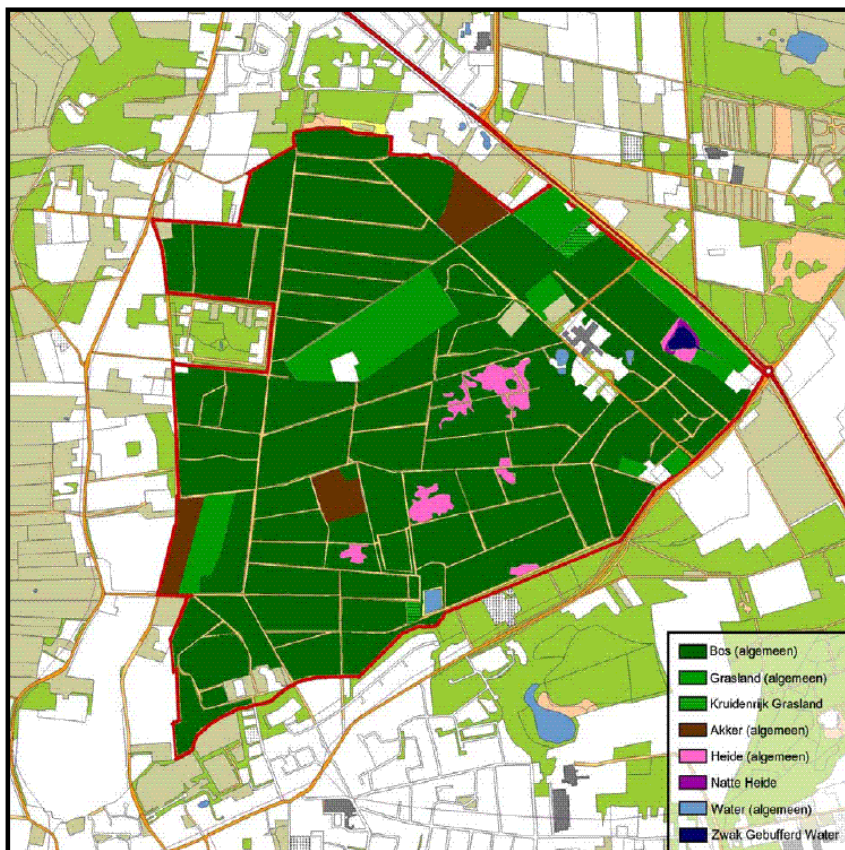
Middels een voortoets is al gebleken dat de nieuwbouw van het VMBO en de recreatieve poort geen nadelige invloed hebben op het vogelrichtlijngebied in het kader van Natura2000. Daarnaast komt er in de bossen en natuurpercelen rondom de Volksabdij een impuls in variatie en belevingswaarde. Het dagelijkse beheer zorgt voor een nette, natuurrijke uitstraling. Met een kwaliteitsimpuls zijn de natuurwaarden verhoogd en de recreatieve mogelijkheden verbeterd. Door zoneren van routes blijven kwetsbare delen beschermd.

Uitwerking beheer

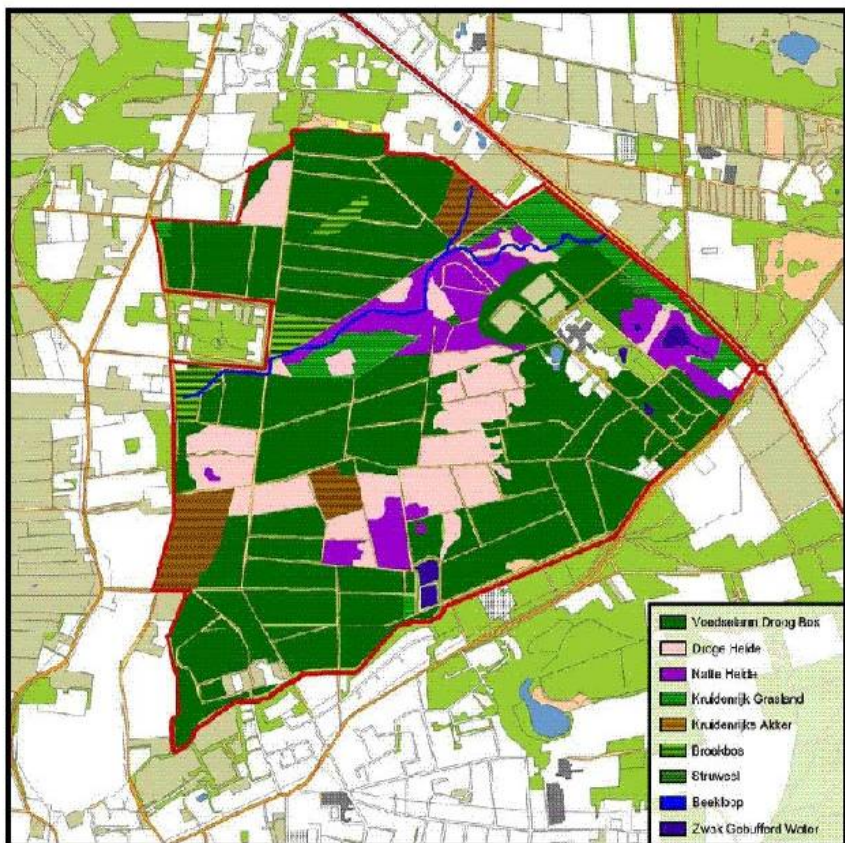
De natuurbeheerder zal middels een overeenkomst met de Volksabdij als erfpachter van de bossen van de Volksabdij zorgdragen voor het dagelijkse beheer.

De insteek is om op projectmatige wijze de volgende onderdelen te realiseren:

- Structuurverbetering bospercelen (meer menging, meer dood hout, gevarieerde leeftijdsopbouw, bestrijding vogelkers en plaatselijk rododendron, meer variatie in dichte en open plekken). Het betreft circa 25 ha. bos.
- Vergroting van ingesloten heideterreintjes door kap van jonge en spontaan opgeslagen dennenopstanden. Een geleidelijke overgang van pad en bosrand naar de heide is van belang voor recreant en natuur. De uitbreiding zal op logische locaties plaatsvinden (steilrand, opvallende bomen, hoogteverschillen, aansluiting op bestaand heidestuk). Het betreft een oppervlakte van circa 3 ha.
- Verbetering bestaande heideperceeltjes door kleinschalig plaggen (enkele tientallen m²'s), verwijderen opslag en creëren geleidelijke overgangen met bospercelen. Het betreft een oppervlakte van circa 4 ha.
- De natuur- en belevingswaarde van de bestaande vennen verbeteren door vrijzagen van de randen, baggeren en verflauwen van de venoevers. Het betreft de twee vennen van elk circa 3.000 m² nabij de horecagelegenheid. De andere twee vennen tegenover de bestaande school later aanpakken.



Huidig natuurtype



Gewenst natuurtype

- Omzetten en uitbreiden van bestaande wandelroutes om zo voldoende afwisseling te bieden en kwetsbare delen ontzien. Op enkele plekken is het dicht laten groeien van paden noodzakelijk voor ontwikkeling van natuurwaarden (onder andere rondom de vennen ten oosten van de hoofdlaan en in enkele bospercelen). Op enkele plekken bezoekers met kleine panelen informeren over natuur e.d. Ook een ruiters- en ATBroute zijn voorzien, waarvan een deel door de bossen van de Volksabdij gaat (rest route over andere eigendommen, samenwerking zoeken). Fietsen zal mogelijk zijn op de verharde wegen.
- Om ongewenste voertuigen in de bossen tegen te houden zijn terreinbebording (toezicht, spelregels) en slagbomen (fysiek tegenhouden) noodzakelijk.
- Op enkele plekken ligt veel (zwerf)vuil in de vorm van puin, hout, plastic e.d. In een snelle actie kan dit worden ingezameld en afgevoerd. Enkele kleine containers zijn naar verwachting nodig. Voorkomen rommelig karakter en 'uitnodiging' om nog meer vuil achter te laten.

5.3 Het nieuwe Mollercollege

In het programma van de school zijn samenhangende thema's te herkennen die bepalend zijn voor het plan. De nieuwbouwlocatie is gelegen in een boskamer waardoor het een prachtige beschutte en verrassende plek in het bos is. Maar daarmee is het ook een locatie waar veel aandacht nodig is voor veilige, goed verlichte routes naar de school. Een situatie waar het zien en gezien worden op het terrein en in het gebouw extra belangrijk is. In concurrentie met naburige scholen is een duidelijke profilering en identiteit van de school van groot belang. Herkenbaarheid, relevantie, echtheid en samenhang van de vakclusters (techniek, dienstverlening, sport en theoretische leerweg) spelen daarin een essentiële rol. De school moet bovendien toekomstbestendig en duurzaam in exploitatie zijn. Het ruimte- programma van nu kan over vijf jaar al sterk gewijzigd zijn.

