

Memo

Zaaknummer:

van: C.D. Nieuwenhuize

kopie aan: leden klankbordgroep

Datum: maandag 29 maart 2010

Onderwerp: masterplan Groeve Boudewijn

Bijlage(n): Verslag bijeenkomst klankbordgroep 1 december 1009

Verslag bijeenkomst klankbordgroep 7 juli 2008

Powerpoint presentatie masterplan november 2009

Beste leden van de klankbordgroep,

In de bijeenkomst op 1 december 2009 is melding gemaakt van een bestuurlijk overleg tussen de provincie en de gemeente in februari 2010.

Dit overleg tussen wethouder Meeuwisse – gedeputeerde Van Heugten – Vestia heeft plaatsgevonden op 10 februari 2010.

De gedeputeerde heeft in dat gesprek aangegeven dat het plan voor de woningbouw te opzichte van de vorige versie goed is aangepast.

Het is nog niet duidelijk of de voorgestane ontwikkeling (natuur – hotel – woningbouw) past binnen de uitgangspunten/doelstellingen van Natura 2000. Het is gewenst om een voortoets te laten plaatsvinden met het oog op het al of niet noodzakelijk zijn van een passende beoordeling in het kader van de Natuurbeschermingswet.

Als vervolg hierop heeft Vestia hun adviesbureaus Welmers Burg en Nieuwland advies opdracht gegeven een plan van aanpak op te stellen m.b.t. de voortoets en de opstelling van een voorontwerp bestemmingsplan.

Zoals het er nu naar uit ziet is het mogelijk om net voor of net na de zomervakantie een bijeenkomst van de klankbordgroep te beleggen m.b.t. de Natura 200 aspecten en de opzet van het bestemmingsplan.

Met vriendelijke groet,

Kees Nieuwenhuize
Gemeentelijk projectleider Groeve Boudewijn
tel. (0164) 61 11 80,
e-mail k.nieuwenhuize@woensdrecht.nl

Besprekingsverslag

nummer 3
datum 7 juli 2008
plaats Hoogerheide
opsteller Tom Rozendal
autorisator Tom Rozendal

project Groeve Boudewijn
projectnr. 136997
onderwerp Klankbordgroep
vakgroep
paraaf

Ruimte & Mobiliteit
Beneluxweg 7
Postbus 40
4900 AA Oosterhout
T (0162) 48 70 00
F (0162) 45 11 41
www.oranjewoud.nl

aanwezig
J. de Blank
P. van Beek
G. van den Brink
J. Leenaerts
B. van Eeckhoutte
S. Peeters
A.M. van Donschot- Van
Bussel
B. Bergmans
F. van Zunderd
T. Rozendal

namens
Namiro/ Brabantse Wal
provincie Noord-Brabant
inwoner
inwoner
grenspark
gemeente Woensdrecht
inwoner

Vestia
inwoner
projectleider

verzendljst
aan- en afwezigen

afwezig
met kennisgeving
de dames: Van Bruchem,
Wedema, Van Iersel en
Van der Venne
de heren: Kasse, Hoeks,
Siemens en Welmers

zonder kennisgeving:
de heren Luijks, Kools,
Sebrechts, Van Wesel,
Dormans, Beets,
Harmsen, Willemsen, De
Weert

nr. verslag
1 Opening

actie door

Aanwezigen worden van harte welkom geheten bij de klankbordgroep nieuwe stijl. Naar aanleiding van de inforaad is op verzoek van de aanwezigen besloten tot uitbreiding van de klankbordgroep met 5 bewoners. Het aantal aanmeldingen overtrof het plaatsen en op basis van spreiding over de diverse straten zijn de mensen gevraagd deel te nemen.

De functie van de klankbordgroep is het beoordelen van voorliggende plannen. De leden van de klankbordgroep kunnen daarnaast ideeën meegeven aan de project- en stuurgroep.

2 Mededelingen

De lijst van afwezigen zie verslag.
De aanwezigen stellen zich kort voor.

3 Verslag 2 oktober

Geen op- of aanmerkingen tijdens de vergadering. Eventuele opmerkingen kunnen tot en met 1 augustus worden doorgeven aan de heer Rozendal. Bij voorkeur via de mail: tom.rozendal@oranjewoud.nl



Handelsregister Leeuwarden 29021830 ingeschreven onder Ingenieursbureau Oranjewoud B.V. btw.nr. NL008025125B03
Vestigingen in Heerenveen / Assen / Schoonebeek / Deventer / Almere / Capelle a/d IJssel / Goes / Oosterhout / Geleen

nr. verslag

actie door

4 Stand van zaken

De heer Bergmans van Vestia geeft een toelichting op het plan zoals dat is ingediend bij de provincie Noord-Brabant, voor een eerste beoordeling. Tevens zijn er twee inkijskexemplaren die tijdens de vergadering rond gaan.

