



PLANTOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

LANDGOED DE PANBERG TE EERSEL



LANDSCHAPSARCHITECTEN

DATUM	november 2012
PROJECTNUMMER	2511
VERSIE	8
IDENTIFICATIENUMMER	NL.IMRO.0770.BPBpanberg0008
OPDRACHTGEVER	Landgoed de Panberg VOF
I.S.M.	Van Aken Architecten
	Croonen Adviseurs
VASTGESTELD	30 augustus 2012

SAMENVATTING

De familie Versmissen wil het agrarisch bedrijf aan de Roten 3 te Eersel beëindigen. Het is de bedoeling ruim 15 hectare om te vormen naar een nieuw landgoed en een recreatiebedrijf (VAB-locatie).

Dit nieuwe Landgoed de Panberg zal naast woongebouwen voornamelijk bestaan uit natuur en landschap. De aanwezige overgang van hoog en droog naar laag en nat in de vorm van het brongebied van de Kleine Beerze wordt optimaal benut en versterkt bij de ontwikkeling van nieuwe natuur. Op de hogere gronden in het westen wordt ingezet op de natuurdoeltypen droge heide, droog bloemrijk grasland, beuken-eikenbos en berken-eikenbos. Op de lagere gronden in het oosten wordt ingezet op de natuurdoeltypen: vochtig schraalland, vochtig bloemrijk grasland, soortenrijk water en / of ven, moeras en weidevogelgrasland. In de overgang van hoog naar laag zijn in het oostelijk deel van het plangebied een drietal vennen gesitueerd. De vrijkomende grond wordt benut om in het westelijke deel van het plangebied het oorspronkelijke reliëf te herstellen. Naast het dramatiseren van het hoogteverschil wordt ook het microreliëf in het plangebied teruggebracht.

Op het landgoed worden een tweetal architectonische eenheden geïntroduceerd: Mansio de Panberg en de Rotense Hoeve. Mansio de Panberg bestaat uit een drietal landhuizen, gesitueerd aan het middelste en grootste ven. Op de locatie van de huidige boerderij en stallen (1 ha.) is de Rotense Hoeve gepland. Dit is het gedeelte waar de familie Versmissen zal gaan wonen en werken (galerie met ondergeschikte horeca in de vorm van een boerenbrasserie / theehuis en een koopplaats voor streekproducten).

Om het nieuwe Landgoed de Panberg te kunnen realiseren is een herziening van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk. In deze aanvraag zijn de verschillende aspecten, die noodzakelijk zijn om te komen tot een verantwoorde bestemmingsplanherziening, beschreven.

Zoals mag blijken uit deze beschrijvingen zijn er geen beleidsmatige bezwaren. Randvoorwaarden en uitgangspunten met betrekking tot de diverse aspecten, zoals deze in de voorbereidingsfase door de diverse betrokken instanties naar voren zijn gebracht, zijn overeenkomstig het vigerend beleid ingepast. De enige hindernis voor het ten uitvoer brengen van de plannen betreft de formele herziening van de bestemming.

Voor de locatie zelf, de directe omgeving en de regionale ontwikkeling rond het gebied vormt het landgoed en het recreatiebedrijf (VAB-locatie) een meerwaarde. Niet alleen voor de familie Versmissen is er in economische zin sprake van een 'win-win' situatie; ook wat betreft de belangen voor de natuur, het landschap, de (eco)hydrologie kan de realisatie van het nieuwe landgoed een enorme winst opleveren.

In het onderhavige plan is de ontwikkelingsrichting van het landgoed vastgelegd. In de uitwerkings- en uitvoeringsfase zullen de afzonderlijke planonderdelen verder worden uitgewerkt en geconcretiseerd.

In deze plantoelichting treft u een uitgebreide beschrijving van het oude landgoederenbeleid aan. Dit komt omdat het plan is opgesteld in 2009 en 2010 op basis van dit beleid. Dit beleid is aangevuld met het huidige provinciale beleid zoals dat in de Verordening ruimte staat uitgeschreven.



INHOUD

SAMENVATTING

1 INLEIDING 3

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Opzet en inhoud

2 HUIDIGE SITUATIE 5

- 2.1 Ontwikkelingsgeschiedenis
- 2.2 Omgevingsschets

3 OMGEVINGSASPECTEN 9

- 3.1 Geomorfologie
- 3.2 Bodem
- 3.3 Hoogteligging
- 3.4 Water
- 3.5 Natuur & Landschap
- 3.6 Cultuurhistorie
- 3.7 Archeologie
- 3.7 Recreatie & toerisme
- 3.8 Milieu
- 3.9 Duurzaamheid
- 3.10 Kansen omgevingsaspecten
- 3.11 Planologische afweging

4 BELEIDSASPECTEN 63

- 4.1 Provinciaal beleid
- 4.2 Regionaal beleid
- 4.3 Gemeentelijk beleid

5 INRICHTINGSSCHETS 77

- 5.1 Concept
- 5.2 Toekomstige situatie specifiek: Inrichtingsschets

6 BEHEERPLAN 91

- 6.1 Maatregelen
- 6.2 Planning en begroting

7 BEELDKWALITEIT 95

- 7.1 Algemene beeldkwaliteit
- 7.2 'Groene' beeldkwaliteit
- 7.3 'Rode' beeldkwaliteit

