

Het inrichtingsplan voor de groeve Boudewijn



14 september 2018

BTW NL808834034B01
KvK Midden-Nederland 11045276
Rabobank 119064960

Welmers Burg Stedenbouw bv
Robberstraat 5
4201 AK Gorinchem
t 0183 - 821 497
w welmersburgstedenbouw.nl
e info@welmersburg.nl

Het inrichtingsplan voor de Groeve Boudewijn

Inhoud:

1. Inleiding
 2. Nut en noodzaak
 3. Gebiedsvisie
 4. Inrichtingsplan
- Bijlage: Inrichtingsplan A1-formaat

14 september 2018

WELMERS BURG STEDENBOUW |

Robberstraat 5
4201 AK Gorinchem
tel: 0183-821497
www.welmersburgstedenbouw.nl
info@welmersburg.nl



Locatie groeve Boudewijn nabij Ossendrecht

1. Inleiding

1.1. De locatie

Aan de oostzijde van Ossendrecht ligt een terrein van circa 75 hectare groot, waarop de voormalige groeve Boudewijn was gevestigd alsmede het sanatorium Dennenheuvel. Voor het overige bestaat het terrein uit bos en natuur.

Op 30 juni 2004 liep de concessie voor de winning van klei uit de Brabantse wal af. De fabriek verloor zijn functie, gebouwen kwamen leeg te staan en er resteerde een grote zandvlakte, het “gat” waaruit decennia lang klei werd gewonnen.

Het sanatorium op het oostelijk beboste deel van het terrein verloor in vrijwel dezelfde tijd dat de fabriek gesloten werd zijn functie, kwam leeg te staan en werd in beslag genomen door een groep krakers. Derhalve is het voormalig sanatorium reeds gesloopt.

Bijgaande luchtfoto van omstreeks 2008 toont de ligging van het terrein, direct grenzend aan het dorp Ossendrecht. Op het terrein komen diverse bospercelen en een ven voor. Het meest in het oog springend is de grote witte zandvlakte, de eigenlijke groeve. De fabriek op de westzijde van de locatie is duidelijk zichtbaar. Geheel los daarvan op de oostzijde van de locatie staat het sanatorium Dennenheuvel, inclusief oprijlaan en sportveld.

1.2. Vigerend beleid

Voor het terrein geldt het bestemmingsplan buitengebied 1998. De gronden in het plangebied zijn bestemd voor multifunctioneel bosgebied en agrarisch gebied met landschappelijke waarde, alsmede specifieke bestemmingen voor het fabrieksterrein (“baksteenfabriek”) en voor dennenheuvel (“verzorgingstehuis”).

Op het gebied liggen diverse regimes van wettelijke bescherming die van belang zijn bij de ontwikkeling van het plan voor de groeve Boudewijn:

- De Wet natuurbescherming en Natura 2000
- De provinciale Verordening Ruimte en de NNB

Het plan is aan elk van deze regimes getoetst en gemotiveerd in het bestemmingsplan.

1.3. Ontwikkeling gebiedsvisie

Vanaf 2004 ontwikkelt de gemeente in nauw overleg met de eigenaar beleid voor de toekomst van het terrein van de voormalige groeve Boudewijn. Kenmerk van dit beleid is een integrale ontwikkeling, met als hoofddoelstelling het behoud en de versterking van de natuurwaarden van het gebied. Over de gebiedsvisie is vanaf 2004 veel discussie geweest. In hoofdlijnen is er steeds sprake van eenzelfde ontwikkelingsgedachte voor het gebied. Voorliggend recent geactualiseerd inrichtingsplan past in de lijn van ontwikkelingsgedachten.

1.4. Beheer en veiligheid

Om redenen van beheer en veiligheid heeft de eigenaar tijdens de voortgang van het planproces zowel de fabriek als het sanatorium gesloopt en de betreffende terreinen in afwachting van een nieuwe functie geëgaliseerd. Daarnaast zijn in 2016, met het oog op een langdurige zekerstelling van het behoud van de natuur(waarden), de in het nieuw op te stellen bestemmingsplan voor Natuur bestemde gronden overgedragen aan Natuurmonumenten.

