

Landgoed Bieduinen, Woensdrecht

Vormvrije m.e.r-beoordeling

identificatie

projectnummer:
20171745

projectleider:
ing. J.A. van Broekhoven

auteur(s):
D.G. Koster, MSc.

planstatus

datum:
13-11-2018

opdrachtgever:
Oomen Architecten

Inhoud

1. Inleiding	4
1.1. Aanleiding	4
1.2. Wat houdt een m.e.r.- beoordeling in?	4
1.3. Leeswijzer	4
2. Plaats en kenmerken van het project	5
2.1. Plaats van het project	5
2.2. Kenmerken van het project	9
3. Kenmerken van de milieueffecten	11
3.1. Algemeen	11
3.2. Geluid	11
3.3. Luchtkwaliteit	11
3.4. Risico's op zware ongevallen of rampen en risico's voor de menselijke gezondheid	11
3.4.1. Externe veiligheid	11
3.4.2. Risico's op rampen door klimaatverandering	11
3.4.3. Risico's voor de menselijke gezondheid	11
3.5. Bodem en water	12
3.5.1. Bodem	12
3.5.2. Water	12
3.6. Natuur	12
3.6.1. Gebiedsbescherming	12
3.6.2. Soortenbescherming	13
3.7. Cultuurhistorie, archeologie en landschappelijke inpassing	13
3.7.1. Cultuurhistorie	13
3.7.2. Archeologie	14
3.7.3. Landschappelijke inpassing	14
3.8. Sloop- en aanlegwerkzaamheden	14
3.9. Mitigerende maatregelen	14
4. Conclusie	15

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Het Landgoed Titurel herbergt onder andere de Rijksmonumentale villa Bieduinenhof met diverse aan- en bijgebouwen rondom die villa. De initiatiefnemer is van plan om de aanbouw direct ten oosten van de villa deels te slopen en ten noordwesten van de villa een nieuw woongebouw met evenzoveel woonzorgeenheden (16) te realiseren. De beoogde herontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Daarom wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat. De beoogde ontwikkeling blijft ruim onder deze drempelwaarden. Dit betekent dat kan worden volstaan met een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'. Dit document bevat deze beoordeling.

1.2. Wat houdt een m.e.r.- beoordeling in?

De wettelijke regeling voor de m.e.r.-beoordeling gaat uit van het principe 'nee, tenzij'. Dat wil zeggen, een volwaardige m.e.r.-procedure is alleen noodzakelijk als er sprake is van 'belangrijke nadelige gevolgen' die het betreffende project voor het milieu kan hebben. Daarbij moet het bevoegd gezag rekening houden met de omstandigheden zoals aangegeven in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling, te weten:

- de plaats van het project;
- de kenmerken van het project;
- de kenmerken van de potentiële milieueffecten (in samenhang met de eerste twee criteria).

Door de gemeente Woensdrecht moet een m.e.r.-beoordelingsbeslissing worden genomen, waarin wordt aangegeven of wel of geen MER nodig is, gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen.

1.3. Leeswijzer

Deze m.e.r.-beoordelingsnotitie:

- Beschrijft in hoofdstuk 2 het beleid ten aanzien van de m.e.r.
- beschrijft in hoofdstuk 3 de plaats en kenmerken van het project;
- licht in hoofdstuk 4 de verwachte effecten voor de verschillende milieueffecten toe;
- geeft ten slotte in hoofdstuk 5 de conclusie weer voor de m.e.r.-beoordeling.

2. Plaats en kenmerken van het project

2.1. Plaats van het project

Het plangebied bevindt zich aan de Putseweg 44 en ligt in het buitengebied van Woensdrecht in een grootschalig bos- en natuurgebied. Ten zuiden is de kern Putte gelegen en ten noordwesten de kern Ossendrecht. De Kalmthoutse heide ligt ten noorden van het plangebied. In figuur 1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de omgeving weergegeven. De begrenzing van het plangebied is weergegeven in figuur 2.



Figuur 1. Ligging plangebied.