Sportcollege

De gebouwmassa is zo compact gemaakt dat er voldoende ruimte blijft, naast het reguliere terreinprogramma, voor twee voetbal-/sportvelden die qua afmetingen voldoen aan de KNVB-/FIFA-norm. Daarnaast zijn er mogelijkheden voor een wielercircuit verkend dat de locatie beter verankert aan de openbare weg. Het wegdek en de verlichting voor het wielercircuit moeten zich onderscheiden waardoor de route naar de school verbijzonderd wordt. In samenspraak met de gemeente ligt hier een kans om de school veiliger te maken en duidelijker te profileren als wielersportcollege. In het plan is boven de bergingen van de gymzalen ruimte voor 'spinning'. Door de gevel hier transparant uit te voeren, kan dit zichtbaar bijdragen aan het (wielersport)image van de school.

Gebouwmassa

De massa van het gebouw is compact, maar ook luchtig. Door vides, doorkijkjes en daklichten wordt voortdurend een relatie gezocht tussen de verdiepingen in het gebouw en met de omgeving. De compacte stapeling van functies maakt de school dynamisch en spannend, de lucht in het gebouw zorgt voor rust en ontspanning. De gekozen vorm levert gunstige bruto/nettoverhoudingen en is daarmee ook energetisch gunstig. Door bewerking van de compacte massa wordt de relatie met het landschap versterkt. Met overstekken aan de voorzijde ontstaan beschutte plekken en loopt het buitenterrein als het ware naar binnen. De inkepingen aan de bovenzijde zijn ingezet om de bovenste verdieping van voldoende daglicht te voorzien. Hierdoor ontstaat ook zicht op de sportvelden.

Plan

Vanaf de fietsenstalling leidt het plein naar een eenduidige entree. Bij binnenkomst is er direct zicht op de receptie. De aula/ overblijfruimte over deels twee lagen vormt het hart van het gebouw, waaromheen de (vak)afdelingen zijn gelegen. Het techniekplein is op de begane grond gesitueerd in verband met de zware en trilling veroorzakende machines, de gewenste uitloop voor voertuigtechniek en de mogelijkheden voor laden en lossen. Deze ruimte is deels dubbel hoog ten behoeve van onder andere het leerbordes van elektrotechniek. Een balkon is beschikbaar voor leerplekken en een teamruimte. Daarnaast zijn op de begane grond het cluster bakkerij, de grootkeuken, de kleinkeuken en het restaurant aan de zuidwestzijde opgenomen. Hierdoor is het restaurant op een prominente positie gelegen met een aparte entree voor derden. Bij het restaurant wordt een buitenterras aangebracht. De uitgiftebalie van de schoolcatering is bij de grootkeuken en de kleinkeuken opgenomen.

Aan de zuidoostzijde bevinden zich op de begane grond de afdeling verzorging alsmede de ondersteunende diensten van de school. Een aantal functies (wasmachines, douche) kan hierdoor goed gecombineerd worden. De entree voor leveranciers is direct bij het centrale magazijn en vlakbij de lift gelegen. Een ruime trap/tribune leidt naar de 1^e verdieping.

Daar bevinden zich de gymzalen, de leertuinen voor kunst en techniek, enkele algemene theorielokalen en ruimten voor (staf)medewerkers. De personeelsruimte is centraal in het gebouw gelegen en biedt ruim zicht op het voorterrein. Twee trappen ontsluiten vervolgens de 2^e verdieping. Op de koppen van de L-vormige plattegrond bevinden zich de grote leertuinen. Deze zijn verbonden met open leercentra, teamruimten en theorielokalen in verschillende afmetingen.

Materialisatie en gevelbeeld

De gevel is grotendeels opgebouwd uit een combinatie van smalle (vlakke en geprofileerde) stalen panelen, die in principe bestaan uit een dicht bovendeel met daarachter een rooster voor natuurlijke ventilatie, een (om en om te openen) raam met zonwering en een borstwering. Echter, afhankelijk van de achterliggende functie is het paneel soms volledig dicht (gymzalen) of volledig transparant (bijzondere functies als restaurant, personeelsruimte). De aula en de trappenhuisen zijn nagenoeg volledig beglaasd. De verticale panelen zijn in verschillende kleuren, lengten en profileringen voorzien waardoor de gevel zich toont als een vlechtwerk of een abstracte stapeling van (boom)stammen. Het gevelbeeld verstrekt het sculpturale karakter van de compacte bouwmassa. Hierdoor ontstaat een eigenzinnig, fleurig, onderscheidend beeld van de school in de 'verborgen' boskamer. De gevel benadert de school als een samenhangend geheel, geen van de afdelingen is in het gevelbeeld sterker geprofileerd. Tegenover de abstractie en speelsheid (in kleur en stapeling) van de buitenzijde staat de verrassend open, transparante en ruimtelijke binnenzijde.

5.4 De Volksabdij en Almata

Zowel qua bebouwingsvormen als qua functie vormt de Volksabdij de kern van het plangebied. Met het oog op de realisatie van de recreatieve poort zal deze rol alleen maar versterkt worden. Derhalve is het noodzakelijk om de Volksabdij ook de ruimte te geven om verder te kunnen ontwikkelen. Door deze ruimte te geven kan er invulling gegeven worden aan de gevolgen van de recreatieve poort en de rol die Volksabdij hierbij gaat spelen.

De gebouwen die door Almata in gebruik zijn, worden gehuurd van de Volksabdij. De jeugdinrichting Almata is echter geen functie die op de lange termijn aanwezig zal zijn. Derhalve zal deze bebouwing op termijn weer dienst doen als hotel. De gerealiseerde nieuwbouw van 4 huizen, die momenteel ook in gebruik is door Almata, zal door de Volksabdij uiteindelijk als hotelaccommodatie in gebruik genomen worden. Daarnaast wordt de ruimte geboden om uiteindelijk tot een aantal van 80 nieuwe bedden te komen. Met de huidige hoeveelheid bedden meegerekend komt het totaal aantal bedden hiermee op 128 stuks. Aan Almata wordt de mogelijkheid geboden om het bestaande gebouw waar men nu vanaf het binnenterrein op kijkt te vervangen door bebouwing in dezelfde vorm en schaal als de onlangs gerealiseerde nieuwbouw. Ook deze bebouwing kan later in gebruik genomen worden door het hotel.

Volgens opgave van de Volksabdij is het huidige kameraanbod kwalitatief niet voldoende voor de toekomst en zal verbouw van de huidige kamers in de historische abdij naar een hogere standaard bouwtechnisch niet mogelijk zijn. De huidige kamers zullen in de toekomst dienst doen als een 'low budget' accommodatie en ingezet worden voor bijvoorbeeld deelnemers aan een wielerevenement.

Naast de hotelfunctie zal ook de horecafunctie uitgebreid worden. Een deel van de reeds bestaande bebouwing van het Mollercollege zal hiervoor worden hergebruikt. De oppervlakte van deze bestaande bebouwing betreft 1.200 m². Vooralsnog wordt van de reële optie uitgegaan dat 800 m² van deze bebouwing gebruikt zal worden genomen ten behoeve van de horeca (bar, café).

Tussen het restaurant en de nieuwe horecagelegenheid wordt een speelbos gerealiseerd. Het betreft hier een bosgebied, dat ingericht is voor natuureducatief gebruik door kinderen met onder meer natuurlijke speeltoestellen, klimbomen, boomhutten, klimrotsen en andere op natuureducatie gerichte faciliteiten.

5.5 Behoeft uitbreiding horeca Volksabdij

Het gebied rond de Volksabdij wordt ontwikkeld tot recreatieve A-poort. Momenteel zijn in het gebied een restaurant, zalenaccommodatie en een hotel aanwezig. Deze voorzieningen zijn voornamelijk gericht op de zakelijke en oudere gasten. Met de uitbreiding naar een recreatieve poort moet een breder publiek aangetrokken en gefaciliteerd gaan worden, met als nieuwe doelgroep gezinnen met kinderen en scholen. Daartoe wordt onder andere het speelbos in het gebied aangelegd. Maar ook de huidige gasten van het gebied moeten kunnen blijven genieten van de faciliteiten en de omgeving. De meest aantrekkelijke oplossing om alle huidige en potentiële gasten te faciliteren, is het realiseren van een aparte horecavoorziening gericht op de gezinnen in de leeftijd van 26-40 jaar met kinderen en scholen. Naast de huidige horecavoorzieningen. Met de in voorliggend plan gekozen oplossing blijven de verschillende doelgroepen enigszins gescheiden van elkaar op het terrein, zodat ze elkaar niet kunnen hinderen en kan het gebied alle doelgroepen optimaal bedienen. Hierdoor kunnen dan zowel rustzoekers als spelende kinderen 'naast elkaar' van hetzelfde gebied gebruik maken.