8 BESTEMMINGSREGELING 109

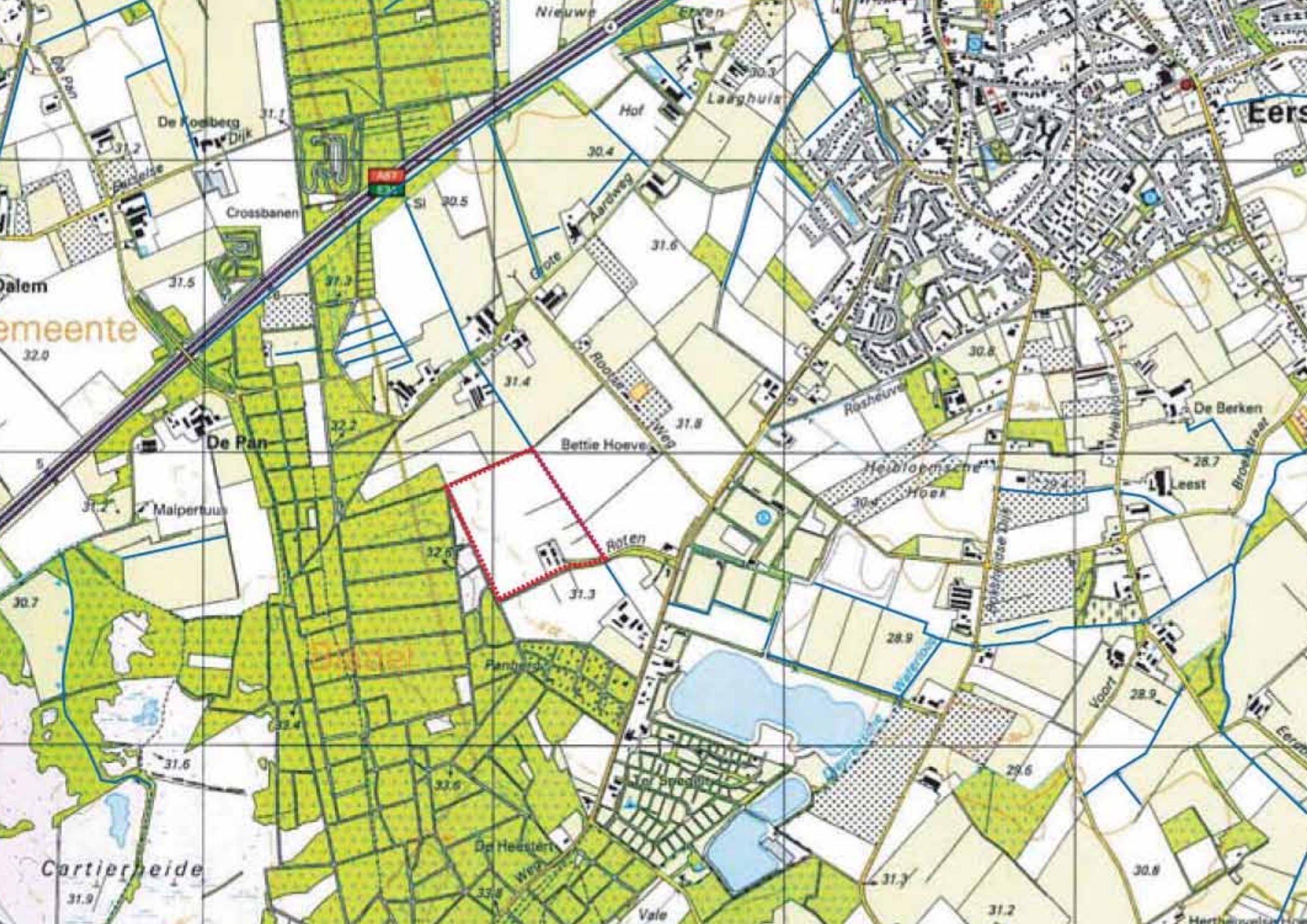
- 8.1 Uitgangspunten verbeelding en regels
- 8.2 Bestemmingen

9 UITVOERBAARHEID 113

BIJLAGEN 115

- nota inspraakreacties
- berekening landschapsinvestering
- Nota van zienswijzen (separaat)
- Vaststellingsbesluit (separaat)

COLOFON





INLEIDING

1.1 Aanleiding

De familie Versmissen wil het agrarisch bedrijf aan de Roten 3 te Eersel beëindigen. Het is de bedoeling ruim 15 ha. te ontwikkelen tot een recreatiebedrijf (VAB-locatie) en een nieuw landgoed; Landgoed de Panberg. Om dit te realiseren is een herziening van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk. In deze aanvraag worden de verschillende aspecten beschreven die noodzakelijk zijn om tot een verantwoorde bestemmingsplanherziening te komen.

Het initiatief betreft een tweeledige aanpassing van de bestemming. Ten eerste gaat het om het omvormen van agrarische activiteiten als hoofdactiviteit naar recreatie met een bedrijfswoning. De boerderij en opstallen worden hiertoe grotendeels afgebroken en vervangen door gebouwen, die ruimte kunnen bieden aan dergelijke kleinschalige nevenactiviteiten. Hiernaast gaat het om de herinrichting van landbouwareaal tot een landgoed, aansluitend op de natuurlijke elementen in de omgeving. Op het landgoed worden 3 landhuizen opgericht, volledig afgestemd op de functie landgoed.

Het initiatief is in strijd met het vigerende bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Eersel. Voor dit initiatief is een aanpassing op het bestemmingsplan nodig. De Gemeente Eersel heeft kenbaar gemaakt medewerking te willen bieden aan het initiatief van de familie Versmissen. De provincie Noord-Brabant heeft aangegeven, dat ze in principe voorstander zijn van het stichten van een landgoed op deze locatie. Met dit schrijven is invulling gegeven aan de locatietoets, de inrichtingstoets, de beeldkwaliteittoets en de duurzaamheidtoets, die verplicht zijn bij de oprichting van een nieuw landgoed in de provincie Noord-Brabant volgens het oude beleid. Het plan is verder ook getoetst aan de provinciale structuurvisie en de provinciale Verordening ruimte. Het plan voldoet ook aan dit nieuwe beleid.