1.5. Het proces en de status van het plan

Het inrichtingsplan van 31 augustus 2018 is een actualisatie van een reeks plannen die vanaf 2008 voor het gebied zijn ontwikkeld. In grote lijnen zijn inhoud en opzet van het plan steeds hetzelfde gebleven. Voor het plan is een MER opgesteld. Per saldo zijn de effecten licht positief. Voor het plan is een bestemmingsplan in procedure.

2. Nut en noodzaak

2.1. Probleemstelling nut en noodzaak

Nadat de baksteenfabriek en het sanatorium het terrein hebben verlaten is het gebied in verval geraakt. In de huidige situatie is het gebied een braakliggend terrein waarin oude resten van de steenfabriek en het kavel van het sanatorium overwoekerd worden door opschietend groen. Er is daarnaast sprake van overlast door oneigenlijk gebruik van het plangebied. Dit geldt voor zowel fabrieksterrein als sanatoriumterrein. Deze situatie stopt niet vanzelf met de huidige regelgeving en zorgt er dus voor dat ingrijpen noodzakelijk is:

- De huidige situatie doet afbreuk of dreigt afbreuk te doen aan doelen die zijn gesteld bij de aanwijzing als Natura 2000-gebied (de zogenaamde 'kernopgaven'). Als doelen voor Natura 2000 worden de openheid en de tijdelijke plassen als belangrijke onderdelen in dit plangebied genoemd.
- De autonome situatie/ontwikkeling sluit niet bij aan/doet afbreuk aan de kwaliteit van de leefomgeving in Ossendrecht (dichtslibben van het open terrein met bos; ongecontroleerde recreatie). Ten behoeve van de kwaliteit van de leefomgeving in Ossendrecht is het van belang dat de situatie verandert en zodanig wordt beheerd dat kan worden opgetreden bij oneigenlijk gebruik.
- De autonome situatie impliceert dat op basis van het vigerende bestemmingsplan uit 1998 ter plaatse van het fabrieksterrein en het voormalige sanatorium ontwikkelingen kunnen plaats vinden, die ongewenst zijn met het oog op de doelstellingen van Natura 2000.

2.2. Gebiedsontwikkeling

Het project voor de groeve Boudewijn beoogt een bijdrage te leveren aan het ruimtelijk beleid van de gemeente Woensdrecht. In dit beleid gaat het om een samenspel van behoud en ontwikkeling van de natuur, om evenwichtige stads- en dorpsontwikkeling, om economische ontwikkelingen (met onder andere de ontwikkeling van Aviolanda) en om recreatieve ontwikkelingen.

Elk van deze gemeentelijke ambities is ook in het plan voor de groeve Boudewijn aan de orde: de ontwikkeling van natuur en landschap, de herontwikkeling van het fabrieksterrein aan de oostzijde van Ossendrecht, een woningbouwprogramma en een bed en breakfast die inspelen op de economische ambities van de gemeente en een bescheiden recreatieve ontwikkeling, waarin het aardkundig monument een interessant element kan zijn.

Er is een integrale gebiedsontwikkeling op gang gebracht. Daarin staat een kwalitatieve ontwikkeling van natuur en landschap centraal.

2.3. Bijdrage aan natuurdoelen

In het integrale ontwikkelingsplan vindt de ontwikkeling van de natuur plaats, zodanig dat een aanzienlijke bijdrage geleverd wordt aan gestelde natuurdoelen, binnen het begrensde Natura 2000-gebied. De inrichting van de voormalige groeve met enerzijds bos, maar anderzijds een substantieel open natuurgebied draagt voor een belangrijk deel bij aan de gestelde doelen.

Daarnaast voorziet het inrichtingsplan met rode middelen (een woonwijkje, respectievelijk een bed en breakfast) in de volgende bijdragen aan de gestelde doelen:

- Het woonwijkje en de bed en breakfast voorzien in een goed alternatief voor de vigerende bestemmingen, zodanig dat het saldo van de belasting van het landschap en de natuur vermindert.
- Het woonwijkje en het hotel dragen in financiële zin bij aan de realisatie van de natuurdoelstellingen.

De verwerving van het fabrieksterrein en de inrichting tot bos en natuurgebied is mogelijk geworden dankzij de inzet van de rode middelen.

2.4. Herbestemming rode functies

De rode functies dragen bij aan de integraliteit van een plan, waarin doelen van herstel, behoud en versterking van natuur centraal staan. De noodzaak van deze rode functies wordt dan ook mede gemotiveerd vanuit de noodzaak een ernstig probleem (het negatieve perspectief voor de locatie Boudewijn) om te keren in een positief, op de doelstellingen van Natura 2000 gebaseerd toekomstperspectief.