Tevens blijkt de capaciteit van de huidige horecavoorzieningen in het gebied in de weekenden al maximaal benut te worden. Vanwege een toestroom van extra bezoekers naar het gebied en onderstaande gegevens is uitbreiding van de aanwezige horeca ten eerste gewenst om aantrekkelijk te blijven.

- Voor een recreatieve A-poort dient de locatie ingericht te zijn op het onthalen van 100.000 bezoekers per jaar. Het aantal bezoekers van 10.000 wordt verwachten in een groeimodel te realiseren in een tijdsperiode van 10 jaar.
- De bezoekers maken voornamelijk gebruik van de A poort op de zaterdag en zondag wat natuurlijk te verklaren is doordat deze doelgroep voornamelijk op deze dagen tijd daarvoor beschikbaar heeft.
- De doelgroep met de leeftijd tussen de 26-40 jaar (ouders met kinderen) is een nieuwe doelgroep waarvoor er in het huidige concept van de Volksabdij geen aanbod is.
- 58.70 % van het aantal bezoekers brengen een bezoek aan de horeca.
- 23.70 % van het aantal bezoeker brengen een bezoek aan de horeca en nemen ook een eigen "maaltijd" mee.
- De huidige capaciteit van het restaurant is voorzien van 60 plaatsen.
- Deze huidige capaciteit is thans voldoende om de vraag van de huidige doelgroep 41 plus te voorzien.
- Wanneer er uitbreiding ontstaat door bezoekers van de A-poort is de huidige capaciteit in jaar 3 al onvoldoende om aan de vraag te voldoen.
- Uitbreiding is dan ook nodig om tot een kwalitatief goed aanbod te komen die een gast mag verwachten wanneer er een bezoek wordt gebracht aan een Nationaal park.
- Het is een ongewenste situatie om verschillende leeftijdsgroepen in een concept te willen ontvangen daar juist iedere doelgroep zijn eigen 'emotie' beleeft.
- Juist voor de doelgroep 26-40 dient dan een nieuw concept ontwikkelt te worden.
- Deze nieuwe doelgroep is in jaar 3 op jaarbasis al in aantal bezoekers 5367 groot.
- De uiteindelijke verwachting is op jaarbasis 17875 bezoekers groot.
- Met de uitbreiding van een eetgelegenheid in de lagere prijsklasse op het terrein van de Volksabdij kan deze doelgroep ontvangen worden.
- De gedachte van het pannenkoekenhuis is onderdeel van het in de ontwikkelingvisie opgenomen speelbos, uit te zetten wandelroutes voor kinderen (kabouterpad), boembeleefpad en het natuurspel voor kinderen.

Deze gegevens zijn gebaseerd op onderstaande onderzoeken:

1. 'Recreatieve roestructuur Brabantse Wal' (oktober 2009); bijlage 3, pagina 23
2. 'Recreatiedruk in Beeld Nationaal Park Loonse en Drunense Duinen' (oktober 2009); pagina 15 en 16. - Dit onderzoek geeft inzicht over de bezoekersaantallen die gebruik maken van een horecavoorziening binnen het Nationaal Park.

5.6 Verkeer en parkeren

Verkeer

Met de functie als recreatieve A-Poort en de nieuwbouw van het Mollercollege zal het plangebied veel bezocht worden door fietsers. Op doordeweekse dagen zijn dit vooral de leerlingen van het Moller College en in het weekend met name de recreatieve fietser.

De fietsers kunnen het plangebied zowel via de N289 als via de OLV ter Duinenlaan bereiken. Ter hoogte van de N289 zullen eventueel maatregelen/ voorzieningen genomen worden om de verkeersveiligheid te verbeteren. Dit met name ten behoeve van overstekende fietsers.

Het gemotoriseerd verkeer kan het plangebied, net als in de bestaande situatie, enkel middels de OLV ter Duinenlaan bereiken en verlaten. Aandachtspunt is wel de rijbaanbreedte van de toegangsweg via de OLV ter Duinenlaan naar de Volksabdij. Zeker bij de aansluiting ter hoogte van de OLV ter Duinenlaan, vanwege de combinatie met wachtende voertuigen die het gebied verlaten, dient een bredere verharding te worden aangelegd.

De ontwikkelingen rondom de Volksabdij en de verkeersstromen ten gevolge van de jaarlijks 200.000 bezoekers van Grenspark+, genereren op een gemiddelde weekenddag circa 800 á 900 voertuigbewegingen. Uit het onderzoeksrapport van Empaction blijkt dat deze verkeersstromen te verwerken zijn door het wegennet rondom de Volksabdij en haar omgeving.

Parkeren

Onderhavig plan betreft een ontwikkeling die niet alleen op de korte termijn gericht is, maar zeker op de lange termijn. Binnen het plangebied worden de reeds aanwezige en uit te breiden functies aangevuld met een belangrijke recreatieve functie in de vorm van een A-poort. Door deze verscheidenheid aan functies, die gezamenlijk gedurende de gehele week voor activiteiten zorgen, is sprake van een sterk verkeersaantrekkend gebied waarbij voldoende parkeergelegenheid van essentieel belang is.

Derhalve is een Notitie parkeer- en verkeersanalyse (Empaction, 7 april 2010) vervaardigd waarin de toekomstige situatie uitgezet is tegen de benodigde hoeveelheid parkeerplaatsen. Als uitgangspunt zijn hierbij de normen vanuit de CROW publicatie 182 aangehouden.

Bij dit onderzoek is eveneens rekening gehouden met de toekomstige functieverandering van de gebouwen van Almata naar hotel. Wanneer deze omzetting gaat plaats vinden is nog niet duidelijk. Wel is duidelijk dat bij een omzetting van de bestaande maatschappelijke functie naar een horeca/hotelfunctie, de benodigde hoeveelheid parkeerplaatsen zal toenemen. Deze (extra) benodigde parkeerplaatsen hoeven op dit moment nog niet gerealiseerd te worden. Te zijner tijd zal naar ratio van het aantal 'nieuwe' hotelkamers, meer parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. De eerder genoemde normen vanuit de CROW publicatie 182 gelden hierbij als uitgangspunt.

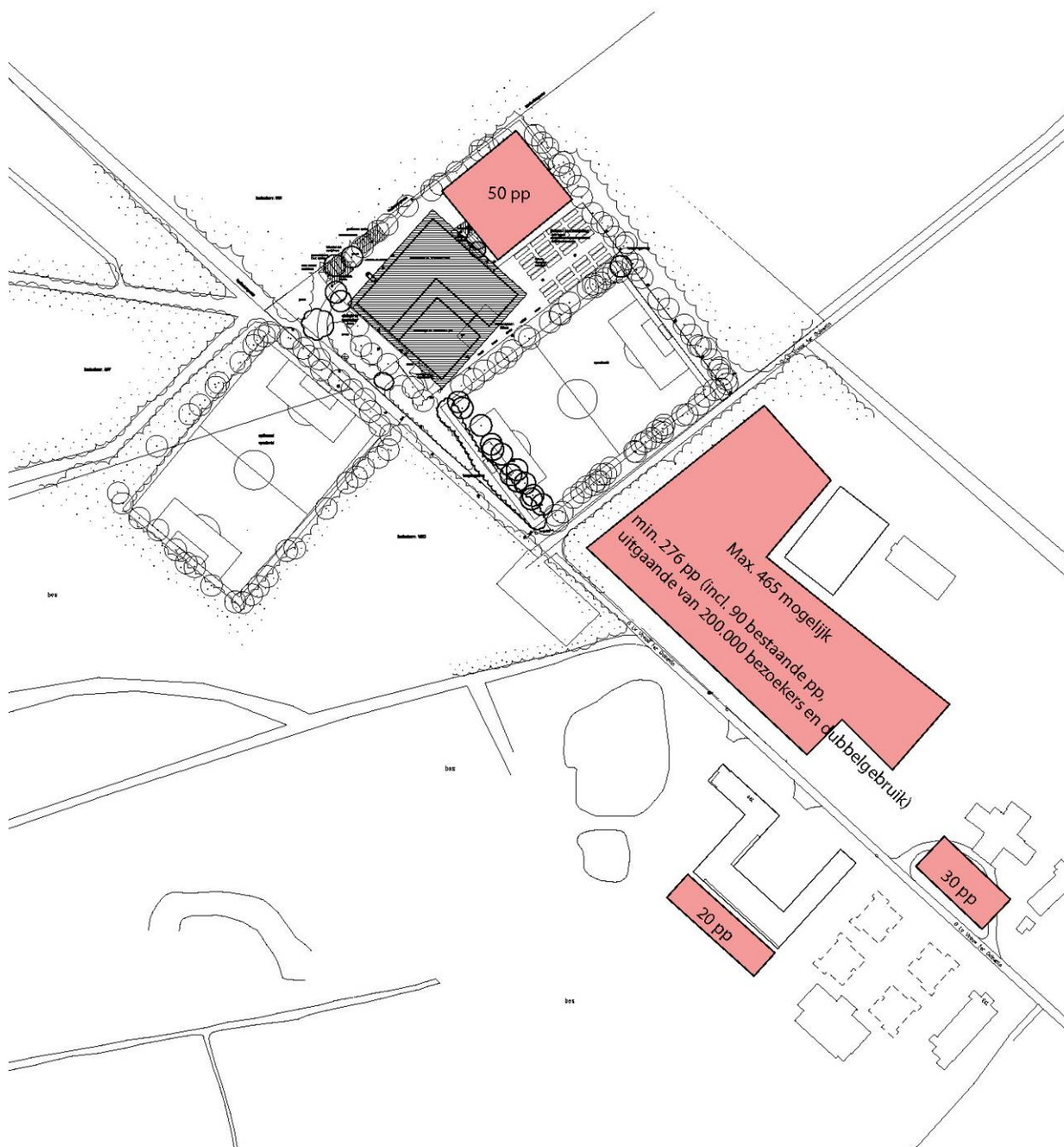
Binnen dit bestemmingsplan is binnen de diverse bestemmingen middels de aanduiding 'parkeerterrein' de ruimte geboden om de benodigde parkeerplaatsen te realiseren. Hierbij is voldoende ruimte aangehouden om ook toekomstige benodigde parkeerplaatsen binnen deze ruimtes te kunnen realiseren.