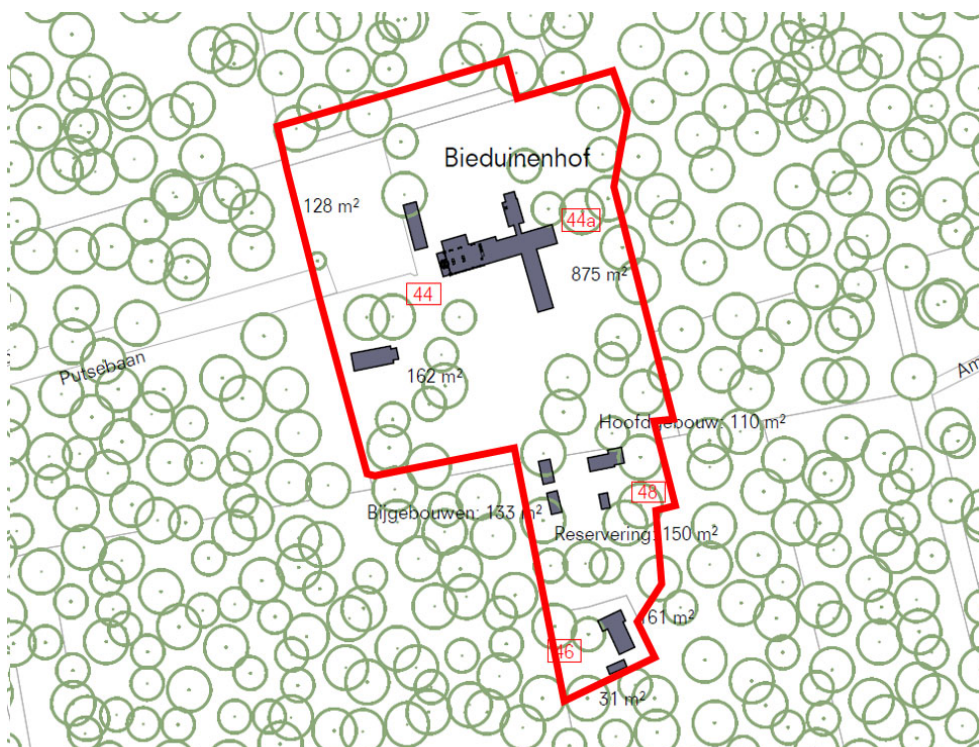


Figuur 2. Luchtfoto plangebied. Bron: Luchtfoto Bing Maps © 2017 Digital Globe © 2018 Microsoft

Het plangebied bestaat uit de gronden behorende bij villa Bieduinenhof. Naast de villa zijn hier enkele bijgebouwen en twee bedrijfswoningen aanwezig. Het gebied wordt gekenmerkt door een groene parkachtige omgeving en de nodige ecologische en cultuurhistorische waarden.

Stichting Titurel maakt gebruik van het landgoed als woon- en leefgemeenschap. De stichting biedt langdurige zorg en dagbesteding aan mensen met autisme, psychische problematiek en/of een verstandelijke beperking. Kleinschalige woongroepen, begeleid wonen en ambulante woonbegeleiding komen allemaal voor op het landgoed. Één van de kleinschalige woongroepen bevindt zich in de rechtervleugel van villa Bieduinen. Deze woongroep kent 16 bewoners met elk een eigen kamer.

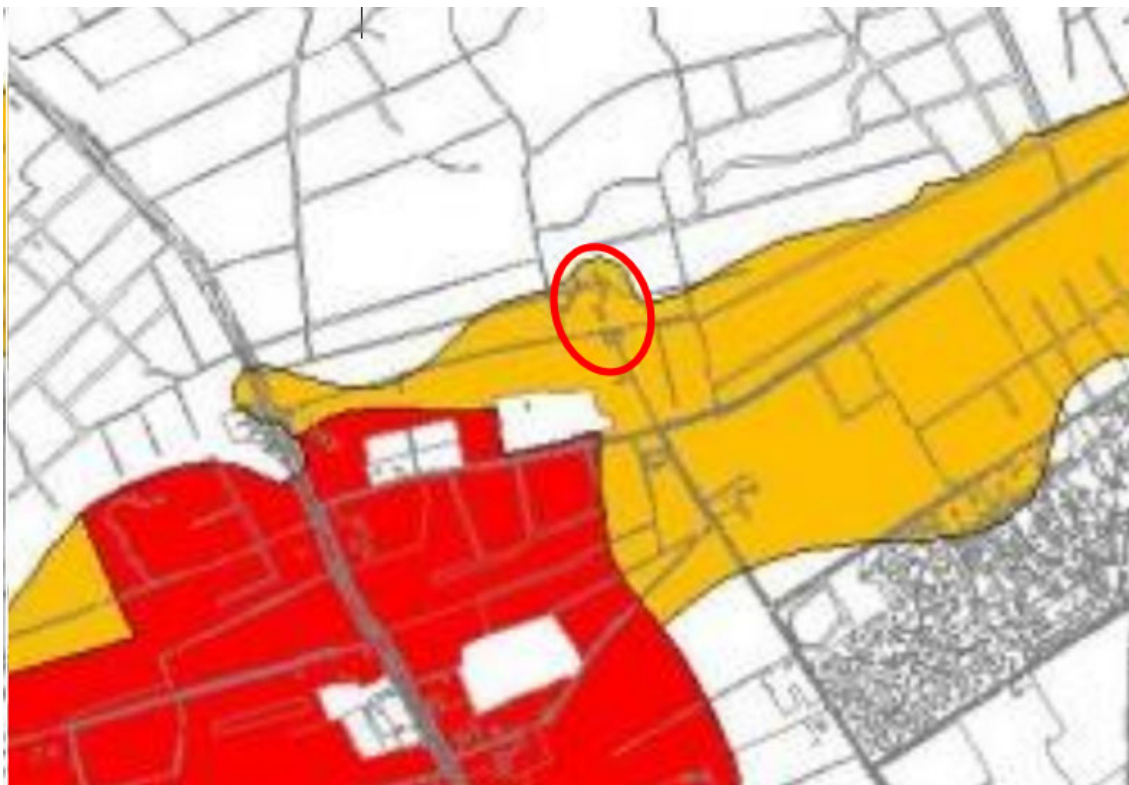
In figuur 2.1 is de huidige situatie weergegeven. De te slopen rechtervleugel van de aanbouw van de villa is hier nog op te zien.