Naar aanleiding van de presentatie komen de volgende vragen naar voren:

* Mevrouw Van Eeckhoutte vraagt of er afstemming plaats vindt met de stuurgroep van het grenspark. Nu vindt er een onderzoek plaats naar de recreatieve zonering, waarbij ook wordt gekeken naar de meest wenselijke locatie voor een bezoekerscentrum. Zij adviseert om hierover overleg te voeren met de stuurgroep van het grenspark om te komen tot een goede afstemming.

De heer Rozendal zegt toe dat er contact wordt opgenomen met het grenspark.

* De ruimte voor ruimte kavels zijn geplaatst aan de zuidkant van het terrein. De eventuele locatie aan de noordkant is komen te vervallen omdat dit niet wenselijk wordt geacht. Dit geldt ook voor het eventuele klooster dat aan de bovenkant van het terrein was gesitueerd. Dit mede op geluiden vanuit de klankbordgroep van de vorige keer.

Ten aanzien van Ruimte voor Ruimte geldt dat er wordt gewerkt met een provinciale saldering. Dit kan betekenen dat er met gelden die worden opgehaald in Woensdrecht stallen worden gesaneerd in Oost-Brabant.

* De heer De Blank wijst op de risico's van het willen bouwen in natura 2000 gebied. Dit is niet mogelijk tenzij er hele goede redenen voor zijn. Tevens moet dit dan buiten het plangebied worden gecompenseerd. De heer Bergmans geeft aan dat Vestia zich bewust is van de risico's.

* Het geologisch monument ligt op de scheidslijn van twee grondeigenaren waaronder Vestia. Niet duidelijk is waar deze scheidslijn ligt. In de projectgroep is ook niets bekend over een eventuele grondeigenaar met de andere eigenaar.

* De heer Bergmans geeft aan dat Vestia niet geïnteresseerd is in het exploiteren van bosgebieden. Bij de ontwikkeling van het gebied worden de bosgedeeltes afgestoten aan een terreinbeherende organisatie zoals bijvoorbeeld natuurmonumenten. Mocht onverhoopt het gehele terrein niet tot ontwikkeling komen gaat Vestia dit niet exploiteren als bosgebied.

* De heer Bergmans geeft eveneens aan dat dit jaar duidelijk moet zijn wat Vestia de komende 10 tot 15 jaar met het terrein gaat doen. Op basis hiervan wordt ook

nr. verslag

actie door

een beheerplan voor het gebied opgesteld en uitgevoerd. De heer Bergmans geeft aan dat het gebied niet voor langere tijd onbeheerd blijft.

* Voor de bebouwing moet in percentages als volgt worden gedacht. 75% van de woningen op het voormalige fabrieksterrein en 25% daarbuiten. In dichtheden kunnen de volgende richtlijnen worden gehanteerd 25 per ha in dichte gebieden en 10 per ha voor minder intensieve bebouwing.

De bebouwing dient nog nader te worden ingevuld, waarbij ook wordt gekeken naar de doelgroepen waarop wordt gemikt. Vanuit de doelstelling van Vestia kan de heer Bergmans aangeven dat er in eerste instantie zeker niet op een luxe villawijk wordt gemikt.

In september verwachten wij meer duidelijkheid te hebben van de provincie. De klankbordgroep zal naar verwachting niet eerder dan in oktober 2008 bij elkaar worden geroepen.

5 Communicatie omwonenden

Vanuit de projectgroep is er voor gekozen om de omwonenden middels een nieuwsbrief op de hoogte te stellen van de ontwikkelingen op het terrein. De aanwezigen geven aan dat dit een goed middel is. De projectgroep gaat op de ingeslagen weg verder.

6 Rondvraag

Mevrouw Van Donschot vraagt in welke frequentie de projectgroep bij elkaar en of de bijeenkomst eventueel naar de avonden kan worden verschoven.

De heer Rozendal geeft aan dat de klankbordgroep tot nu toe 1 keer per half jaar bij elkaar is geweest.

Als compromis kunnen de aanwezigen zich vinden in een bijeenkomst aan het eind van de middag, zodat professionals en vrijwilligers aanwezig kunnen zijn.

7 Sluiting

Aanwezigen worden bedankt voor hun inbreng.

Gemeentehuis te Hoogerheide, van 16.00 tot 18.00 uur.