1.2 Opzet en inhoud

De toelichting bestaat uit negen hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie beschreven. In hoofdstuk 3 worden alle omgevingsaspecten behandeld. Wat speelt er vanuit geomorfologie, bodem, hoogteligging, water, natuur en landschap, cultuurhistorie, archeologie, recreatie en toerisme, milieu en tot slot duurzaamheid? Aan het einde van dit hoofdstuk komen we tot een planologische afweging. In hoofdstuk 4 worden de provinciale, regionale en gemeentelijke beleidsaspecten behandeld. Hoe past het plan in de vigerende beleidsplannen van de diverse overheden. In hoofdstuk 5 inrichtingsschets wordt de beoogde situatie toegelicht. Hoofdstuk 6 betreft het beheerplan met de bijbehorende kosten. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op zowel de 'rode' als de 'groene' beeldkwaliteit. In hoofdstuk 8 worden de regels uitgewerkt. In hoofdstuk 9 wordt de uitvoerbaarheid van het plan beschreven. Hier gaat het om de verschillende stappen die nodig zijn om vanuit de huidige situatie tot de beoogde situatie te komen.



2 HUIDIGE SITUATIE

Het vooronderzoek heeft zich gericht op de onderzoekslocatie en de direct hieraan grenzende percelen. Het totaal vormt de onderzoekslocatie van het vooronderzoek.

2.1 Ontwikkelingsgeschiedenis

Aan de Roten ligt het boerenbedrijf van de familie Versmissen. Het een gemengd varkensbedrijf met 14,5 ha aan grond waarop landbouw wordt bedreven. 14,5 ha is eigendomsgrond, deels nog in de optieperiode van de waardevermeerdering. Ondanks dat de huidige boerderij en opstallen zijn gebouwd door een architect uit Eersel, zijn ze niet in een typische streekeigen stijl gebouwd. De topografische ligging van de onderzoekslocatie is weergegeven in figuur 2.1a. Een luchtfoto van de huidige situatie van het plangebied is opgenomen in figuur 2.2b. Het gebied is kadastraal geregistreerd als gemeente Eersel, sectie L, nummers 721, 742 en 743 (figuur 1.2c).

De boerderij is al generaties lang in handen van de familie Versmissen. Diverse uitbreidingen en veranderingen in bedrijfsvoering hebben geleid tot de huidige gebouwen. De huidige bedrijfssituatie is niet rendabel. Het bedrijf heeft landschapstechnisch en ecologisch geen meerwaarde voor bescherming van het buitengebied. Wil de overheid de verstedelijking van de stadsranden voorkomen, zal dit buitengebied zowel wettelijk als economisch een sterke basis moeten hebben. Daarnaast liggen in de omgeving plannen voor natuurbescherming en ontwikkeling; en is er, net als op vele Brabantse zandgronden, sprake van een verlaagde grondwaterstand. Een verhoging van de grondwaterstand komt tegemoet aan de potenties voor de natte natuur in het oostelijk deel van het plangebied.

De agrarische activiteiten op het huidige stuk grond zijn niet meer toereikend om in de financiële behoeften voor de familie Versmissen te voorzien. Diverse oorzaken zijn daarvoor aan te wijzen.

- Een belangrijk gegeven is het voorkomen van vele dierziekten binnen de intensieve veeteelt;
- toenemende concurrentie op de wereldmarkt maakt landbouw in Nederland steeds duurder. Alleen grote agrarische bedrijven met enorme aantallen vee en voldoende grond om onder andere de mest op uit te rijden hebben nog een goed belegde boterham.

Voor de familie Versmissen is schaalvergroting, uitbreiding van hun varkenshouderij niet mogelijk in de directe omgeving van hun huidige boerderij. Verhuizen naar andere regio's is geen optie voor ze, daar ze gevoelsmatig duidelijk verbonden zijn aan de streek rond Eersel (Zuid). Daarnaast zal wegtrekken van de familie van de huidige locatie de problemen voor dit deel van het buitengebied van Eersel niet oplossen. Er zal een structurele oplossing moeten komen om zowel de familie als het gebied zelf nieuwe kansen te bieden.

De toekomstige mogelijkheden van dit boerenbedrijf liggen duidelijk op andere vlakken. De familie is al met andere activiteiten gestart om een economische basis voor hun bestaan te ontwikkelen.