Figuur 3. Tekening huidige situatie

Bijzondere gebieden en het opnamevermogen van het natuurlijk milieu

Ter plaatse van de planlocatie geldt geen dubbelbestemming ten behoeve van archeologie. Op basis van de Archeologische waardenkaart van de gemeente Woensdrecht heeft de locatie een middelhoge archeologische verwachtingswaarde (figuur 4). Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is in het gebied met een middelhoge archeologische verwachting noodzakelijk bij ingrepen in de bodem groter dan 100 m² en dieper dan 50 cm.



Figuur 4. Uitsnede (concept)Archeologische waardenkaart

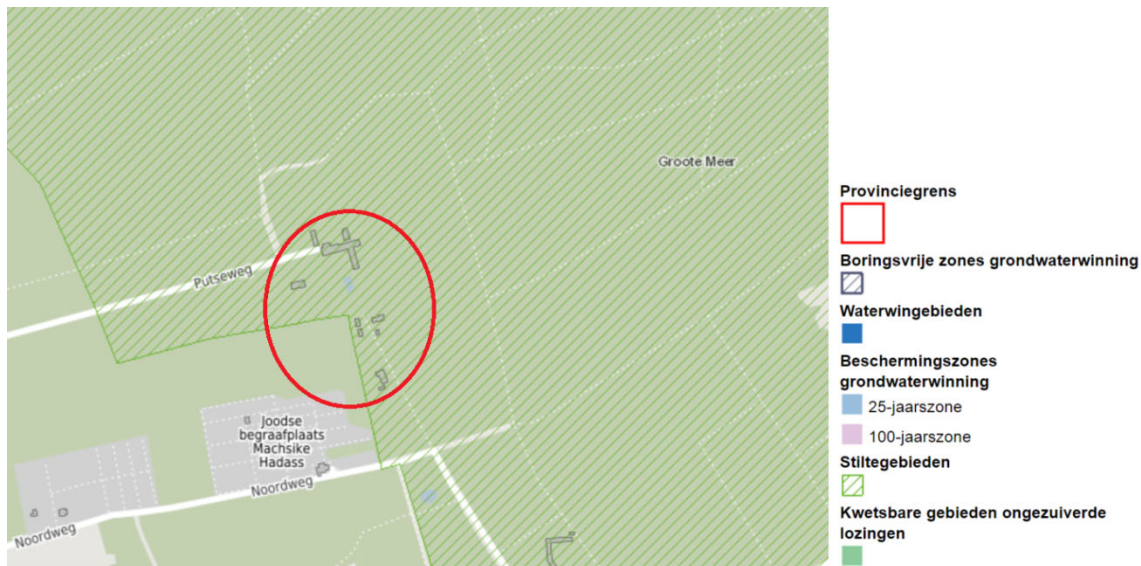
Ten aanzien van cultuurhistorie heeft de provincie Noord-Brabant bepaalde cultuurhistorisch waardevolle gebieden en complexen aangewezen door middel van de Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant. Villa Bieduinenhof is een Rijksmonument en het gehele plangebied is conform de waardenkaart aangewezen als cultuurhistorisch waardevol. Dit wordt bevestigd in de Cultuurhistorische Waardenkaart gemeente Woensdrecht 2018 zoals vastgesteld middels de Erfgoedverordening gemeente Woensdrecht 2018.

Het plangebied bevindt zich binnen de WAV (250 m-zone). In dit gebied is het oprichten van nieuwe dierenverblijven met landbouwhuisdieren niet toegestaan. Hiervan is geen sprake.