Aanwezig

Naam	Hoedanigheid
F. Hoeks	Bewoner
J. Hoeks	Bewoner
F. van Zundert	Bewoner
T. Kools	Bewoner
T. van Donschat- van Bussel	Bewoner
B. Post	Recron-Brabant
M. de Deugd	Provincie Noord Brabant
R. Kramps	Provincie Noord Brabant
L. de Jager	Forum architecten & Planners/i.o.v Vestia
B. Bergmans	Vestia
R. Siemens	Nieuwland Advies
B. Welmers	Welmers Burg Stedenbouw
B. van Eeckhoutte	Grenspark
M. Luijks	Benegora/bewoner
A. Beets	Werkgroep Aardkundige Waarden/Benegora
J. de Blank	Namiro
K. Nieuwenhuize	Gemeente Woensdrecht, projectleider
R. Belhadj	Gemeente Woensdrecht, notulen

1. Opening

Kees Nieuwenhuize heet iedereen welkom en vraag of een ieder de agenda, de raadsinformatienota en de schetsplannen voor het hotel en de woningbouw ontvangen heeft. Deze vraag wordt bevestigend beantwoord.

2. Mededelingen

Van de zijde van Vestia en de gemeente zijn er geen opmerkingen.

Vanuit de overig aanwezigen wordt gevraagd waarom het verslag van der vergadering hiervoor, 7 juli 2008, niet op de agenda staat?

In dit verslag zijn bepaalde afspraken gemaakt cq. toezeggingen gedaan. Het is daarom belangrijk om dit verslag nog eens onder de aandacht te brengen.

Besloten wordt om dit verslag tezamen met het verslag van deze bijeenkomst mee te sturen, met de mogelijkheid om op beide verslagen te reageren.

3. Wat is gebeurd tussen de vorige bijeenkomst (7 juli 2008) en nu?

In een raadsinformatienota, 14 augustus 2009, wordt in het kort aangegeven wat er is gebeurd tussen zomer 2008 en zomer 2009.

De aanwezigen hebben kennis genomen van deze raadsinformatienota en hebben hierover geen vragen/opmerkingen.

4. Presentatie Masterplan Groeve Boudewijn.

De agendapunten 4 Schetsplan voor de locatie van het hotel, 5 Schetsplan voor de woningbouw en 6 Ontwikkelingsplan in relatie tot de doelstellingen Natura 2000 worden

samen gevoegd omdat deze onderwerpen in de presentatie in elkaar overlopen en de discussie daarover ook aan de hand van het totale plan gevoerd kan worden.

De heren Welmer, Siemens en De Jager verzorgen een presentatie over het schetsplan voor (de locatie van) het hotel en voor de woningbouw. Als reactie op deze presentatie worden de volgende suggesties gedaan.

Van de zijde van Benegora wordt ingebracht dat in de presentatie alleen gesproken wordt over natuur in de betekenis van groen landschap. Overige natuurelementen zijn niet genoemd. Zo zijn de aanwezige rivierduinen zeer zeldzaam en graven in dit gebied staat gelijk aan vernietiging, wees daar dus voorzichtig mee. Deze duinen zijn aanwezig op de locatie waar het hotel is gedacht.

Ten aanzien van het stratenplan voor de woningbouw wordt door meerdere aanwezigen geadviseerd deze aan te sluiten op de natuurlijke elementen in het gebied, dus geen rechthoekig stratenplan.

De heer Kools plaatst een kanttekening om van de drijfzandgebieden vennen te maken. Er is een hydrologisch onderzoek nodig naar de herkomst van het water en de ligging van de ondoorlatende lagen. Het kan zijn dat het juist onverstandig is om juist daar vennen te maken.

Vanuit Vestia wordt toegezegd dat de gedane suggesties in het vervolg van het proces worden meegenomen. Met betrekking tot de opmerking over het stratenplan wordt aangegeven dat een ander patroon dan wel een kwalitatieve meerwaarde met zich mee moet brengen. Een hydrologisch onderzoek ligt inderdaad voor de hand.

Dhr. Beets vraagt zich af of de te bouwen woningen voor de eigen woningbehoefte zijn, dit in verband met de voorspelde bevolkingskrimp. Volgens zijn perceptie kan met minder woningen volstaan worden en is aantasting van het Natura 2000 in dit geval niet nodig. De reactie hierop luidt dat het plan en dus ook het aantal woningen wordt getoetst aan het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid. De heer Kramps, provincie, vult dit aan met de opmerking dat hij zich goed kan vinden in het aantal woningen (voorheen 200, het voorstel is nu 75 woningen). Het moet volgens hem wel om reguliere woningen gaan, die behoren tot het normale contingent van de gemeente.

Eerder was sprake van woningbouw in het kader van ruimte voor ruimte, is dat nog zo? Van gemeentezijde wordt opgemerkt dat dat van de baan is.