2.2 Omgevingsschets

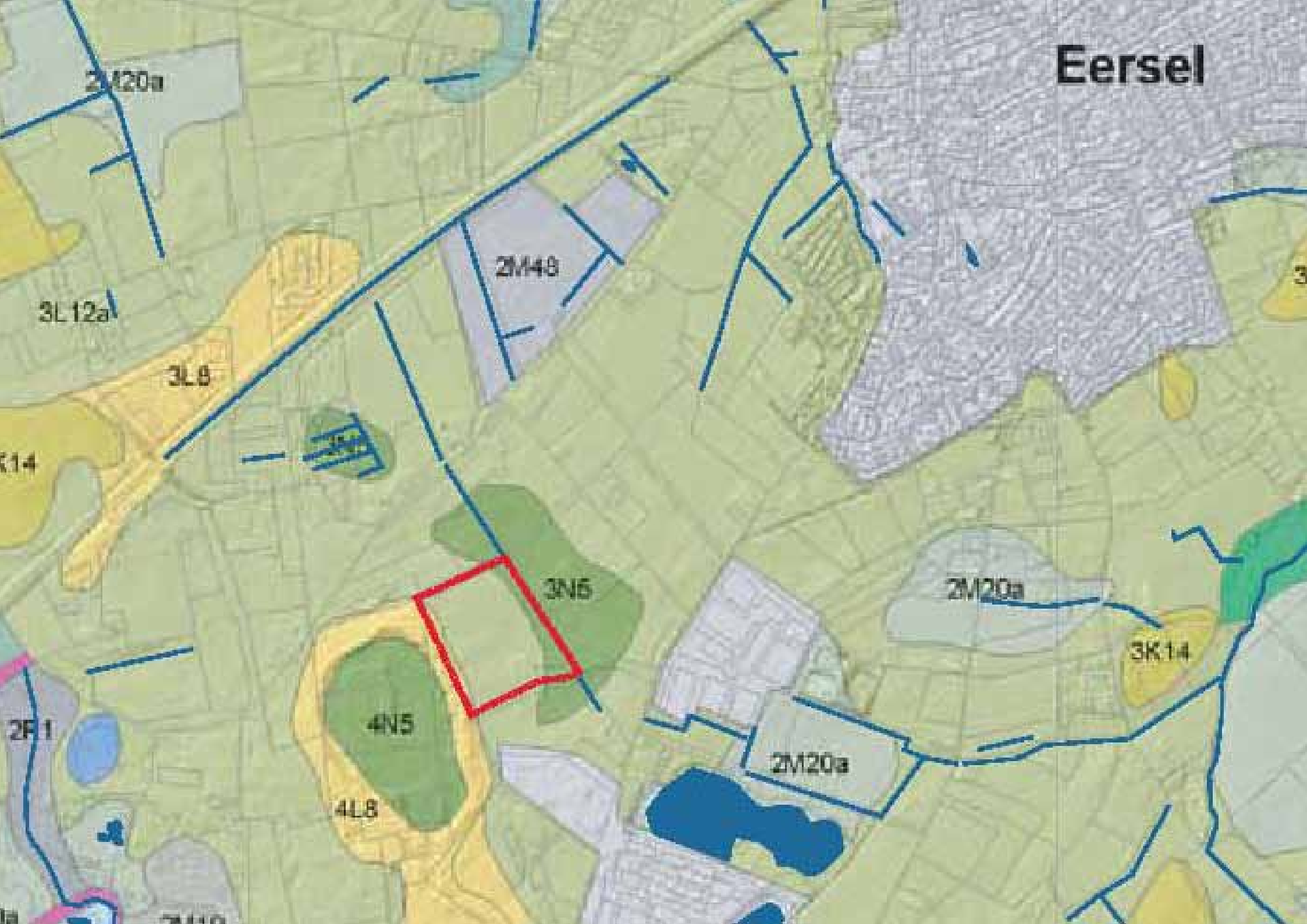
De omgeving van het bedrijf is groen met veel bos en natuurgebieden en zelfs een natuurparel. Het direct aan het plangebied grenzende gebied maakt onderdeel uit van de EHS, de Ecologische Hoofdstructuur. (zie ook 3.5). Natuurontwikkeling op een nieuw te stichten landgoed is een zeer interessante optie omdat het aansluit op deze grootschaligere structuren. Ook voor de diverse overheden, lokaal en op hogere niveaus is het een interessante optie; in de zin dat de overheid steeds minder geld beschikbaar stelt voor natuurontwikkeling en ook landbouwsubsidies worden afgebouwd. Om landschappelijke en natuurwaarden te ontwikkelen of in stand te houden, zijn particuliere initiatieven als deze onontbeerlijk.

Het plangebied is gesitueerd in het brongebied van de Kleine Beerze. In dit licht zijn op regionaal en provinciaal niveau grote en minder grote projecten in voorbereiding en uitvoering om de hydrologische situatie van gebieden te verbeteren en het landschap te versterken. Het is zaak om de aan- en afvoer van water in balans te brengen en de watergebruikseisen van diverse betrokken partijen op elkaar af te stemmen. Hierbij wordt zowel gedoeld op grondwater als op oppervlaktewater.

Stroomafwaarts, ten opzichte van het gebied aan de Roten in Eersel, zijn grote projecten in gang gezet om de (eco)hydrologische situatie van de Kleine Beerze te verbeteren (zie ook 3.4).



Eersel



3 OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de verschillende omgevingsaspecten uitgebreid behandeld. Per aspect wordt de feitelijke / huidige situatie beschreven. Vervolgens worden de kansen van het desbetreffende omgevingsaspect voor het nieuwe landgoed de Panberg geformuleerd. Tot slot wordt voor de relevante omgevingsaspecten kort ingegaan op de toekomstige situatie bij ontwikkeling van het nieuwe landgoed de Panberg. Het betreft de omgevingsaspecten water, natuur, cultuurhistorie, archeologie en recreatie. In de laatste paragraaf worden de conclusies gebundeld. Hierdoor ontstaat een compact lijstje met randvoorwaarden en kansen.