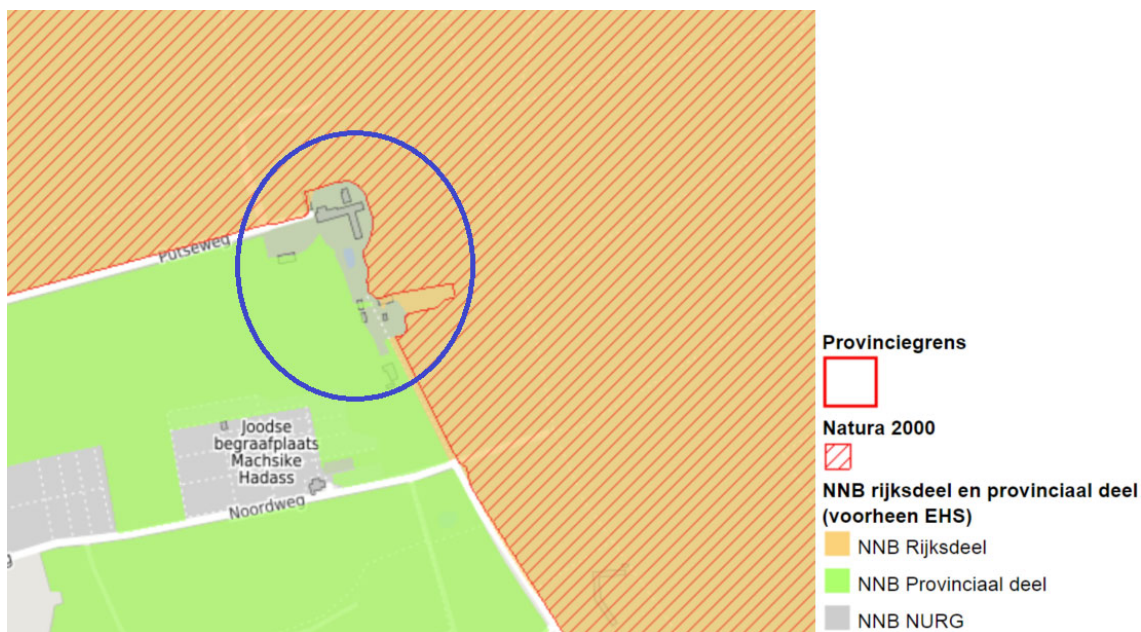
Figuur 5. Ligging plangebied (rode cirkel) t.o.v. zeer kwetsbare gebieden. Bron: Provincie Noord-Brabant

Het duin aan de noordwestzijde, dat momenteel binnen het bouwvlak valt, sluit aan bij het stiltegebied (figuur 5). Door het verschuiven van het beoogde bouwvlak in de beoogde situatie, is ter plaatse meer rust gegarandeerd.



Figuur 6. Ligging plangebied (rode cirkel) t.o.v. beschermde gebieden. Bron: Provincie Noord-Brabant

Het plangebied bevindt zich deels in Natura 2000-gebied (Brabantse Wal) en Natuurnetwerk Brabant (NNB)-gebied (figuur 6).