Van de zijde van Namiro wordt gevraagd of er meerdere of één integraal bestemmingsplan komt.

De heer Bergmans antwoordt dat één integraal plan een expliciete voorwaarde is die de gemeente en de provincie hebben gesteld.

Namiro merkt ook op dat zij moeite hebben met de woningen in de ecologische hoofdstructuur "*hoe staat het met de compensatie hiervan?*". Het antwoord hierop luidt dat er nog geen concreet compensatievoorstel is.

Het aardkundig monument wordt 15 meter diep met een doorsnee van 20 tot 25 meter. Het monument zal ongeveer 20 meter boven de grond uitsteken en in ieder geval een hoogte krijgen gelijkmet/net boven de boomtoppen.

Door enkele aanwezigen wordt getwijfeld aan de plek voor het aardkundig monument. Is er op deze plek daadwerkelijke sprake van een duidelijke en interessante structuur van de aardlagen? Dit zal onderzocht moeten worden.

Om het gebied te verbinden met het grenspark wordt voorgesteld om een kruisingsvrije voetgangersverbinding te maken met de overzijde van de Putseweg.

Op de vraag hoeveel hoger het nieuwe hotel wordt ten opzichte van het vroegere Dennenheuvel wordt geantwoord dat er geen hoogteverschil is.

De bewoners wensen dat de aanwezigheid van quads en mountainbikes in het gebied zoveel mogelijk wordt tegengegaan. Vestia is het daarmee eens, echter om dit te bewerkstelligen is lastig.

Aandachtspunten:

De begroeiingen en bomen op de perceelsgrenzen en langs de Molendreef moet worden gesnoeid. Tevens dient het hekwerk dat hier staat worden nagekeken.

De aanwezigheid van drijfzand in het gebied is erg slecht aangegeven. Dit met alle risico's van dien voor kinderen en/of mensen die niet bekend zijn in het gebied.

Er wordt wellicht illegaal zand gestort in het gebied.

Tenslotte wordt Vestia gewezen op haar onderhoudsplicht jegens het bosgebied.

Van de zijde van Vestia wordt toegezegd dat aandacht aan deze punten wordt geschonken en dat er maatregelen worden getroffen.

Conclusie:

De aanwezigen kunnen zich in grote lijnen vinden in de gepresenteerde plannen. Wel zal nog het een en ander onderbouwd en gemotiveerd moeten worden.

5. Planning vervolg-traject

In februari zal er een bestuurlijk overleg met de provincie plaatsvinden over dit masterplan. Er vanuit gaande dat daarna de conclusie is dat het masterplan draagvlak heeft wordt een plan van aanpak opgesteld om te komen tot een nieuw bestemmingsplan. Een terugkoppeling naar de klankbordgroep zal plaatsvinden als de eerste resultaten hiervan er zijn.

6. Rondvraag

Er wordt geen gebruik gemaakt van de rondvraag.

7. Sluiting

De heer Nieuwenhuize dankt een ieder voor zijn aanwezigheid en inbreng.

Bijlage: - verslag bijeenkomst klankbordgroep d.d. 7 juli 2008
- Powerpoint presentatie Masterplan november 2009.

Hoogerheide, 15 januari 2010.



Masterplan Groeve Boudewijn Ossendrecht

november 2009

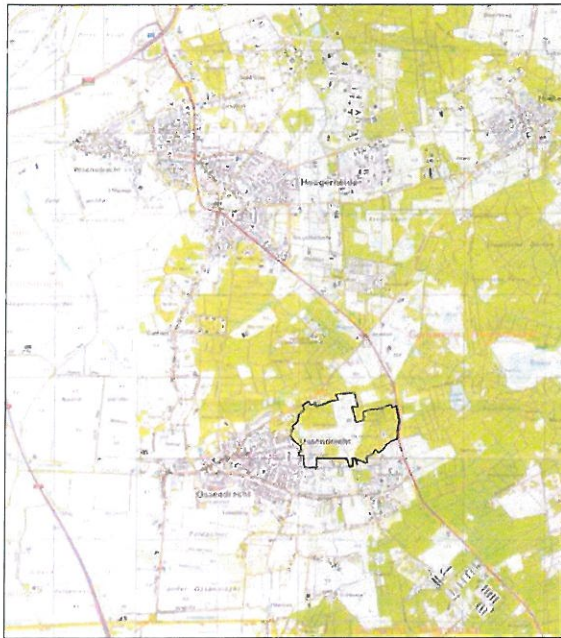
Welmers Burg Stedenbouw
Nieuwland Advies
Forum Architecten
in opdracht van Vestedia

Inhoud:

1. Inhoud
2. Analyse Natuur en landschap
3. Analyse van beleid
4. Het masterplan
5. Uitwerking van diverse deelaspecten
6. Toetsing
7. Vervolg

november 2009





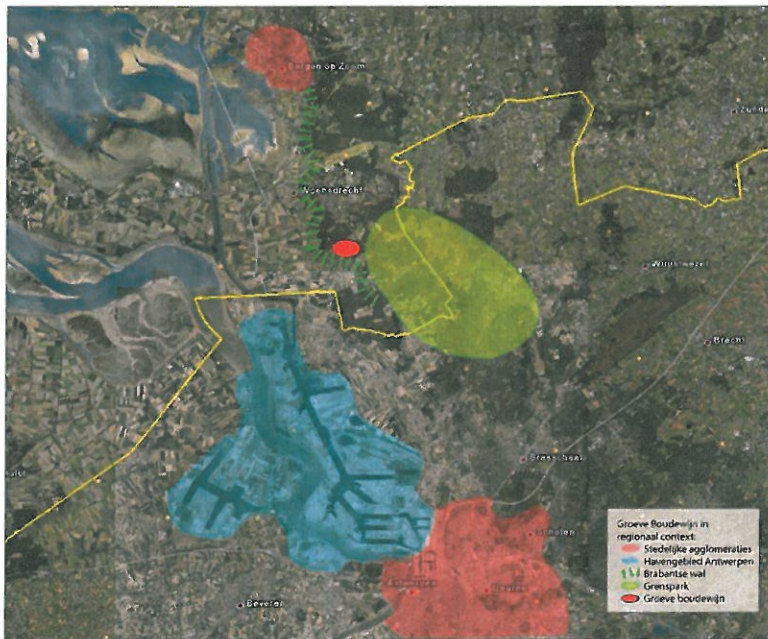
Locatie Groeve Boudewijn



Groeve Boudewijn in zijn omgeving

Analyse Natuur en Landschap





Regionale context.

Ontwikkeling Potenties Groeve Boudewijn en Dennenheuvel



Potenties natuur en landschap

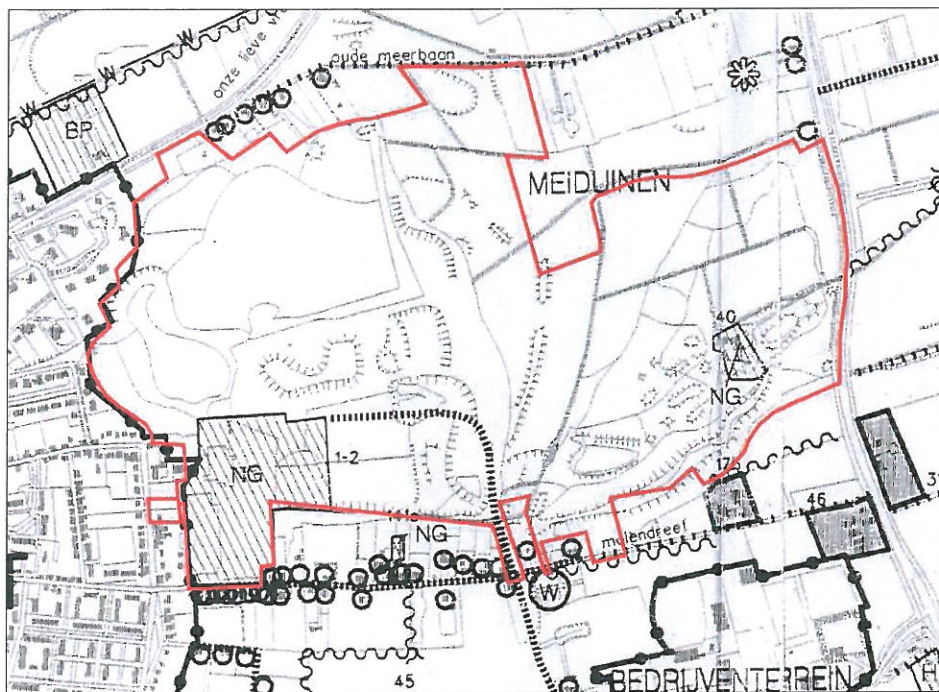
Huidige Situatie Groeve Boudewijn en Dennenheuvel