3.1 Geomorfologie

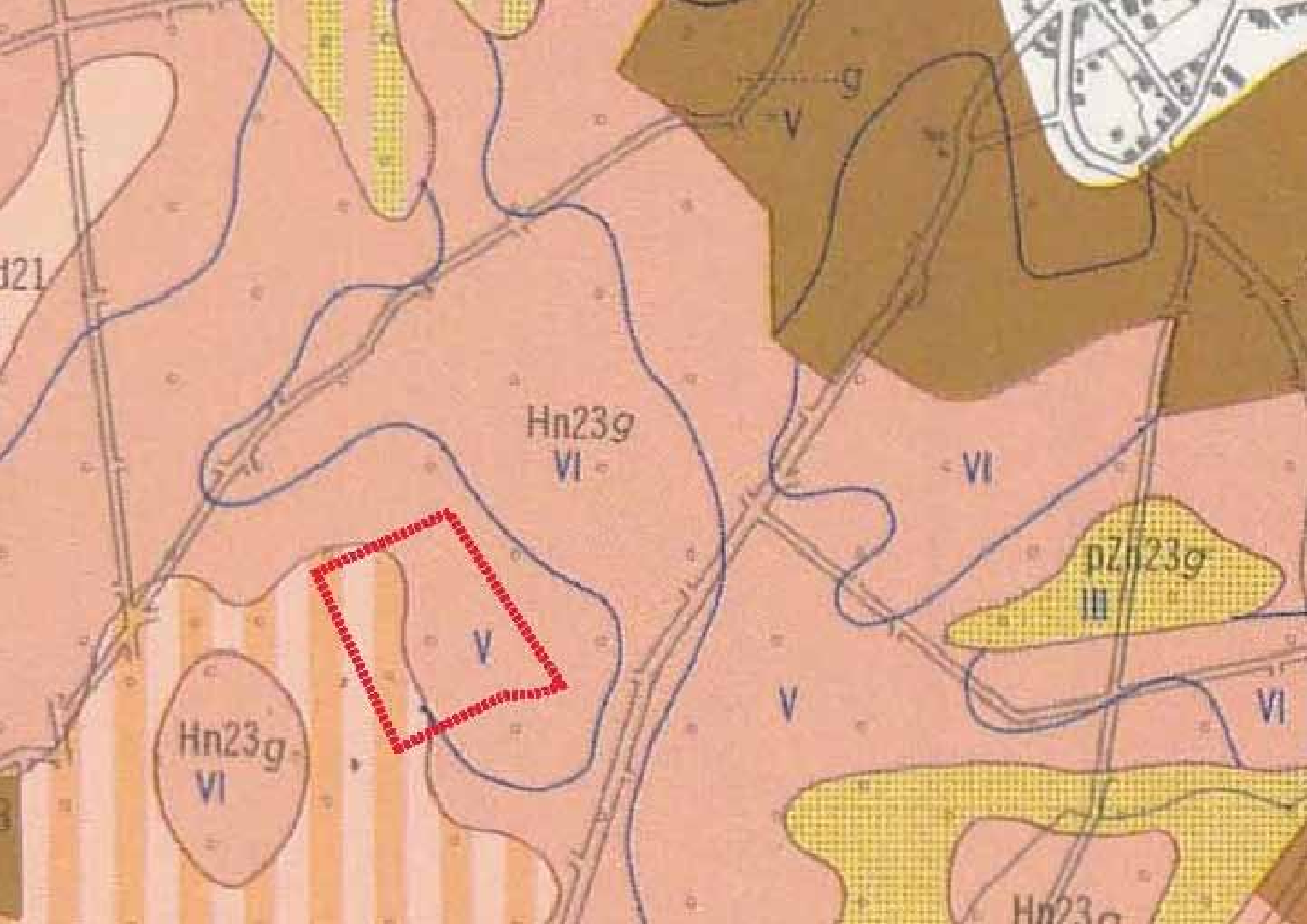
Feitelijke situatie: Het plangebied maakt in geomorfologisch zin deel uit van het Zuid-Nederlandse dekzandlandschap. Het dekzand is hier voornamelijk afgezet vanaf de laatste ijstijd (het Weichselien: ca. 120.000 – 10.000 jaar geleden). Het klimaat was in deze periode kouder en droger dan nu en de bodem was schaars begroeid. Hierdoor kreeg de wind vat op de ondergrond en werden grote hoeveelheden zand verplaatst. De dikte van het dekzand kan sterk variëren.

Het plangebied bestaat in geomorfologisch zin uit terrasafzettingsswelingen bedekt met dekzand (code 3L12a). Terrasafzettingsswelingen zijn hogere delen in het landschap, die zich bevinden op de plek waar terrassen als gevolg van insnijding door een rivier / beek zijn overgegaan in een afzettingssvlakte. Aan de oost- en westrand van het plangebied bevinden zich laagtes zonder omringende walletjes van zand (3N5 en 4N5). Deze zijn gevormd door uitblazing van dekzand. De laagte ten westen van het plangebied wordt omringd door lage landduinen met bijbehorende vlakten en laagten (code 4L8).

3N5 en 4N5:	laagte zonder randwal
3L12a:	terrasafzettingsswelingen met dekzand
3L8 en 4L8:	lage landduinen met bijbehorende vlakken

Kansen Geomorfologie voor het nieuwe landgoed De Panberg:

- Het terugbrengen van het oorspronkelijk aanwezige microreliëf als gevolg van de terrasafzettingsswelingen met dekzand is een kans bij het ontwikkelen van het nieuwe landgoed de Panberg.
- De geomorfologisch aanwezige laagtes bieden kansen voor een interessante gradiënt qua natuurontwikkeling.



3.2 Bodem

3.2.1 Bodemkaart

Feitelijke situatie: Het plangebied ligt op de Brabantse zandgronden; de bodem bestaat voor een groot deel uit veldpodzolgronden in lemig fijn zand (code Hn23g) met grondwatertrap V. In het westelijk deel van het plangebied bevindt zich een associatie van holtpodzolgronden in lemig fijn zand en haarpodzolgronden in leemarm en zwak lemig fijn zand met grondwatertrap VII.

Podzolgronden zijn zandbodems waarin zich een uitspoellaag (E-horizont) en een inspoe-lingslaag (B-horizont) heeft gevormd.