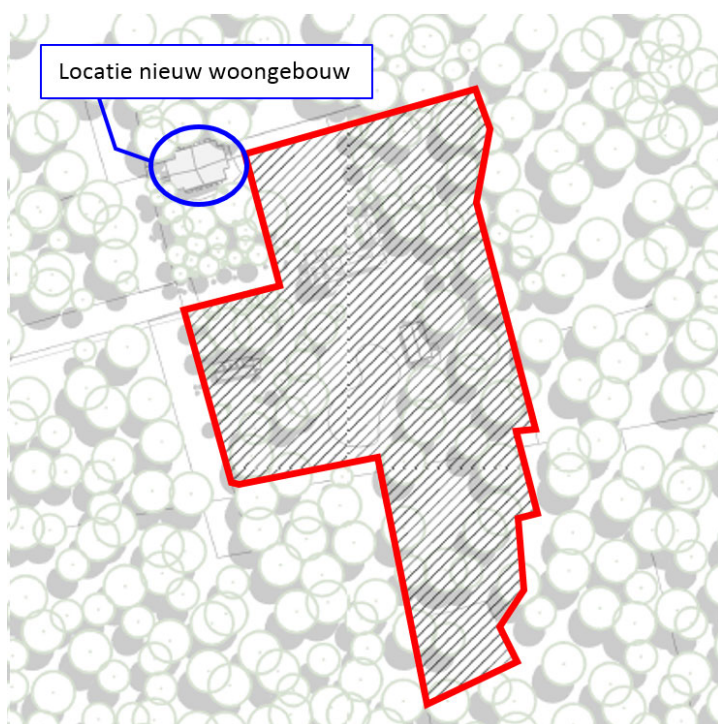


Figuur 7. Ligging plangebied t.o.v. Natura 2000-gebieden en NNB

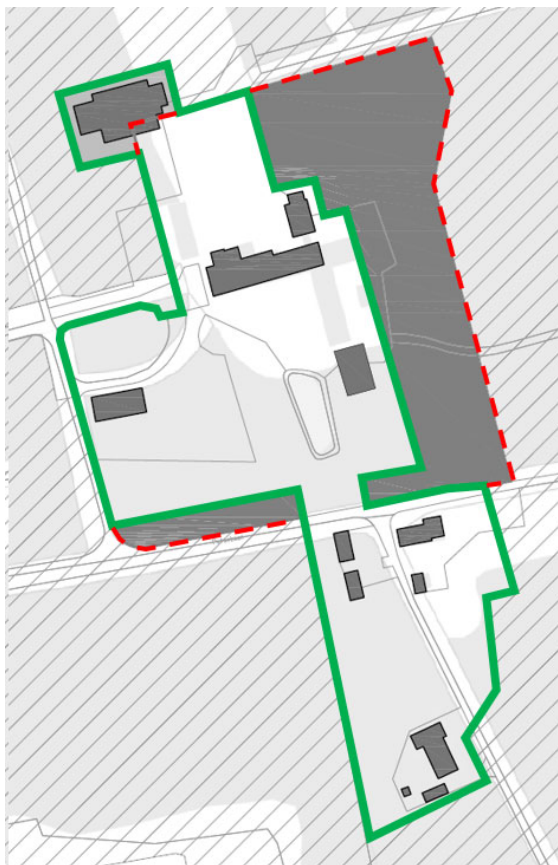
Het plangebied en omgeving ligt niet in een gebied waar de bij communautaire wetgeving vastgestelde normen (EU-normen, bijvoorbeeld met betrekking tot luchtkwaliteit) inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden.

2.2. Kenmerken van het project

De villa wordt gerenoveerd. Ook de kruisvormige aanbouw aan de achterzijde van de villa, die niet monumentaal is, zal worden aangepast. De meest zuidelijke vleugel van die aanbouw zal worden gesloopt. De 16 woonzorgeenheden die hierin gevestigd zijn worden ondergebracht in een nieuw gebouw. Dit nieuwe gebouw zal worden gerealiseerd op een afstand van circa 50 meter ten noordwesten van de villa. Het nieuwe woongebouw is beoogd op een locatie die op dit moment buiten het geldende bouwvlak ligt. Deze situatie is weergegeven in figuur 8. Het beoogde bouwvlak is weergegeven in figuur 9. De vorm en oppervlak van het bouwvlak is afgestemd op het aanwezige NNB/Natura 2000-gebied (zie ook paragraaf 3.6).



Figuur 8. Situering nieuw woongebouw ten opzichte van (globaal) geldend bouwvlak



Figuur 9. Situering nieuw bouwvlak (groen) met het nieuwe woongebouw t.o.v. het geldende bouwvlak (rode stippellijn)

Om planologisch meer economische dragers toe te staan zijn de toegestane ondergeschikte functies in het bestemmingsplan enigszins verruimd. Activiteiten die bijdragen aan het herstel, en/of de ontwikkeling van cliënten en daarmee de sociaal-medische hoofdfunctie ondersteunen worden in dat kader toegestaan.

Verkeer en parkeren

Per saldo is geen sprake van extra kamers of bewoners en dus ook geen sprake van toename van het verkeer. Het planvoornemen heeft dan ook geen invloed op de omliggende infrastructuur. De omliggende wegen zijn in staat om de verkeersbewegingen zonder problemen af te wikkelen.

Aangezien geen extra kamers of bewoners zijn voorzien, wijzigt ook de parkeerdruk niet. De benodigde parkeerplaatsen zijn en worden op eigen terrein gerealiseerd. Binnen het plangebied is ruimte beschikbaar om hierin te voorzien.

Cumulatie met andere projecten

In de directe omgeving zijn geen relevante ruimtelijke ontwikkelingen bekend waar in de m.e.r.-beoordelingsnotitie rekening mee dient te worden gehouden.

3. Kenmerken van de milieueffecten

3.1. Algemeen

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste milieueffecten van de beoogde ontwikkeling beschreven. De effectbeoordeling in dit hoofdstuk is gebaseerd op de informatie uit het bestemmingsplan dat is opgesteld ten behoeve van de beoogde woningbouw. Voor een uitgebreidere analyse en onderliggende onderzoeksrapporten wordt verwezen naar dit bestemmingsplan.