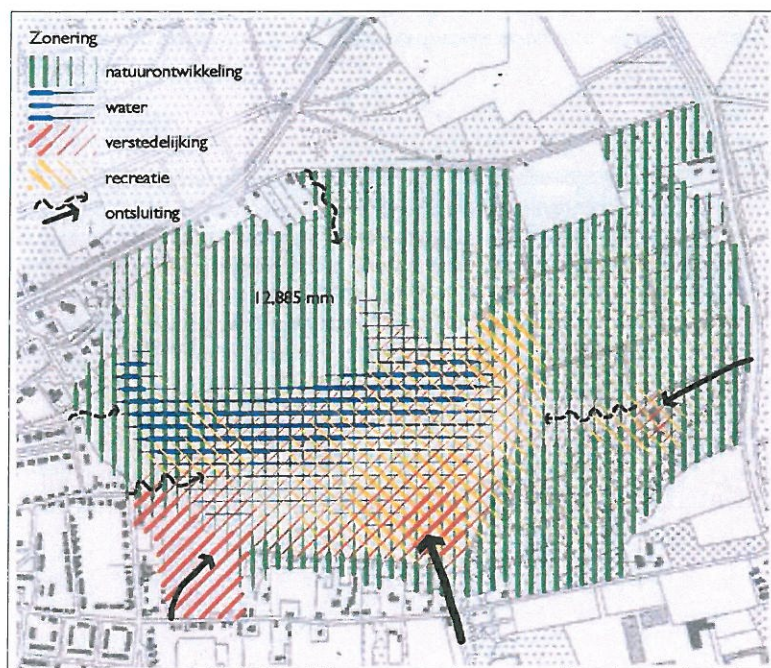
Kaart huidige situatie natuur en landschap

Vigerend beleid

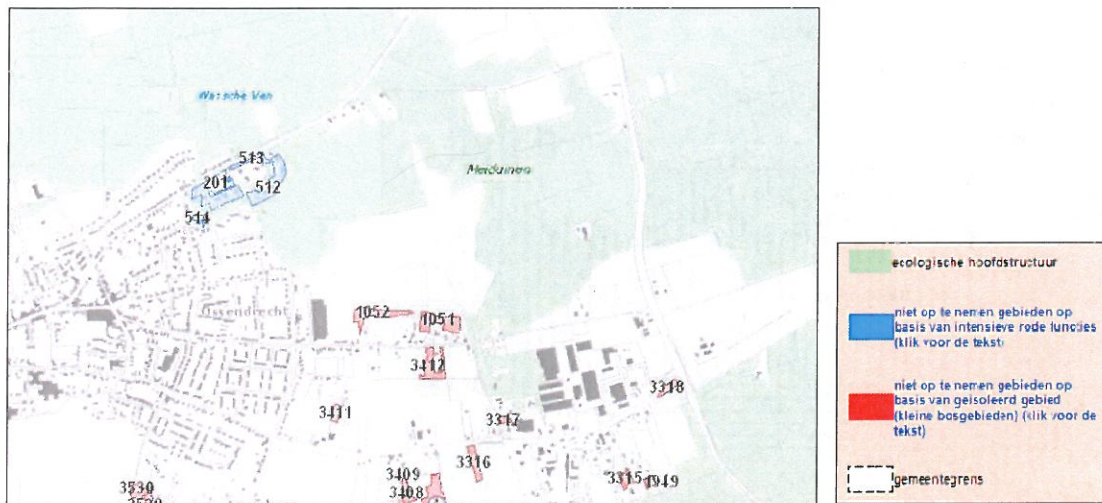




Fragmenten bestemmingsplankaarten "Buitengebied 1998"



ROK / zoneringskaart



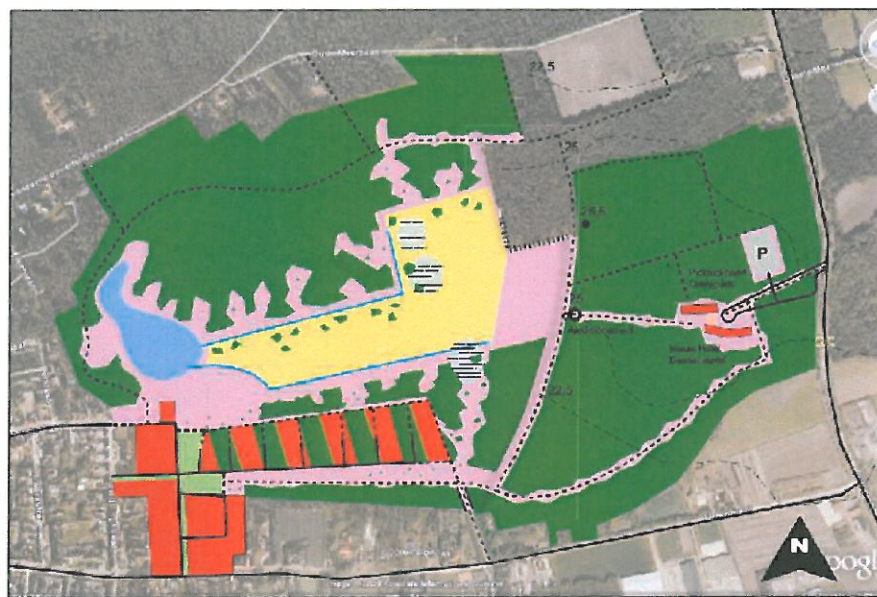
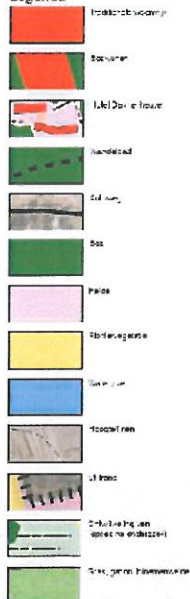
Kaartje EHS / GHS