Veldpodzolgronden en haarpodzolgronden behoren tot de humuspodzolgronden. De humushoudende bovenlaag (dunner dan 30 cm) geeft aan dat het veelal jonge heideontginningen betreft, die na de introductie van de kunstmest in cultuur zijn genomen. Aan het einde van de 19e eeuw en het begin van de 20ste eeuw zijn grote oppervlakten van deze gronden beplant met dennen, ten behoeve van de houtproductie. Holtpodzolgronden behoren tot de groep moderpodzolgronden. In deze gronden zitten de uitwerpselen van kleine bodemdieren.

Y23g/Hd21: Holtpodzolgronden, lemig fijn zand / haarpodzolgronden, leemarm en zwak lemig fijn zand

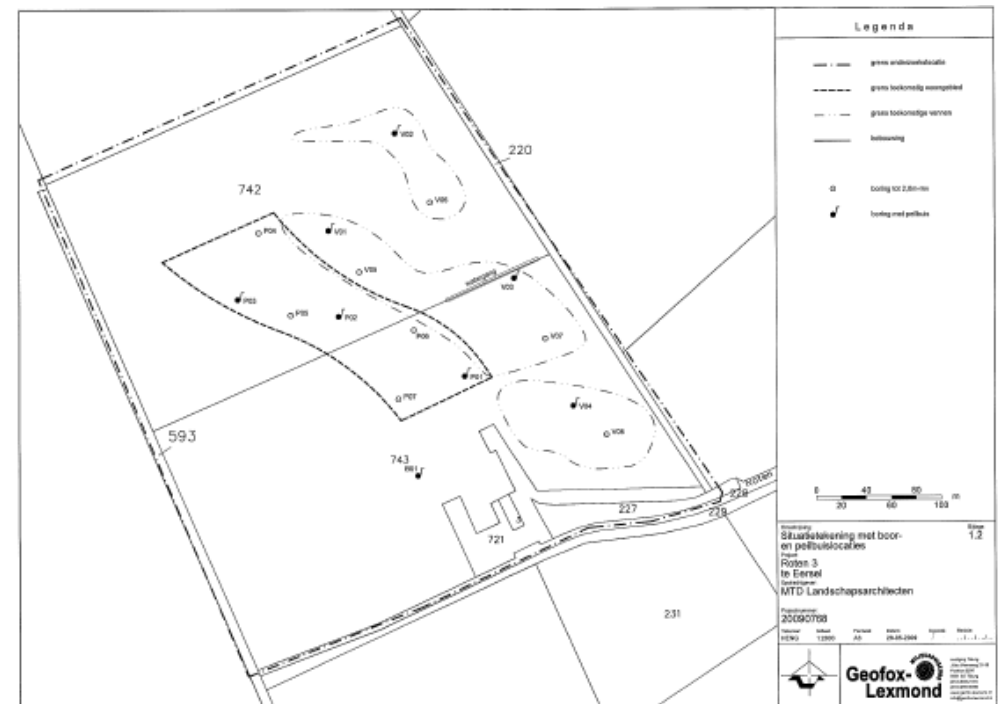
Hn23g: Humuspodzolgronden (veldpodzol), lemig fijn zand

g: grof zand beginnend tussen 40 en 120 cm

3.2.2 Bodemonderzoek

Geofox-Lexmond heeft het bodemonderzoek (en het geohydrologisch onderzoek) uitgevoerd in het plangebied. In mei 2009 zijn er 8 boringen uitgevoerd tot 2m -mv. De locatie van de boringen is weergegeven in figuur 3.2.2a. Een globale beschrijving van de bodemopbouw in het plangebied is opgenomen in onderstaande tabel. Uit de boorprofielen is gebleken dat de bodem overwegend uit zeer fijn tot matig fijn zand bestaat.

Diepte (m-mv)	Bodemsamenstelling	Opmerkingen
0,0 – 0,5	Uiterst fijn tot zeer fijn zand, matig siltig, zwak humeus	
0,5 – 3,5	Zeer fijn tot matig fijn zand, matig tot sterk siltig	Zeer plaatselijke leemlaag 0,7-1,6m-mv Zeer plaatselijk matig grof zand en matig grindhoudend



figuur 3.2.1a Bodemkaart

figuur 3.2.2a locatie boringen en peilbuizen



> 34,97
34,65 .. 34,97
34,33 .. 34,65
33,99 .. 34,33
33,78 .. 33,99
33,67 .. 33,78
33,58 .. 33,67
33,48 .. 33,58
33,37 .. 33,48
33,27 .. 33,37
33,18 .. 33,27
33,09 .. 33,18
33,01 .. 33,09
32,92 .. 33,01
32,84 .. 32,92
32,75 .. 32,84
32,69 .. 32,75
32,64 .. 32,69
32,59 .. 32,64
32,53 .. 32,59
32,47 .. 32,53
32,41 .. 32,47
32,36 .. 32,41
32,31 .. 32,36

32,21 .. 32,26
32,16 .. 32,21
32,10 .. 32,16
32,05 .. 32,10
32,00 .. 32,05
31,95 .. 32,00
31,90 .. 31,95
31,86 .. 31,90
31,81 .. 31,86
31,76 .. 31,81
31,71 .. 31,76
31,66 .. 31,71
31,60 .. 31,66
31,55 .. 31,60
31,48 .. 31,55
31,44 .. 31,48
31,39 .. 31,44
31,35 .. 31,39
31,31 .. 31,35
31,26 .. 31,31
31,20 .. 31,26
31,11 .. 31,20
29,59 .. 31,11
< 29,59

Het doel van dit bodemonderzoek was om vast te stellen of bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. En zo ja, in hoeverre deze activiteiten hebben geleid tot verontreiniging van de bodem. Tevens is de algehele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater) vastgesteld om na te gaan of de locatie geschikt is voor het beoogde gebruik. Tijdens het veldonderzoek zijn geen bodemvreemde materialen aangetroffen. De boven- en ondergrond van de onderzoekslocatie blijken analytisch schoon te zijn, met uitzondering van koper dat in één mengmonster is aangetroffen in een gehalte boven de achtergrondwaarde. In het grondwater zijn plaatselijk lichte tot sterke verhogingen aan zware metalen aangetroffen en in één peilbuis is naftaleen aangetoond in een concentratie net boven de streefwaarde.