3.2. Geluid

Verkeer neemt ten gevolge van de beoogde ontwikkeling niet toe. Ten aanzien van wegverkeerslawaaï treden daarom geen relevante uitstralingseffecten op. De dichtstbijzijnde woning bevindt zich op circa 475 meter afstand waardoor ruimschoots wordt voldaan aan de richtafstand van 30 meter die geldt voor een zorginstelling conform de VNG-publicatie 'bedrijven en milieuzonering' (2009).

3.3. Luchtkwaliteit

Verkeer neemt niet toe waardoor de beoogde ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen. Daarnaast blijkt uit de NSL-monitoringstool dat ter plaatse ruimschoots aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer wordt voldaan.

3.4. Risico's op zware ongevallen of rampen en risico's voor de menselijke gezondheid

3.4.1. Externe veiligheid

De beoogde ontwikkeling is geen risicobron en zal dan ook geen negatief effect hebben op omliggende (beperkt) kwetsbare objecten. Daarnaast ligt het plangebied niet binnen de PR10⁻⁶ risiccontour en invloedsgebied van het groepsrisico van een risicobron.

3.4.2. Risico's op rampen door klimaatverandering

Ten gevolge van de beoogde ontwikkelingen nemen de risico's op rampen door klimaatverandering niet toe.

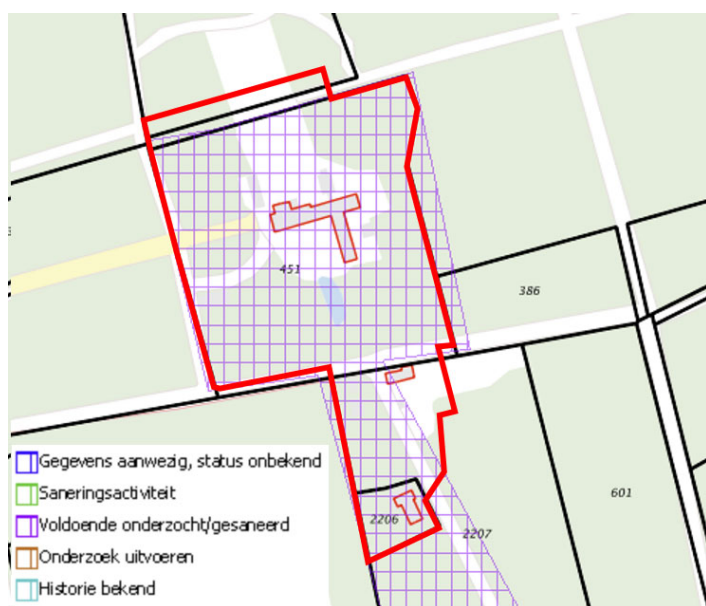
3.4.3. Risico's voor de menselijke gezondheid

Uit toetsing van de verschillende milieuthema's op het gebied van leefomgevingskwaliteit en verkeer blijkt dat de beoogde ontwikkelingen niet leiden tot belangrijke toename van risico's voor de menselijke gezondheid. Er wordt voldaan aan de normen voor geluid, externe veiligheid en luchtkwaliteit.

3.5. Bodem en water

3.5.1. Bodem

De beoogde ontwikkeling heeft gelet op de aard en omvang geen nadelige gevolgen voor de bodem. In de huidige situatie geldt de bestemming natuur waardoor geen relevante bodemverontreiniging wordt verwacht. Dit wordt door het Bodemloket bevestigd (figuur 10). Alleen aan de noordzijde van het plangebied ontbreken gegevens over een eventueel onderzoek of sanering. Daarom is nader bodemonderzoek uitgevoerd (15 maart 2018, rapportnummer 6095.001). Dit onderzoek is opgenomen als bijlage in het bestemmingsplan. Uit dit onderzoek blijkt dat de bodem licht verontreinigd is. Deze lichte verontreinigingen vormen echter geen aanleiding tot nader onderzoek.



Figuur 10. Uitsnede bodemkwaliteitskaart (bron: www.bodemloket.nl)

3.5.2. Water

Ten zuiden van de villa is een grote vijver aanwezig. Deze vijver heeft volgens de Legger van waterschap Brabantse Delta geen beschermingszone. Daarnaast wordt de vijver niet beïnvloed door de beoogde ontwikkeling. In de omgeving is geen waterkering aanwezig. Volgens de Keur van het waterschap zijn watercompenserende maatregelen noodzakelijk indien verharding met meer dan 2.000 m² toeneemt. Per saldo zal het bebouwd en verhard oppervlak binnen het plangebied niet toenemen. Watercompenserende maatregelen zijn daarom niet noodzakelijk. Het plangebied is aangesloten op een drukrioolstelsel.