Masterplan + uitwerkingen



Schets Masterplan Groeve Boudewijn en Dennenheuvel

Legenda



Datum: 30 november 2009

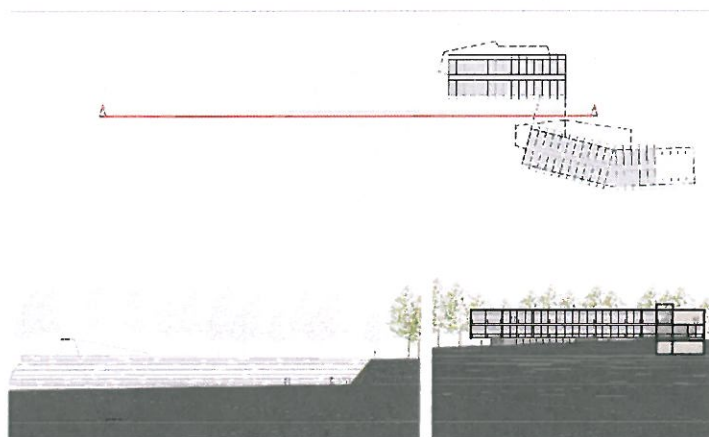
Het Masterplan



Hotel Dennenheuvel



Schets woonwijk / indicatief

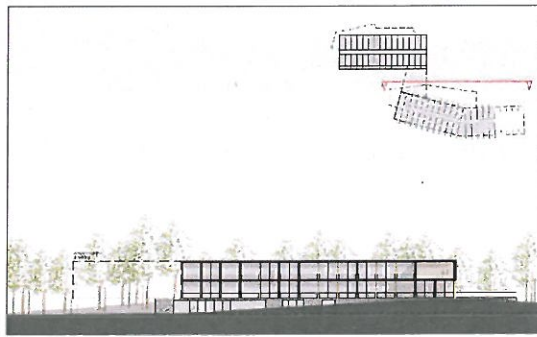
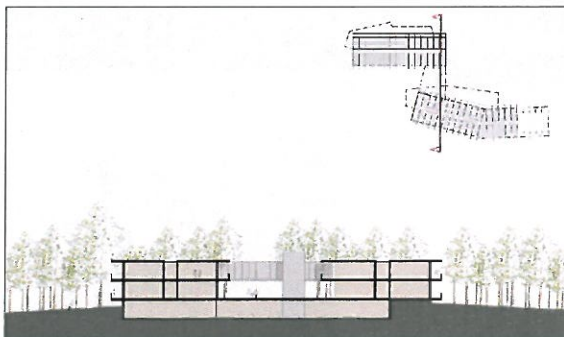
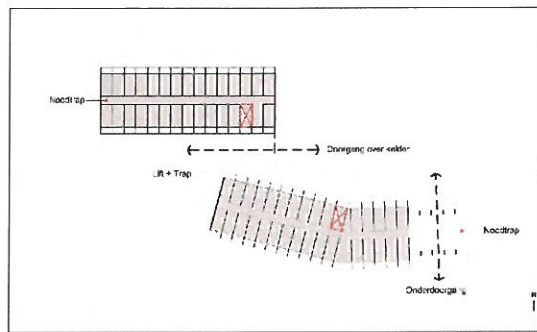
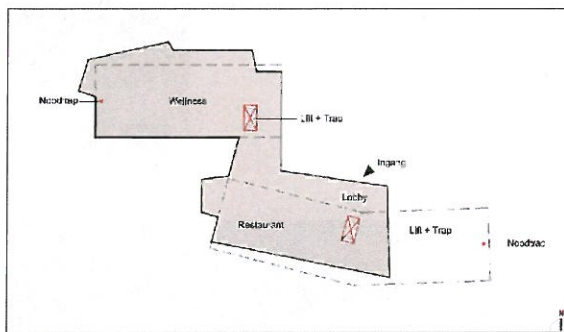