Dubbelgebruik

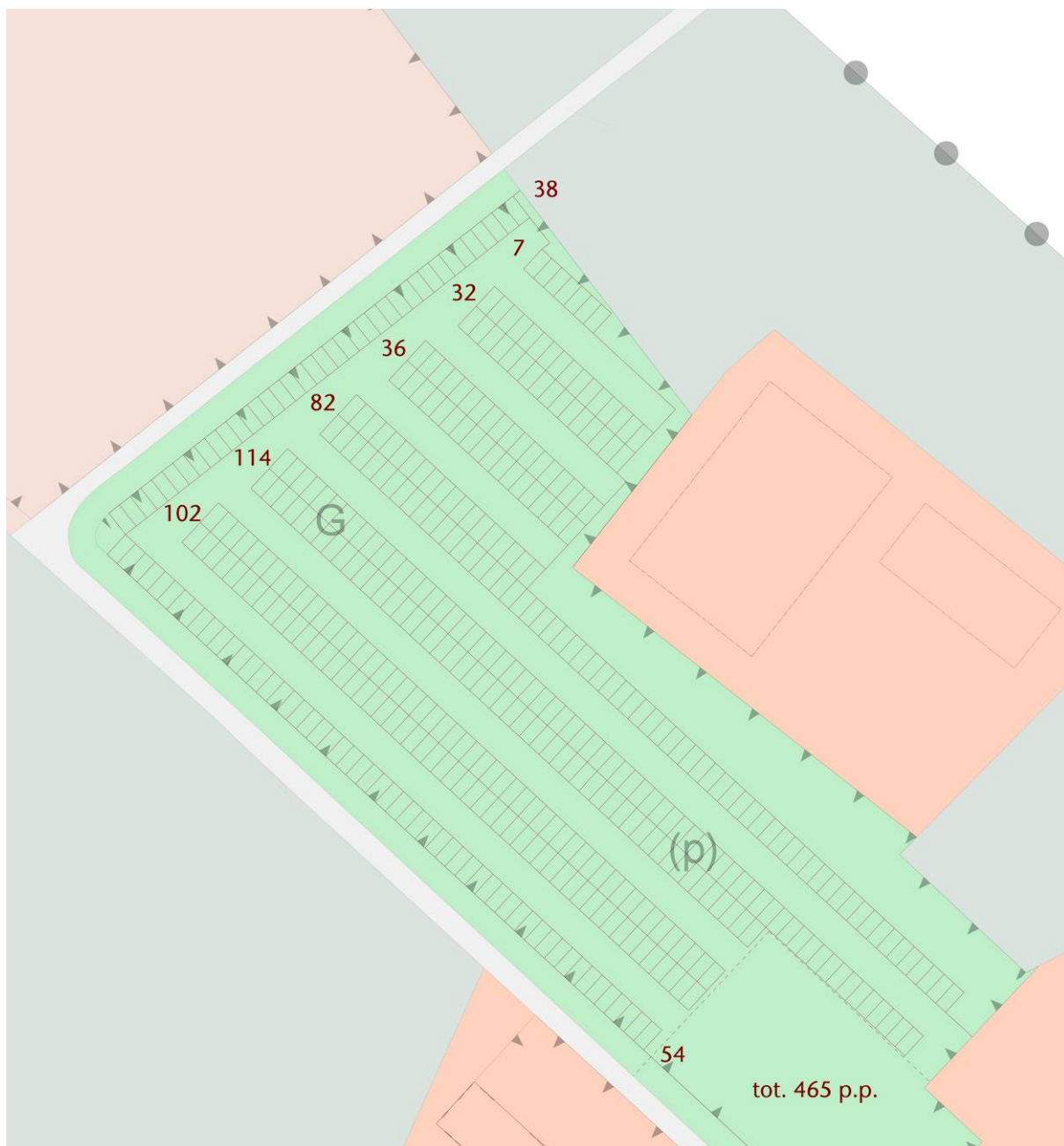
Een ander belangrijk uitgangspunt bij het berekenen van de parkeerbalans, is dubbelgebruik. Doordat er binnen het plangebied diverse functies aanwezig zijn waarbij het gebruik niet (de gehele week) tegelijkertijd plaats vindt, kunnen parkeerplaatsen ten behoeve van deze functies dubbel gebruikt worden. Dit heeft als grote voordeel dat er minder parkeerplaatsen gerealiseerd hoeven te worden.

Benodigde parkeerplaatsen

Uit het onderzoeksrapport van Empaction blijkt dat er in totaal 404 of 484 parkeerplaatsen nodig zijn in het gebied. Deze variatie komt voort uit een aanname van 100.000 bezoekers of 200.000 bezoekers ten behoeve van de recreatieve A-poort. Deze cijfers gaan niet uit van dubbelgebruik



Nieuwe parkeersituatie



Onderzoeksstudie naar de maximale mogelijkheid parkeren binnen de groenbestemming

en tevens zijn ook de reeds aanwezige parkeerplaatsen nog niet meegerekend. Ter plaatse zijn reeds 140 parkeerplaatsen aanwezig die ook behouden blijven (wellicht verplaatst). Hiervan uitgaande is er dus een concrete vraag van 264 parkeerplaatsen of 344 te realiseren extra parkeerplaatsen. Indien dubbelgebruik toegepast wordt kan deze benodigde hoeveelheid parkeerplaatsen verder gereduceerd worden, hierdoor hoeven er minder parkeerplaatsen gerealiseerd te worden waardoor het groen ontlast kan worden.

Van de benodigde parkeerplaatsen worden er 50 gerealiseerd ter plaatse van de nieuwbouw van het Mollercollege. Dit betekent dat er nog 214 of 294 parkeerplaatsen extra gerealiseerd dienen te worden ter plaatse van de aanduiding 'parkeren' binnen de bestemming 'Groen'. Binnen dit aanduidingsgebied is voldoende ruimte gereserveerd om deze benodigde parkeerplaatsen te realiseren. Uit de studie op pagina 50 blijkt dat indien de beschikbare ruimte ten volste benut zouden worden ten behoeve van parkeren, er ruimte is voor 465 parkeerplaatsen (inclusief de reeds bestaande 90 parkeerplaatsen), waarmee er ter plaatse dus 375 parkeerplaatsen extra gerealiseerd zouden kunnen worden. Een dergelijk indeling zal echter nooit gerealiseerd worden, wel blijkt hier uit dat er voldoende ruimte aanwezig is om de benodigde parkeerplaatsen te realiseren.