3.6. Natuur

3.6.1. Gebiedsbescherming

In het kader van onderhavige ontwikkeling is een effectenonderzoek beschermde gebieden inclusief natuurcompensatieplan voor het Landgoed Bieduinen gemaakt. Dit onderzoek (rapportnummer 3234.003, 1 oktober 2018) is opgenomen als bijlage in het bestemmingsplan.

In hoofdstuk 2 is reeds beschreven dat het plangebied zich binnen Natura 2000-gebied 'Brabantse Wal' bevindt. Uit toetsing blijkt dat negatieve effecten op de aangewezen habitats redelijkerwijs op voorhand

zijn uit te sluiten. Omdat er geen effecten op gaan treden, hoeft geen verslechterings- en verstoringstoets en/of passende beoordeling plaats te vinden.

Natura 2000-gebied 'Brabantse Wal' is ook onderdeel van Natuurnetwerk Brabant (NNB). Omdat het beoogde woongebouw buiten het bestaande bouwvlak in NNB-gebied wordt gerealiseerd is compensatie noodzakelijk. In de memo "Aanpak herbegrenzing NNB Titirel" (28 september 2018) die is opgenomen als bijlage in het bestemmingsplan, is nader in beeld gebracht wat de gevolgen zijn van de ontwikkeling op de NNB en is een compensatieplan gemaakt. Dit compensatieplan is ook verwerkt in het hiervoor benoemde effectenonderzoek. Er is voor gekozen het bouwvlak zo te dimensioneren dat zoveel mogelijk bestaand bouwvlak uit het NNB verdwijnt en zo min mogelijk NNB hoeft te wijken voor nieuw bouwvlak. Daarnaast wordt het NNB binnen het bouwvlak omgezet naar groenblauwe mantel, zodat alle gronden binnen het bouwvlak de aanduiding groenblauwe mantel krijgen.

Bovendien wordt het bouwvlak ter plaatse aanzienlijk verkleind. Het geldende bouwvlak kent in totaal een oppervlak van 25.900 m². Voor de realisatie van de nieuwbouw wordt daar 914 m² aan toegevoegd. Het bouwvlak wordt ter compensatie verkleind met het oppervlak van 6.921 m² dat vrijkomt voor de NNB en het oppervlak van 322 m² dat voorheen binnen het bouwvlak was gelegen en nu aan de NNB wordt toegevoegd. Het nieuwe bouwvlak krijgt daarmee een oppervlak van 19.568 m². Het gebied dat vrijkomt betreft gronden die grotendeel mooie bosgebieden zijn die zeker functioneren als NNB en dus voldoende kwaliteit hebben. De grootste bedreiging van dit stuk NNB is het betreden door bewoners van Titirel. Dit kan worden voorkomen door het toepassen van mantel- en zoomvegetatie zoals dat nu al wordt ontwikkeld. De kwaliteit wordt verbeterd door bomen bij te planten waardoor stilte en donkerte gewaarborgd wordt.

3.6.2. Soortenbescherming

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Op basis daarvan is aanvullend onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek (rapportnummer 3234.002, 23 oktober 2017) is opgenomen als bijlage in het bestemmingsplan. Uit de onderzoeken blijkt dat het plangebied de functie van kraamverblijfplaats en paarverblijfplaats heeft voor de gewone dwergvleermuis en foerageergebied van verschillende vleermuissoorten. De vaste rust- en verblijfplaatsen bevinden zich echter in het te behouden deel van de bebouwing. Verstoring van vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen is te allen tijde te voorkomen indien de sloopwerkzaamheden buiten de kwetsbare kraamperiode tussen 15 mei en 15 juli uitgevoerd worden. Een ontheffingsaanvraag is niet aan de orde.

3.7. Cultuurhistorie, archeologie en landschappelijke inpassing

3.7.1. Cultuurhistorie

Zoals in hoofdstuk 2 beschreven is Villa Bieduinenhof een Rijksmonument en is het gehele plangebied aangewezen als cultuurhistorisch waardevol. De kruisvormige aanbouw met een en twee bouwlagen aan de oostzijde, valt buiten de bescherming van het Rijksmonument. De meest zuidelijke vleugel daarvan zal worden gesloopt. Door de sloop van de rechterzijvleugel (zonder monumentale waarde) wordt de monumentale villa in oude staat hersteld. De cultuurhistorische waarden komen hierdoor beter tot uiting. Het planvoornemen heeft derhalve een positieve invloed op het behoud van de cultuurhistorische waarden van het Rijksmonument.

Uit de cultuurhistorische waardenkaart van Noord-Brabant blijkt dat het plangebied deel uitmaakt van het zeekeleigebied dat deel uitmaakt van het Zuidwest-Nederlandse deltagebied. Daarnaast maakt het plangebied deel uit van de Brabantse Wal. De ontwikkeling is een kleine ontwikkeling binnen de bestaande polder. De ontwikkeling heeft geen invloed op de bestaande verkaveling, polders of dijken.