Uiteraard bieden de rode functies slechts dan een zinvolle bijdrage aan het integrale toekomstperspectief als er ook vraag is naar die functies. Het plan sluit, met realisatie van 32 nieuwe woningen in een gemixt programma aan op de marktvraag. In lijn met de vroegere functie van sanatoriumlocatie en de ondergeschikte recreatieve mogelijkheden wordt de locatie Dennenheuvel met het bestemmingsplan geschikt gemaakt voor een bed en breakfast.

Om de verdere inrichting en het beheer van de natuurgebieden te waarborgen zijn de voor Natuur bestemde gronden in het nieuwe bestemming reeds overgedragen aan Natuurmonument. Daarmee wordt de natuurontwikkeling en de bijdrage van de ontwikkeling aan de gestelde natuurdoelen geborgd en wordt het toekomstige natuurgebied op de juiste manier beheerd. Natuurmonumenten heeft bij aankoop van de gronden, op basis van gebiedskennis en ervaringscijfers, een begroting opgesteld voor het aanleggen en instandhouden van het natuurgebied. Dit heeft geresulteerd in aankoop van de gronden en middels notariële akte de verplichting opgenomen voor ten minste € 400.000,- te investeren in het natuurgebied.

3. Gebiedsvisie

De visie op de ontwikkeling van de Groeve Boudewijn is gebaseerd op de volgende pijlers:

a. *De kwaliteiten van het gebied.*

Zie bijgaand analysekaartje natuur en landschap, alsmede de Voortoets. De kwaliteiten zijn aanleiding voor een zonering met centraal een groot open natuurgebied en rondom bebossing. Het recreatief gebruik van het terrein is eveneens gezoneerd: centraal vindt geen betreding plaats. Rondom is extensieve recreatie mogelijk. Een bijzonder kwaliteit in het gebied is de steile wand van afgraving, waar de aardkundige opbouw van de Brabantse wal fraai zichtbaar wordt. De beleving van dit geologisch “monument” wordt gekoppeld aan de wandelroute.

b. *Het vigerend bestemmingsplan.*

De bestemmingen voor de locaties van het fabrieksterrein en het sanatorium geven aanleiding om ter plaatse van die locaties rode functies te ontwikkelen.

c. *De Verordening ruimte van de provincie Noord Brabant.*

De Verordening hecht sterk aan de kwaliteiten van natuur en landschap, doch geeft daarnaast ruimte voor de ontwikkeling van een woonwijkje ter plaatse van het fabrieksterrein, alsmede een zone waarin integratie stad/landschap kan worden nagestreefd.



- Stedelijk gebied
- Zoekgebied verstedelijking
- Integratie Stad- land

Verordening Ruimte Noord Brabant, stedelijke ontwikkeling (uitsnede)

d. *Gemeentelijke structuurvisie*

In de gemeentelijke structuurvisie plus uit 2001, met een actualisatie in 2009 word het plangebied aangemerkt voor “verweving stad en dorp”, alsmede een kans voor potentiële verblijfsrecreatie.



- Legenda Rode Kanskaart**
- Stedelijk gebied:**
 - Stedelijk gebied
 - Centrumgebied
 - Verweving dorp-landschap; gehuchten en linten
 - Duurzame dorperanden
 - Bijzonder open relatie dorp-landschap
 - Verbeteren open relatie dorp-landschap
 - Enclaves
 - Stedelijke functies binnen enclave
 - Ontwikkeling nieuwe dorpsrand
 - Ontwikkeling groene rand
 - Transformatiezone: Dorperanden
 - Landschap
 - Infrastructuur
 - Recreatie:**
 - Camping / recreatiepark
 - Potentiële verblijfsrecreatie

Structuurvisie plus, gemeente Woensdrecht (uitsnede) Programmering

- e. Het plan beoogt een integratie van diverse elementen in een samenhangend en afgewogen geheel. Hierover is in het verleden reeds veel gestudeerd en zijn ook op bestuurlijk niveau (gemeente / provincie) afspraken gemaakt.