Ten behoeve van het plan wordt op basis van het onderzoeksrapport van Empaction gekozen voor scenario 2. Dit scenario gaat uit van het dubbelgebruik van de parkeerplaatsen van de Volksabdij en de bezoekers van de recreatieve poort. Dit dubbelgebruik heeft een effect op de totale parkeervraag. Het maatgevend moment blijkt in dit scenario de zaterdagavond met een parkeervraag van 324 parkeerplaatsen (op basis van 100.000 bezoekers Grenspark +). Indien het aantal bezoekers van grenspark+ 200.000 per jaar wordt, dan wordt het maatgevende moment de zaterdagmiddag met een parkeervraag van 376 parkeerplaatsen. Uitgaande van 140 bestaande parkeerplaatsen betekent dit een benodigd te realiseren parkeerplaatsen van 236. Aangezien de hoeveelheid benodigde parkeerplaatsen zonder dubbelgebruik al realiseerbaar is, kan worden gesteld dat de benodigde parkeerplaatsen uitgaande van dubbelgebruik ook realiseerbaar zijn.

Groot voordeel van het toepassen van dubbel gebruik is dat er meer ruimte beschikbaar blijft voor een groene invulling, hetgeen de kwaliteit van de inrichting van de openbare ruimte ten goede komt.

Voor verdere detaillering van de parkeerbalans wordt verwezen naar het onderzoeksrapport van Empaction.

5.7 Ruimtelijke kwaliteit

Zoals reeds omschreven is het plangebied gelegen in een bosrijke omgeving met diverse natuurwaarden en recreatieve potenties. Uit de diverse aangehaalde beleidsstukken blijkt ook dat deze kwaliteiten beter benut kunnen en moeten worden. Onderhavig plan levert hier een belangrijke bijdrage aan.

Zo is het Mollercollege op een compactere wijze opgenomen in het plangebied. Het grondoppervlak is minder dan het bestaande grondgebruik en het huidige verharde oppervlak wordt aanzienlijk minder. Het parkeren binnen het gebied wordt zodanig vormgegeven (halfverharding) en aangekleed (boschages, bomen etc.) dat dit zeer goed past en integreert in de groene omgeving. Hierdoor neemt de verstening ter plaatse af en krijgt groen meer ruimte.

Dit komt niet alleen de ruimtelijke kwaliteit, maar ook de sfeer en beleving van het gebied ten goede. Ook voor een verdere inpassing van bebouwing in het gebied is gekozen voor een vorm van losse paviljoens met bebouwing in een groene setting. Het tussengelegen parkeergebied wordt ook groen ingericht. In de planregels is hiertoe ook een percentage groen opgenomen voor dit gebied.

De totale oppervlakte (mogelijke) bebouwing in het gebied neemt met voorliggend plan af t.o.v. de vigerende situatie. Daarnaast wordt de gewenste bebouwing meer ingepast in de groene omgeving dan de huidige bebouwing.

Door het realiseren van een recreatieve A-poort in combinatie met de verdere doorontwikkeling van de reeds aanwezige horecagelegenheid worden de recreatieve potenties van het plangebied benut en uitgebouwd. De bestaande landschappelijke- en natuurwaarden worden hierbij versterkt door de groene invulling van het gebied. Daarnaast wordt met de ontwikkeling van het gebied de mogelijkheid geboden om het recreatieve stromen verder te kanaliseren. Hierdoor wordt de druk op andere natuurgebieden verminderd en worden bezoekersstromen in het plangebied verzameld en op georganiseerde wijze de natuur in gestuurd. Hiermee kan de mogelijke druk op natuur goed gekanaliseerd worden, terwijl eenieder toch kan recreëren op een gewenste wijze.

Het doel is om te zorgen voor duurzame en aangename groene omgeving waarin diverse functies geïntegreerd zijn. Na voltooiing kan gesproken worden van een kwalitatief hoogstaand en multifunctioneel gebied dat gericht is op diverse doelgroepen en waar de natuur en stedelijke functies in elkaar opgaan.

De groene aankleding van het gebied, de ontwikkeling van de A-poort en het beheer en onderhoud van de openbare ruimte en de natuur in het plangebied vindt plaats middels een samenwerking tussen de eigenaren van de betreffende gronden en een natuurbeheerder. Hiervoor zijn de benodigde contracten/ overeenkomsten opgesteld. Op deze manier wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse ook voor in de verdere toekomst gewaarborgd.

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Algemene opzet

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

Het bestemmingsplan is een juridisch plan, dat bindend is voor de burgers en voor de overheid. Bij de overwegingen over de gewenste opzet van het bestemmingsplan staat men voor het dilemma dat er enerzijds een duidelijke behoefte is aan minder regelgeving. Anderzijds bestaat er een groot spanningsveld tussen de ontwikkelingsdrang van bepaalde functies in het buitengebied - in het bijzonder de ontwikkeling van de ontwikkeling van Volksabdij met alle omliggende gronden.

Uit oogpunt van een zo breed mogelijke belangenbehartiging en rechtszekerheid voor burgers is voorliggend plan opgezet als een gedetailleerd plan. De bestemmingen zijn aangegeven op de verbeelding. Daarnaast moet het plan flexibel zijn om op toekomstige ontwikkelingen in te spelen. Daarvoor zijn afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Deze regelingen bieden weliswaar ruimte voor bepaalde ontwikkelingen, er kunnen echter geen directe rechten en/of plichten aan worden ontleend. Er zal altijd een belangenafweging plaatsvinden. Als echter wordt voldaan kan worden aan de gestelde voorwaarden is die afweging marginaal.

6.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding omvat de gronden die onderdeel uitmaken van het plangebied. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken zijn gebaseerd op de reeds vigerende plannen dan wel aangepast aan nieuwe inzichten. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008) en het gemeentelijke handboek.

6.3 Toelichting op de bestemmingsplanregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

Artikel 1: Begrippen

Artikel 2: Wijze van meten

Een aantal begrippen en definities zijn standaard vastgelegd in de SVBP 2008. De overige begrippen komen uit het gemeentelijk handboek. Beide artikelen behoeven verder geen nadere toelichting.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk omvat de op de afzonderlijke bestemming gerichte regels en omvat bij onderhavig bestemmingsplan de volgende artikelen:

Artikel 3: Gemengd

Artikel 4: Groen

Artikel 5: Horeca

Artikel 6: Maatschappelijk

Artikel 7: Natuur

Artikel 8; Verkeer- Verblijfsgebied

Artikel 9; Leiding – Gas (dubbelbestemming)

Het stramien voor de bestemmingsplanregels is vastgelegd in de SVBP 2008 en de werkafpraak 'Werkafpraak SVBP begrippen vs. Wabo' van Geonovum. De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

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

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

Regeling van de afzonderlijke bestemmingen

Gemengd

De bestemming 'Gemengd' is gegeven aan het gedeelte van het plangebied dat in gebruik is door de jeugdinrichting Almata. De keuze voor deze bestemming is gerelateerd aan de toekomst. Almata huurt de betreffende panden namelijk van de Volksabdij. Binnen de termijn waarvoor dit bestemmingsplan geldig is kan het zijn dat Almata de panden verlaat. In een dergelijk geval wil de gemeente de Volksabdij de mogelijkheid bieden om de panden middels een interne verbouwing te kunnen betrekken bij het hotel. Derhalve is eveneens de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - hotel' opgenomen.

Groen

Binnen de bestemming 'Groen' zijn groenvoorzieningen toegestaan. Tevens zijn opgenomen waterhuishoudkundige voorzieningen, speelvoorzieningen en voorzieningen van algemeen nut. Daarnaast is middels een aanduiding 'parkeerterrein' aangegeven op welke locaties parkeren toegestaan is. Het realiseren van parkeervoorzieningen op de gronden in met een groenbestemming is enkel mogelijk middels een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

Horeca

Deze bestemming is toegekend aan de gronden waar functies zoals de Volksabdij, het restaurant en de toekomstige horecagelegenheid op de huidige schoollocatie, gelegen of gepland zijn. Voor de Volksabdij zijn diverse aanduidingen van toepassing. Naast de aanduiding die het hotel mogelijk maakt, zijn tevens de aanduidingen 'maatschappelijk', 'parkeren' en 'cultuurhistorische waarden' opgenomen. De maatschappelijke aanduiding komt voort uit een gedeelte van het pand dat in gebruik is door Almata. De cultuurhistorische waarden van de Volksabdij zijn onderstreept middels een aanduiding. Deze aanduiding is gerelateerd aan een omgevingsvergunning.

Ter plaatse van de locatie van de nieuwe horecagelegenheid is vastgelegd dat er maximaal 800 m² BVO ten behoeve van horeca gebruikt mag worden.

Maatschappelijk

De bestemming is gegeven aan gronden waarop maatschappelijke voorzieningen aanwezig zijn. Het betreft hier de nieuwe locatie van het Mollercollege en de omliggende sportvelden. Voor sportvelden is een aparte aanduiding 'sportveld' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding mag geen bebouwing gerealiseerd worden.