In het landschap

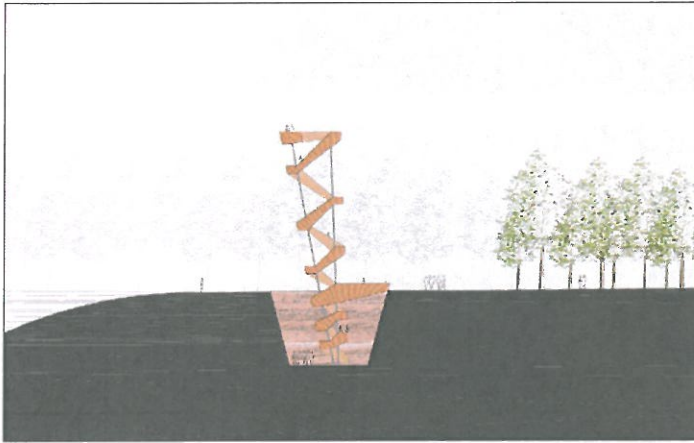
Studie en referenties hotel



terras



Studie Hotel



Aardkundig monument



Inrichting en Beheer Groeve Boudewijn en Dennenheuvel



Terreintypen

Toetsing

1. Habitattoets en natuurtoets
2. Toets aan planologische randvoorwaarden
3. Herplantplicht
4. Inpassing in gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid
5. Exploitatie



Optie voor uitbreiding Grenspark De Zoom - Kalmthoutse Heide

- Legenda**
-  Zuidoost- en Noordwestelijke heide
 -  Deze heide wordt toegevoegd aan de Groene Bruiden
 -  Recreatieve poort (bezoek aan de heide)
 -  Groene Bruiden

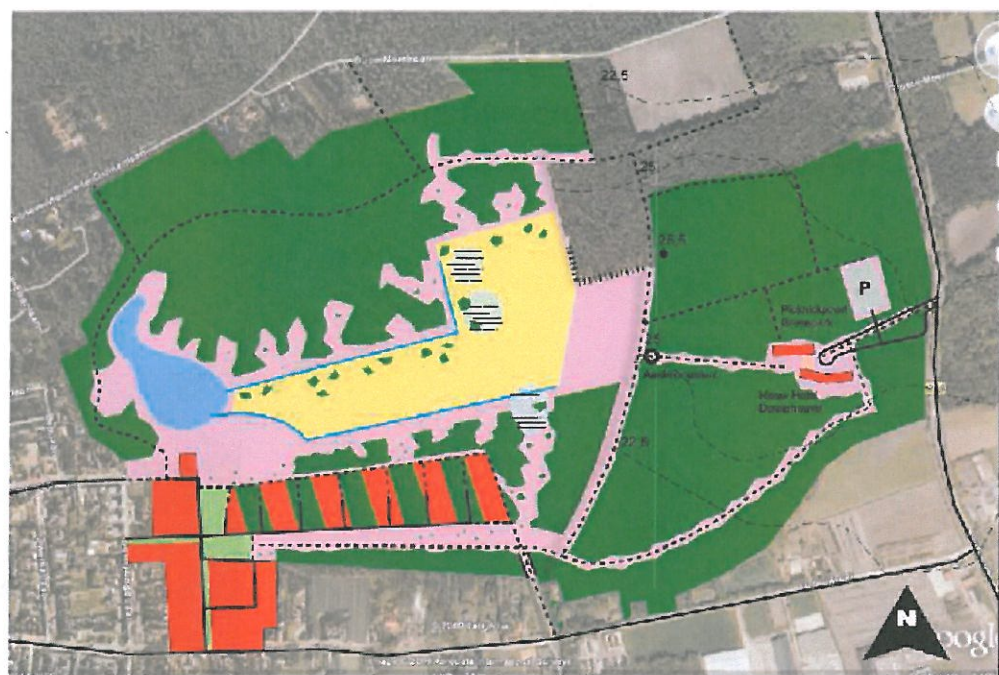
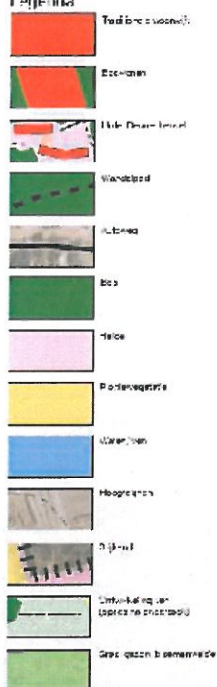


Datum: 05 november 2003

Uitbreiding grenspark en locatie recreatieve poort

Schets Masterplan Groeve Boudewijn en Dennenheuvel

Legenda



Datum: 30 november 2008

Vervolg

- Overleg
- Besluitvorming gemeente en provincie
- bestemmingsplan