Het Landgoed Bieduinenhof zelf is ook een rijksmonument en één van de vele landgoederen op de Brabantse Wal. De beoogde ontwikkeling heeft een positieve invloed op (de belevingswaarde van) het cultuurhistorische pand en landgoed. Een gedeelte van de niet monumentale kruisvormige aanbouw wordt gesloopt om elders op het perceel nieuw gebouwd te worden. Bij deze nieuw inrichting is optimaal rekening gehouden met het zicht op de monumentale villa en het behoud van het karakteristieke (stuifduinen) landschap.

3.7.2. Archeologie

In hoofdstuk 2 is beschreven dat volgens de Archeologische Waardenkaart van de gemeente Woensdrecht ter plaatse van het plangebied een middelhoge archeologische verwachtingswaarde geldt. Aangezien ten behoeve van de realisatie van het nieuwe woongebouw ruim 400 m² grond zal worden geroerd, is archeologisch bodemonderzoek op basis van het concept beleid noodzakelijk.

De noodzaak voor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is beoordeeld door de gemeentelijk archeoloog. De nieuwbouw ligt net in het stuifzandlandschap. De bodem bestaat hier uit duinvaaggronden. De bodemstructuur en de hydrografie maken deze locatie uiterst ongunstig voor permanente bewoning. Vanwege de ongunstige bodem is er een zeer lage kans op het aantreffen van archeologische resten. De gemeentelijk archeoloog adviseert om de locatie vrij te geven voor de bouwwerkzaamheden. Wel wordt voorgesteld om voor de start van het bouwrijp maken een melding te doen bij de gemeentelijke archeoloog, teneinde enkele waarnemingen ter plaatse te doen.

3.7.3. Landschappelijke inpassing

De provincie Noord-Brabant heeft in de Verordening ruimte het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap' geïntroduceerd. Buitenstedelijke ruimtelijke ontwikkelingen dienen bij te dragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. Om invulling te geven aan deze beleidsverplichting heeft de Regio West-Brabant de notitie 'Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant' opgesteld. Op basis van deze handreiking is voor het plan en goede landschappelijke inpassing van het bouw-, of bestemmingsvlak vereist.

Het planvoornemen voorziet in een kwalitatieve compensatie door het verkleinen en aanpassen van het bouwvlak en herinrichting met mantelvegetatie. Zoals in hoofdstuk 2 beschreven is sprake van een verbeterde situatie ten opzichte van het stiltegebied. Daarmee wordt aangesloten op het principe 'kwaliteitsverbetering van het landschap'.

3.8. Sloop- en aanlegwerkzaamheden

Gelet op de tijdelijkheid van sloop- en aanlegwerkzaamheden kunnen blijvende negatieve milieueffecten uitgesloten worden. Tevens zal vanwege de kleinschaligheid ook geen sprake zijn van significante negatieve milieueffecten, zoals geluid- en stofoverlast, ten tijde van de werkzaamheden.

3.9. Mitigerende maatregelen

Uit de voorgaande sectorale analyses blijkt dat rekening moet worden gehouden met:

- Verstoring van vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen voorkomen door buiten de kraamperiode de sloopwerkzaamheden uit te voeren;
- Maatregelen die zijn opgenomen in het natuurcompensatieplan.

4. Conclusie

Uit de informatie in deze notitie blijkt dat de omvang van het project, bestaande uit de sloop van een gedeelte van de bebouwing en de realisatie van een nieuw woongebouw bestaande uit 16 woonzorgeenheden beperkt is. Het plangebied bevindt zich in de WAV (250 m) zone stiltegebied, Natura 2000-gebied en NNB-gebied. Tevens is de bestaande Villa een Rijksmonument en is het gehele plangebied aangewezen als cultuurhistorisch en landschappelijk waardevol. Bij de beoogde inrichting is optimaal rekening gehouden met de monumentale waarde van de villa en behoud van het karakteristieke landschap. Ten aanzien van de WAV zone is het oprichten van nieuwe dierenverblijven met landbouwhuisdieren niet toegestaan. Hiervan is geen sprake. Door het verschuiven van het bouwvlak is ter plaatse meer rust gegarandeerd. De beoogde ontwikkeling heeft daarom een positief effect op het stiltegebied. Ten aanzien van Natura 2000-gebied/NNB zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. Door rekening te houden met maatregelen uit het natuurcompensatieplan worden significant negatieve effecten voorkomen. Daarnaast moet rekening worden gehouden met de kraamperiode van vleermuizen. Met inachtneming van deze mitigerende maatregelen is het doorlopen van een volledige m.e.r-procedure niet noodzakelijk.