Natuur

Een groot gedeelte van het bestemmingsplan heeft een natuur bestemming gekregen. Het betreft hier Natura 2000 gebieden en de ecologische hoofdstructuur. Gronden met deze bestemming zijn zodanig bestemd dat het bouwen op deze gronden enkel beperkt blijft tot bouwwerken geen gebouw zijnde exclusief overkappingen. Binnen de bestemming natuur is een aanduiding opgenomen ten behoeve van een speelbos. Tevens is een aanduiding specifieke vorm van natuur – agrarische natuurbeheer opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding is agrarische natuurbeheer toegestaan.

Verkeer – Verblijfsgebied

Binnen de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' zijn verblijfsvoorzieningen toegestaan in de vorm van wegen, paden en parkeervoorzieningen. Tevens zijn opgenomen groen- en speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en voorzieningen van algemeen nut.

Dubbelbestemming leiding – Gas

Uit veiligheidsoverwegingen is ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - gas' het niet toegestaan om te bouwen binnen een zone van 5 meter aan beide zijden van de hartlijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk omvat vijf artikelen:

Artikel 10: Anti-dubbeltelbepaling

Artikel 11: Algemene bouwregels

Artikel 12: Algemene aanduidingsregels

Artikel 13: Algemene afwijkingssregels

Artikel 14: Algemene wijzigingsregels

Artikel 15: Algemene procedureregels

Artikel 10 bepaalt dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een bouwvergunning waarin uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de

beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

Artikel 11 geeft de algemene regels voor het ondergronds bouwen weer. Tevens is geregeld hoe om te gaan met bestaande afwijkende afstanden en maten.

In artikel 12 worden de regels genoemd die gelden ten behoeve van de luchtvaartverkeerzone – 1 en voor het radarverstoringsgebied waarbinnen het plangebied gelegen is. Binnen deze zones is de werking van de IHCS en het radarsysteem beschermd door restricties te leggen op de maximale toegestane bouwhoogte.

Artikel 13 bevat een algemene afwijkingsbevoegdheid. Dit artikel bestaat uit algemene afwijkingsmogelijkheden; er wordt een aantal zaken genoemd waarbij burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning bevoegd zijn af te wijken van de regels.

Artikel 14 bevat een algemene wijzigingsbevoegdheid. Dit artikel bestaat uit algemene wijzigingen; er wordt een aantal zaken genoemd waarbij burgemeester en wethouders bevoegd zijn het plan te wijzigen.

Artikel 15 omvat regels met betrekking tot het voeren van een procedure ten aanzien van de afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid binnen het plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk omvat vier artikelen:

Artikel 16: Overgangsrecht bouwwerken

Artikel 17: Overgangsrecht gebruik

Artikel 18: Persoonsgebonden overgangsrecht

Artikel 19: Slotregel

Artikel 16 tot en met 18 bevatten overgangsregels met betrekking op bouwen, gebruik, personen en uitzondering hierop.

Artikel 19 geeft tenslotte de slotregel met de titel: bestemmingsplan “Partiële herziening Buitengebied 1998 OLV ter Duinenlaan 199-203” van de gemeente Woensdrecht”.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Exploitatie

Bij de motivering van het bestemmingsplan is reeds aangegeven, dat het onderhavige bestemmingsplan gericht is op het bevestigen en regelen van het huidige gebruik en het actualiseren van de bestemmingsregeling.

Het bestemmingsplan brengt als zodanig geen financiële consequenties met zich mee voor de gemeente. Tussen de gemeente en Ons Middelbaar Onderwijs (OMO) en de Volksabdij wordt een anterieure overeenkomst gesloten waarbinnen de risico's en kosten worden geregeld. Daarmee is de economische uitvoerbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan in voldoende mate aangetoond.

7.2 Handhaving

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

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

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

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

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

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

Daarnaast zijn in het bestemmingsplan instrumenten van toezicht opgenomen. Gedoeld wordt op de afwijkingsbevoegdheden, wijzigingsbevoegdheden, de bevoegdheid nadere eisen te stellen en de mogelijkheid een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden en een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk, te verlenen. Deze instrumenten maken een toetsing mogelijk voordat met de beoogde activiteit (bouwen, gebruiken, het verrichten van werken en/of werkzaamheden) een aanvang wordt gemaakt. De te nemen besluiten op basis van de genoemde bevoegdheden dienen te berusten op een deugdelijke motivering.

8 OVERLEG EN INSPRAAK

8.1 Inleiding

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

Van 22 juli tot en met 1 september 2010 heeft het voorontwerp bestemmingsplan "Partiële herziening Buitengebied 1998 OLV ter Duinenlaan 199-203" ter inzage gelegen. Tijdens de inzageperiode is door één partij een inspraakreactie ingediend en is door drie instanties gereageerd in het kader van het vooroverleg. Een overzicht van de ingediende reacties en de beantwoording van de gemeente is terug te vinden in dit hoofdstuk.

8.2 Vooroverleg

De volgende instanties hebben gereageerd in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening:

	Indiener	Adres	Woonplaats
1	Waterschap Brabantse Delta	Postbus 5520	Breda
2	VROM-inspectie	Postbus 850	Eindhoven
3	Provincie Noord-Brabant	Postbus 90151	's-Hertogenbosch

Waterschap Brabantse Delta, Postbus 5520, 4801 DZ Breda

De reactie luidt kort samengevat als volgt:

1. *Indiener geeft, na gevoerd mondeling overleg, aan geen zienswijze tegen het plan te hebben.*

Het standpunt van het college van burgemeester en wethouders van Woensdrecht is als volgt:

1. De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

VROM-inspectie, Postbus 850, 5600 AW Eindhoven

De reactie luidt kort samengevat als volgt:

1. *Indiener geeft aan dat het plangebied, in tegenstelling tot wat in de plantoelichting staat, binnen de beperkingengebieden Inner Horizontal Surface en Conical Surface (IHCS) en radarverstoringsgebied van de vliegbasis Woensdrecht ligt.*
2. *De IHCS van de vliegbasis omvat een obstakelvrij vlak, dat ter plaatse van het plangebied een oplopende, maximale bebouwingshoogte van 56 meter tot 95 met boven NAP betekent. Dit dient opgenomen te worden in het plan.*
3. *Indiener geeft tevens aan dat het plangebied binnen het radarverstoringsgebied behorende bij de radar op de vliegbasis Woensdrecht gelegen is. Hierdoor geldt ter plaatse een maximale bebouwingshoogte van 63 meter boven NAP, tenzij uit onderzoek is gebleken dat de mate van verstoring aanvaardbaar is. De opgenomen ontheffing voor zend-,*

ontvang- en/of sirenemasten tot 40 meter is hiermee strijdig, aangezien de terreinhoogte varieert tussen de 20 en 26 meter boven NAP. Dit dient in de planregels gereguleerd te worden.

Het standpunt van het college van burgemeester en wethouders van Woensdrecht is als volgt:

1. Het plan zal hierop aangepast worden.
2. Het plan zal hierop aangevuld worden met een regeling voor de IHCS.
3. Het plan zal hierop aangevuld worden met een regeling voor het radarverstoringsgebied.

Provincie Noord-Brabant, Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch

De reactie luidt kort samengevat als volgt:

1. *Indiener geeft aan dat de herbouw van het Mollercollege gelegen is in de groenblauwe mantel van de provinciale Verordening Ruimte. In de verordening, 2^e fase (VR2), is uitbreiding van een maatschappelijke voorziening mogelijk mits de beoogde ontwikkeling voldoet aan de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit zoals bedoeld in artikel 1.2.1. van de VR2 en mits toepassing is gegeven aan de vereiste kwaliteitsverbetering als bedoeld in artikel 1.2.2 van de VR2. Uit het voorliggende plan blijkt onvoldoende of hieraan is voldaan. Indiener dringt erop aan het plan aan te passen waarbij duidelijk aangegeven wordt hoe aan de kwaliteitsverbetering invulling wordt gegeven;*
2. *Indiener geeft aan dat uit het plan onvoldoende blijkt wat de ambitie is voor het middenterrein, dat de bestemming Groen heeft gekregen. Indiener dringt erop aan om de ontwikkelingen in het plan zodanig te verankeren dat, in het kader van ruimtelijke kwaliteitsverbetering, een groene uitstraling met een integratie tussen parkeren en groen gewaarborgd wordt;*
3. *Indiener geeft aan dat het plan voorziet in een nieuwe horecavoorziening ter plaatse van de huidige school. De behoefte van de nieuwe horeca is echter nog niet onderbouwd en dus is ook nog niet bekend of die behoefte er wel is en hoe groot die behoefte dan is. Indiener vindt het dan ook voorbarig om in het voorliggende plan reeds een horecabestemming op te nemen. Mocht de behoefte in de verdere planvorming aangetoond worden, dan dient hierbij voldaan te worden aan de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit zoals bedoeld in artikel 1.2.1. van de VR2 en aan de vereiste kwaliteitsverbetering als bedoeld in artikel 1.2.2 van de VR2;*
4. *Indiener geeft aan dat de bestemming 'gemengd' meer stedelijke functies mogelijk maakt dan de vigerende bestemming die in het buitengebied ongewenst zijn, zoals klinieken en kantoor. Indiener mist de motivatie en rechtvaardiging voor deze aparte bestemming in relatie tot enerzijds de gewenste recreatieve poortfunctie en anderzijds de gevoeligheid van het omliggende gebied (EHS);*
5. *Indiener geeft aan in het plan binnen de horecabestemmingen en de bestemming 'gemengd' tevens pubs en danscafés mogelijk gemaakt worden. Indiener ziet dit niet als passend ter plaatse en dringt erop dit uit het plan te verwijderen;*
6. *Indiener geeft aan dat door de ontwikkeling van een recreatieve A-poort ter plaatse de ontwikkeling van Groeve Boudewijn tot grote recreatieve poort, zoals voorzien in het Gebiedsplan Brabantse Delta, niet meer aan de orde is. Indiener verzoekt dit in de plantoelichting op te nemen;*
7. *Indiener geeft aan de begrenzing van de EHS in de Verordening fase 1 niet geheel overeenkomt met de opgenomen natuurbestemming is voorliggend plan. Dat geldt met name voor het buitenste deel van het zuidelijk gelegen sportveld en voor een klein deel van*

de bestemmingen Groen en Maatschappelijk. Indiener dringt erop aan de plankaart hierop aan te passen;

8. *Indiener geeft aan dat in de voortoets natuurbeschermingswet de verstoringseffecten in het algemeen goed in beeld gebracht zijn. Ten aanzien van de EHS zijn nog een aantal mogelijk versturende effecten niet omschreven. Hierdoor is het onduidelijk of er geen verstoring optreedt ten gevolge van deze activiteiten of dat deze niet beoordeeld zijn. Indiener dringt erop aan om de natuurtoets hierop aan te vullen en indien verstoring optreedt aan de EHS te voorzien in mitigerende en compenserende maatregelen;*

Het standpunt van het college van burgemeester en wethouders van Woensdrecht is als volgt:

1. In het plan zal uitgebreider ingaan worden op de ruimtelijke kwaliteit van het plan, van zowel de ontwikkelingen in het gebied zelf als in relatie tot het omliggende gebied. Opgemerkt wordt tevens dat artikel 1.2.2. van de VR2 echter niet van toepassing is voor voorliggend plan, gelezen artikel 1.2.2. lid 7, aangezien het ontwerp vóór 1 januari 2010 ter inzage gaat.
2. In het plan zal uitgebreider ingaan worden op de ruimtelijke kwaliteit van het plan, van zowel de ontwikkelingen in het gebied zelf als in relatie tot het omliggende gebied. Voor het deelgebied met de bestemming 'Groen' zal tevens een aanlegvergunning opgenomen worden, evenals een minimaal percentage groen en een begrenzing van het aantal parkeerplaatsen.
3. De betreffende locatie is voorzien als (toekomstige) recreatieve A-poort. Om een dergelijke recreatieve poort levensvatbaar te krijgen en houden, zullen hier ook diverse voorzieningen aanwezig moeten zijn. Horeca is één van deze voorzieningen. Gezien de aanwezige horeca en de daarbij behorende doelgroepen zal een extra horecaontwikkeling, voor een andere, jongere, doelgroep dan aanwezig, opgezet moeten worden om een zo breed mogelijk publiek te kunnen trekken en de locatie te laten groeien boven de huidige opzet. Mede daardoor kan de realisatie van een succesvolle recreatieve A-poort gestalte krijgen. In de planintoelichting wordt hierop nader ingegaan. In het plan zal tevens uitgebreider ingaan worden op de ruimtelijke kwaliteit van het plan, van zowel de ontwikkelingen in het gebied zelf als in relatie tot het omliggende gebied.
4. Ter plaatse van de bestemming "Gemengd" is momenteel de jeugdinstelling 'Almata' gevestigd. Dit gebruik is mogelijk gemaakt in het voorliggende plan. Daarnaast zal deze bebouwing op termijn in gebruik genomen kunnen worden als extra hotelruimte bij de Volksabdij. Ook deze functie is in het plan mogelijk gemaakt. De bestemmingsomschrijving is nogmaals nagelopen en zal zorgvuldiger aansluiten bij het huidige en toekomstige gebruik van deze gronden.
5. Naar aanleiding van de reactie van de indiener zijn de opgenomen horecacategorieën nogmaals kritisch bekeken. Ter plaatse van de Volksabdij en de gebouwen van Almata was, naast de gewenste hotelfunctie, ook andere horeca toegestaan. Dit wordt in het bestemmingsplan aangepast, zodat alhier alleen nog maar de hotelfunctie (horecacategorie 5) mogelijk is. Verder merkt de indiener op dat ook horecafuncties als danscafés en pubs mogelijk zijn. Deze functies vallen daarbij binnen horecacategorie 3, waarbinnen ook de eetcafés en (reguliere) cafés vallen. Ons inziens is het ruimtelijk verschil tussen een café en een pub minimaal en niet duidelijk te maken, derhalve wordt hierin geen specifiek onderscheid gemaakt in het bestemmingsplan. Discotheken/dancings en dergelijke vallen onder horecacategorie 4 en zijn ter plaatse bewust niet toegestaan.
6. In het voorliggende plan wordt ingegaan op ontwikkelingen in het plangebied zelf. Over ontwikkelingen rond de Groeve Boudewijn zal in het desbetreffende bestemmingsplan

uitspraak gedaan moeten worden. Zodra een bestemmingsplan voor het gebied van de Groeve Boudewijn aan de orde komt zal daarop in dat plan ingegaan worden.

7. Bij het opstellen van het plan zijn de grenzen van de EHS nageleefd en waar nodig exact afgestemd met het huidige gebruik van de betreffende gronden. Naar aanleiding van de opmerkingen van de indiener zijn de EHS-grenzen nogmaals kritisch bezien. Hierin is geen aanleiding gezien de grenzen van de bestemming natuur aan te passen.
8. Met de aanduiding van de EHS is aangegeven welke gebieden niet verstoord mogen worden. De EHS zegt echter niets over mogelijke versturende effecten van ontwikkeling buiten de EHS. In het kader van natuurbeschermingswet zijn, middels de voortoets, echter de mogelijke versturende effecten onderzocht van de ontwikkelingen van het plan op de omliggende natuur. Deze voortoets is, zoals in de reactie aangegeven, goed bevonden. Mogelijke versturende effecten van de ontwikkelingen op de EHS zijn dus niet aan de orde.

8.3 Inspraak

De volgende personen hebben een inspraakreactie ingediend tegen het voorontwerpbestemmingsplan "Partiële herziening Buitengebied 1998 OLV ter Duinenlaan 199-203":

	Indiener	Adres	Woonplaats
1	Namiro	Huijbergseweg 12	Hoogerheide

De reactie luidt kort samengevat als volgt:

1. *Indiener eist dat voor het plangedeelte met de bestemming 'Groen' een inrichtingsplan wordt opgesteld. Indiener heeft reeds eerder aangegeven hierover mee te willen praten. Het inrichtingsplan dient vastgesteld te zijn op het moment dat een sloop- resp. sloopvergunning verleend is en dient dat inrichtingsplan afdwingbaar te zijn.*
2. *Indiener is van mening dat maximaal 50% van het plangedeelte met de bestemming 'Groen' parkeerplaats kan worden.*
3. *Indiener is van mening dat binnen de bestemming 'Natuur' het toestaan van agrarisch natuurbeheer niet noodzakelijk is.*
4. *Indiener is van mening dat binnen de bestemming 'Natuur' het toestaan van "teeltondersteunende voorzieningen" niet aan de orde kan zijn.*
5. *Indiener is van mening dat gezien de natuurbestemming het aldaar toegestane recreatief en educatief medegebruik als 'extensief' aangeduid dient te worden.*
6. *Indiener is van mening dat de algemene ontheffing van de planregels ten behoeve van de hoogte van bouwwerken geen grond heeft in het kader van de natuurbestemming.*

Het standpunt van het college van burgemeester en wethouders van Woensdrecht is als volgt:

1. Het bestemmingsplan zal niet gekoppeld gaan worden aan een inrichtingsplan. Voor de genoemde gebied met de bestemming "Groen" gaat echter wel een aanlegvergunning opgenomen worden voor het realiseren van parkeerplaatsen. Daarnaast zal een minimaal en maximaal aantal parkeerplaatsen en een minimaal percentage groen opgenomen worden, zodat de groene bestemming ter plaatse ook recht gedaan wordt.
2. Zie de reactie onder punt 1.
3. Het toestaan van agrarisch natuurbeheer is slechts van toepassing voor een gedeelte van de bestemming natuur. Middels een aanduiding zal dit gebruik beperkt worden tot het desbetreffende gedeelte van het plangebied.