De verhoogde concentraties in het grondwater geven conform de Wet Bodembescherming aanleiding tot het uitvoeren van nader bodemonderzoek. Na overleg met de gemeente Eersel is echter geconcludeerd dat het hier regionaal verhoogde achtergrondconcentraties betreft. Derhalve is in dit geval nader onderzoek niet noodzakelijk geacht.

In geval van bronnering en lozing van grondwater (bijvoorbeeld tijdens bouwwerkzaamheden) zal rekening gehouden moeten worden met extra kosten en het feit dat het Waterschap eisen kan stellen aan voorzuivering van het te lozen grondwater. Het verdient de voorkeur de bouwwerkzaamheden plaats te laten vinden bij een lage grondwaterstand.

Kansen Bodem voor het nieuwe landgoed de Panberg:

- De bodem bestaat uit schone grond waarop de ontwikkeling van een nieuw landgoed mogelijk is.

3.3 Hoogteligging

Huidige situatie: In figuur 3.3 is de relatieve hoogteligging van het plangebied afleesbaar. De figuur is afkomstig van de site Algemeen Hoogtebestand Nederland. De oranje delen zijn het hoogst gelegen met een globale hoogte van circa 35 m boven N.A.P.. De globale hoogte van de laagst gelegen blauwe delen is circa 30 m boven N.A.P.. Het hoogteverschil tussen het hoger gelegen westelijke deel en het lager gelegen oostelijk bedraagt circa 5 meter. In de kaart is goed te zien dat de locatie van de huidige boerderij en het tracé van de Roten opgehoogd zijn.

Kansen hoogteligging voor het nieuwe landgoed de Panberg:

- De aanwezige gradiënt in de maaiveldhoogte is een goed uitgangspunt voor gevarieerde natuur- en landschapsontwikkeling.
- Het verschil in maaiveldhoogte kan verder gedramatiseerd worden.



3.4 Water

3.4.1 Inleiding

In het kader van de watertoets wordt het omgevingsaspect water uitgebreider dan de andere omgevingsaspecten beschreven. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat belangen met betrekking tot het aspect water op een evenwichtige wijze worden meegenomen bij de totstandkoming van plannen. De watertoets verplicht om in de toelichting van alle ruimtelijke plannen een 'waterparagraaf' op te nemen oftewel een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Op basis van de handreiking watertoets (juli 2008) van het Waterschap De Dommel geven onderstaande paragrafen een toelichting op de verschillende onderdelen van de waterparagraaf. De diepgang van deze paragrafen hangt samen met de fase waarin het planvormingsproces zich momenteel bevindt. Het plan ligt vast op hoofdlijnen in de inrichtingsschets; de gedetailleerde inrichting moet nog vorm krijgen binnen deze hoofdlijnen. Bij de uitwerking van de inrichtingsschets tot een definitief ontwerp zal ook de waterparagraaf preciezer worden.

3.4.2 Beleidskader water

In het kader van het geohydrologisch onderzoek heeft Geofox-Lexmond een deskstudie uitgevoerd naar het gebiedspecifieke beleid.

In het Waterhuishoudingsplan van de provincie Noord-Brabant is de waterloop aan de oostgrens van het plangebied aangeduid als 'overige waterloop'. Er is dus geen sprake van een waterloop met de functie waternatuur of viswater. Ook is er geen ecologische verbindingszone langs de waterloop aangegeven. In overleg met de gemeente Eersel en het Waterschap is besproken dat het dempen van deze sloot tot de mogelijkheden behoort, mits er geen wateroverlast ontstaat op de naastgelegen percelen.