Programmapunten zijn:

- Ontwikkeling van natuur en landschap. Hierin zijn zowel kwalitatieve als kwantitatieve aspecten aan de orde. Op onderdelen zijn compensaties aan de orde die in het plan verwerkt worden.
- De doelen die voortvloeien uit natura 2000 impliceren dat het gewenst is de aanwezige vlakte ook daadwerkelijk open te houden en natuurlijk in te richten. Het op het terrein rustende beplantingsplan is daarmee ongewenst en is komen te vervallen.
- De ontwikkeling van een woonwijk van 32 woningen, voor een belangrijk deel bestaand uit een extensief wonen in een bosmilieu. In de opbouw van het wijkje wordt de relatief hogere dichtheid aansluitend op Ossendrecht en in een vergelijkbare milieutyping als Ossendrecht gerealiseerd. De extensieve boswoonwijk creëert de overgang naar de natuur en het landschap.
- De ontwikkeling van een bed en breakfast ter plaatse van het voormalig sanatorium.
- Nastreven van een geohydrologisch evenwicht in het gebied.

3.2. Het plan in hoofdlijnen

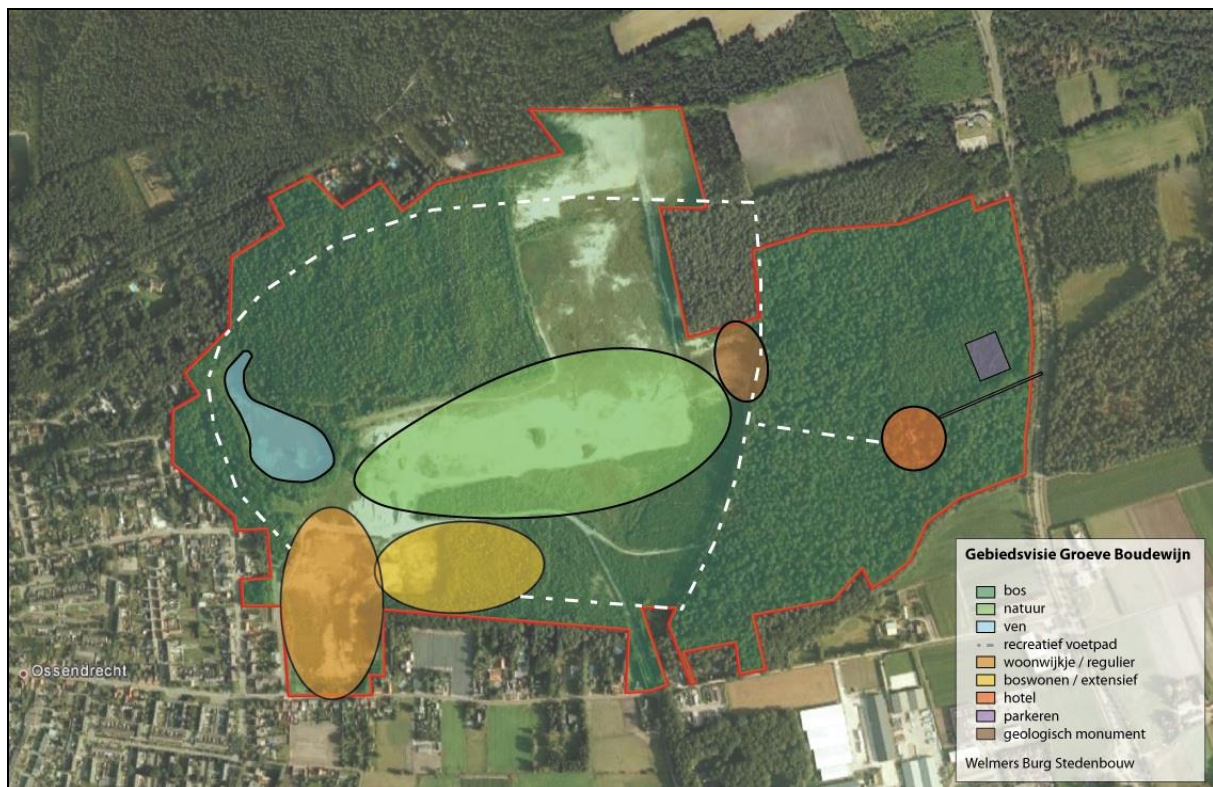
In bijgaande schetsen zijn een analyse van de Ausgangssituatie weergegeven en vervolgens in gebastraheerde vorm de visie op het gebied.