4. Het toestaan van “teeltondersteunende voorzieningen” is inderdaad abusievelijk in het plan opgenomen en zal derhalve worden verwijderd.
5. De voorliggende locatie betreft de realisatie van een recreatieve A-poort. Dit houdt in dat het direct aangrenzende gebied, waaronder de natuur, ook gebruikt gaat worden ten behoeve van recreatie. Het recreatieve gebruik van de natuur aldaar als ‘extensief’ zou geen recht doen aan de gewenste ontwikkeling als recreatieve poort aldaar.
6. De algemene vrijstellingen in voorliggend plan zijn gelijk getrokken met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Actualisatie Buitengebied en het gemeentelijke Handboek bestemmingsplannen. Het plan geeft geen aanleiding hiervan af te wijken.

9 ZIENSWIJZEN

9.1 Inleiding

Van 28 oktober tot en met 8 december 2010 heeft het ontwerp bestemmingsplan “Partiële herziening Buitengebied 1998 OLV ter Duinenlaan 199-203” ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is door 1 organisatie en 2 instantie een zienswijze ingediend tegen dit plan. Een overzicht van de ingediende zienswijzen vindt u in het volgende hoofdstuk. In paragraaf 9.3 wordt verslag gedaan van de beantwoording van deze zienswijzen.

9.2 Ingekomen zienswijzen

De volgende personen hebben een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan “Partiële herziening Buitengebied 1998 OLV ter Duinenlaan 199-203”:

	Indiener	Adres	Woonplaats
1	Namiro	Huijbergseweg 12	Hoogerheide

De volgende instantie heeft gereageerd op het plan:

	Indiener	Adres	Woonplaats
2	Waterschap Brabantse Delta	Postbus 5520	Breda
3	Provincie Noord-Brabant	Postbus 90151	's-Hertogenbosch

9.3 Beantwoording zienswijzen

1. Namiro, Huijbergseweg 12, 4631 GE Hoogerheide

De zienswijze luidt kort samengevat als volgt:

1. *Indiener geeft aan dat artikel 07.01 sub e van de regels aangescherpt zou moeten worden tot extensief recreatief en educatief medegebruik. Indiener geeft aan dat recreatie met weinig dynamiek, die nauwelijks druk uitoefent op de omgeving, zoals wandelen en fietsen, onder extensief te scharen valt en deze recreatie ook in het plangebied passend is. Gezien bovenstaande en de natuurbescherming in het gebied, dient aan de bestemmingsomschrijving van recreatief en educatief medegebruik ‘extensief’ toegevoegd te worden;*
2. *Indiener geeft aan dat in artikel 13, algemene ontheffingsregels sub e, een algemene ontheffing voor (communicatie)masten opgenomen is, die niet passend is binnen de aanwezige natuurbestemming. Een motivatie voor deze ontheffing door een vergelijking met het in ontwikkeling zijnde bestemmingplan Buitengebied en het gemeentelijke Handboek bestemmingsplannen biedt geen aanleiding voor handhaving hiervan;*
3. *Indiener geeft verder aan dat niet alle effecten van het plan op de EHS in de uitgevoerde voortoets van de natuurbeschermingswet beschreven zijn. De provincie had dat ook aangegeven in haar reactie. Indiener is van mening dat door middel van de NB-voortoets nog niet alle natuur is beoordeeld, wat wel zou moeten gebeuren;*
4. *Indiener geeft tevens aan dat in het plan beweerd wordt dat heel het plan buiten de EHS gelegen is. Volgens de indiener behoren alle Natura2000-gebieden integraal tot de EHS en is het betreffende gebied ook niet als enclave aangewezen binnen de aanwijzing, wat inhoudt dat een gedeelte van het plan EHS is. Indiener verzoekt derhalve hier bij de planontwikkeling rekening mee te houden niet binnen de EHS dit plan uit te voeren.*

Het standpunt van het college van burgemeester en wethouders van Woensdrecht is als volgt:

1. Het plangebied dient zich te ontwikkelen tot een recreatieve A-poort. Recreatief en educatief medegebruik is passend bij deze ontwikkeling. Beperking tot uitsluitend extensief medegebruik is echter te strikt bij de doelstelling van de ontwikkeling van het gebied tot recreatieve poort. In het beheerplan Natura 2000 voor dit gebied is reeds aangegeven dat het gebied gebruikt zou gaan worden voor intensief reactief gebruik. Het bestemmingsplan sluit hierop aan. De natuurdoelstelling van het gebied staat, gezien de gekozen bestemming, echter voorop, het recreatieve en educatieve medegebruik is hieraan ondergeschikt.
2. In elk gebied kan het nodig zijn om bepaalde voorzieningen te realiseren ten behoeve van communicatie of veiligheid, zo ook in voorliggend plangebied. De genoemde bepaling is echter een afwijkingsregel waarvoor nog een procedure doorlopen dient te worden. In deze procedure zal ook bezien moeten worden dat de beste locatie voor een dergelijke voorziening gekozen wordt, waarbij de natuurbelangen vanzelfsprekend een afwegingspunt zijn. Derhalve is het ons inziens toelaatbaar dat ook binnen de bestemming natuur een algemene afwijkingsregel ten behoeve van communicatie- en veiligheidsmasten opgenomen is.
3. In een voortoets voor de natuurbeschermingswet worden alle effecten van de ontwikkelingen op de natuur in en direct rond het plangebied afgewogen. Hieruit is gebleken dat de voorgestelde ontwikkelingen geen negatief effect hebben op de natuurdoelstellingen van het Natura 2000-gebied. Hierbij zijn alle mogelijke effecten meegenomen en heeft dan ook een volledige beoordeling op mogelijke natuureffecten plaatsgevonden.
4. Het plan is nogmaals kritisch beoordeeld op de samenhang met de (begrenzing van de) EHS. In de plantoelichting is hier dan ook nader op ingegaan. Hieruit is gebleken dat het voorliggende plan geen strijdigheden oplevert met de regeling betreffende de begrenzing van de EHS zoals de provincie deze definieert in de verordening ruimte. Tevens kan opgemerkt worden dat niet alle Natura2000-gebieden automatisch tevens EHS zijn, alhoewel in veel gevallen de Natura2000-gebieden wel tevens aangeduid zijn als EHS.

2. Waterschap Brabantse Delta, Postbus 5520, 4801 DZ Breda

De reactie luidt kort samengevat als volgt:

1. *Indiener geeft aan een positief watertoetsadvies op het voorliggende plan uit te brengen.*

Het standpunt van het college van burgemeester en wethouders van Woensdrecht is als volgt:

1. De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

3. Provincie Noord-Brabant, Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch

De reactie luidt kort samengevat als volgt:

1. *Indiener geeft aan dat, gezien de provinciale Verordening Ruimte, fase 1 en ontwerp fase 2, als thema van belang de EHS aan de orde is bij voorliggend plan. Indiener is van mening dat het het voorliggend plan strijdig is met de Verordening ruimte 1^e fase wat betreft EHS omdat de opgenomen natuurbestemming qua begrenzing niet overeenkomst met de EHS zoals opgenomen in de verordening. Indiener dringt erop aan dit aan te passen;*

Het standpunt van het college van burgemeester en wethouders van Woensdrecht is als volgt:

1. Naar aanleiding van het gevoerde ambtelijke overleg is nogmaals kritisch gekeken naar de begrenzing van de natuurbestemming in het plan in relatie tot de EHS in de provinciale verordening en de vigerende rechten uit het voorgaande bestemmingsplan. In de plantoelichting wordt hier uitgebreid op ingegaan. Het plan moet naar aanleiding van deze afwegingen op een tweetal kleine punten aangepast worden waar de natuurbestemming te nauw begrenst bleek. Verder zijn, zoals ook in de plantoelichting te zien is, enkele minimale afwijkingen geconstateerd die binnen de marges van bepaling 4.1. sub 1 van de Verordening Ruimte (versie 2-11-2010) vallen.