Analyse natuur en landschap

De op de afbeelding weergegeven vogelsoorten zijn:

WD; Wespandief, ZS; Zwarte specht, DO; Dodaars, BL; Boomleeuwerik, NZ; Nachtzwaluw



Gebastraheerde gebiedsvisie

4. Inrichtingsplan

In bijgaande schets is het inrichtingsplan weergegeven (deze is tevens los op groter formaat bijgevoegd). Het inrichtingsplan benadrukt de samenhang van de verschillende elementen. Het inrichtingsplan sluit aan op het omringende landschap en de natuur en past in het grotere geheel van het Grenspark "De Zoom Kalmthoutse heide".



Inrichtingsplan

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

Beschrijving van het inrichtingsplan:

1. Centraal in het gebied een groene zone open natuur, bedoeld als foerageergebied voor vogels. Niet toegankelijk voor het publiek.
2. Rondom het centrale natuurgebied een zone van bos, bestaande uit oud bos, jong bos en toe te voegen nieuw bos. In dit nieuwe bos is ook de compensatie vanwege verlies van bos elders opgenomen. Het bos zal worden ingericht met een diversiteit aan streekeigen boomsoorten en met een afwisseling van gesloten bos met (naar de randen toe) open plekken.
3. Door het gebied wordt een recreatief voetpad aangelegd dat het centrale natuurgebied met rust laat. Er zullen maatregelen worden genomen die voorkomen dat betreding van het natuurgebied door mensen of honden plaats vindt.
4. Delen van de natuurzone bestaan uit vennen of poelen, soms periodiek droogstaand. Deze komen voor in het lager gelegen gebied van de natuurzone (open ruimte). Door maatregelen die worden genomen om verdroging van de Kalmthoutse heide tegen te gaan (terugdringen omvang van op te pompen drinkwater) kan de grondwaterstand worden beïnvloed (verhoogd) en daarmee ook het waterpeil in de poelen. Uit berekeningen van ingenieursbureau Tauw blijkt dat de effecten niet zo groot zullen zijn dat de waterstanden extreem zullen stijgen. Het natuurgebied zal steeds een vergelijkbaar beeld van nat en droog te zien geven; de woonwijk wordt niet door water bedreigd.
5. Het geologisch monument is een (wetenschappelijk) interessant gegeven met ook enige recreatieve betekenis. Nader zal worden bezien of alleen de huidige steilwand in beeld gebracht wordt (met zicht vanaf het voetpad op deze wand), of dat nog meer betekenis aan dit aspect gegeven kan worden door een extra vergraving, al dan niet in combinatie met een uitzichttoren.
6. Aan de westzijde van het plan is een woonwijkje opgenomen, dat nauw aansluit op de dorpsstructuur van Ossendrecht. Het gedeelte dat grenst aan Ossendrecht krijgt een regulier milieu met een gemiddeld dorps (laagbouw) woningbouwprogramma. Het gedeelte dat grenst aan het natuurgebied krijgt een extensief boswonen-milieu met maximaal 32 nieuwe woningen.
De ontsluiting van de woonbuurt haakt op een vanzelfsprekende wijze aan op de bestaande wegenstructuur; ingewikkelde verkeersmaatregelen zijn niet aan de orde.
7. Ter plaatse van het voormalige sanatorium is een bed en breakfast geprojecteerd. Het gaat om een gebouw die op een zo natuurlijk mogelijke manier zich dient te voegen naar het ter plaatse enigszins glooiende landschap. De directe omgeving van het de bed en breakfast dient conform de huidige situatie natuurlijk en bosrijk ingericht te worden.
8. De huidige entree naar Dennenheuvel (het laantje) wordt gehandhaafd en krijgt een bescheiden functie voor verkeer, uitsluitend het bestemmingsverkeer voor de bed en breakfast.

4.2. Verfijning inrichtingsplan

Het inrichtingsplan geeft een helder beeld van de opzet van het plan. Ook worden ambities en doelstellingen geheel duidelijk. Tegelijkertijd heeft het inrichtingsplan een globaal karakter.

Het inrichtingsplan zal door Natuurmonumenten, die de terreinen ook in eigendom hebben en de terreinen gaan beheren, worden uitgewerkt. In deze uitwerking staan natuurdoelen centraal, overeenkomstig suggesties die in eerdere planstudies zijn weergegeven.



Begrenzing niet te betreden gebied