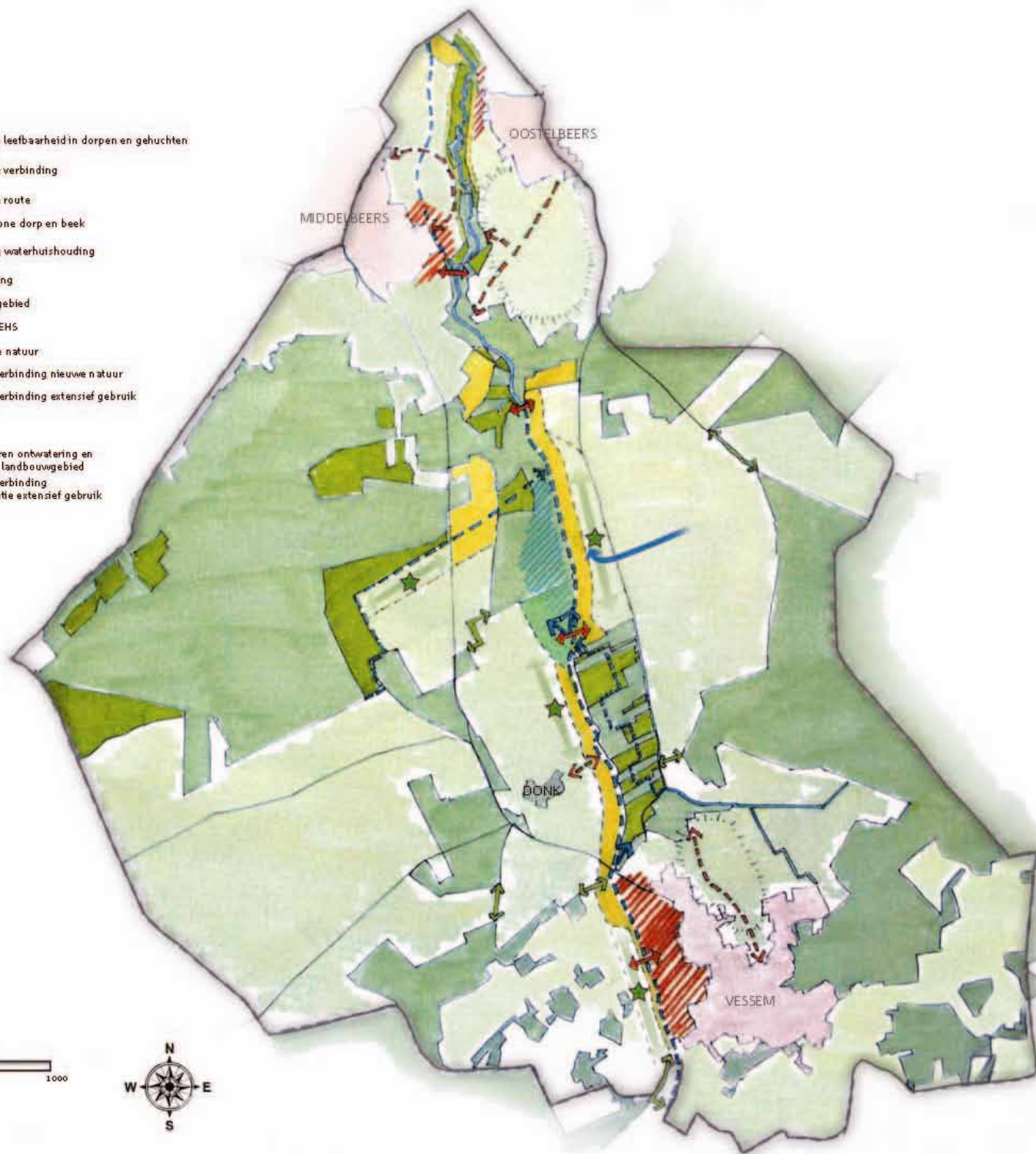
De locatie ligt niet in of nabij een natura 2000 gebied (vogelrichtlijn-, habitatrichtlijn- of NB-Wetgebied).

De locatie valt niet binnen een grondwaterbeschermingszone, zoals deze zijn aangegeven in de Provinciale Milieuverordening. Er hoeven dus geen aanvullende maatregelen genomen te worden ter bescherming van de drinkwaterwinning.

Uit de Verordening Waterhuishouding blijkt dat de locatie niet in een attentiegebied of beschermingsgebied ligt.

LEGENDA

-  Versterking leefbaarheid in dorpen en gehuchten
-  Recreatieve verbinding
-  Recreatieve route
-  Integratiezone dorp en beek
-  Aanpassing waterhuishouding
-  Waterberging
-  Landbouwgebied
-  Bestaande EHS
-  EHS nieuwe natuur
-  Robuuste verbinding nieuwe natuur
-  Robuuste verbinding extensief gebruik
-  EVZ
-  Optimaliseren onwatering en afwatering landbouwgebied
-  Robuuste verbinding uitzoeklocatie extensief gebruik



De Kleine Beerze valt onder het project 'De levende Beerze'. Dit project houdt in dat er de komende jaren in het dal van de Beerze tussen de Belgische grens en 's-Hertogenbosch een Robuuste Verbinding wordt gerealiseerd. Deze Robuuste Verbinding combineert natuurontwikkeling (de Beerze leeft!) met een versterking van de plattelandseconomie (de Beerze werkt!) en sociaal-culturele waarden (de Beerze bruist!). De Beerze leeft! Heeft de ambitie grotere en kleinere natuurgebieden in het dal van de Beerze aaneen te rijgen. Het beekdal krijgt op deze wijze haar natuurlijke karakter terug. In de toekomst zullen natte dotterbloemgraslanden en drogere graslanden worden afgewisseld met beekdalbos, ruigten en moeras. De Beerze werkt! wil een impuls leveren aan de plattelandseconomie. Ondernemingen worden uitgenodigd om een bijdrage te leveren aan het behoud en de versterking van het karakteristieke landschap. De Beerze bruist! Heeft de ambitie de streekeigen identiteit van de Kempen en het Groene Woud te versterken. Initiatiefnemers worden gestimuleerd om de cultuurhistorische waarde en recreatieve aantrekkelijkheid van het beekdal te vergroten.

Het kabinet heeft alle robuuste ecologische verbindingzones geschrapt. De betreffende visie zal in dit licht nader worden gezien. Op dit moment wordt de opzet en inhoud van de oorspronkelijke ecologische hoofdstructuur herijkt. De planontwikkeling van de Kleine Beerze beperkt zich momenteel nog tot het boven-stroomse en benedenstroomse deel. Figuur 3.4.2a laat de plannen op hoofdlijnen zien voor het gedeelte van de Kleine Beerze ten noorden van Vessem. Er zijn wellicht kan-sen om juist ook het brongebied mee te nemen in de planontwikkeling. De ontwikkeling van Landgoed De Panberg biedt hier de kans toe omdat dit plan past binnen de water-systeembenadering van provincie, waterschap en gemeente.

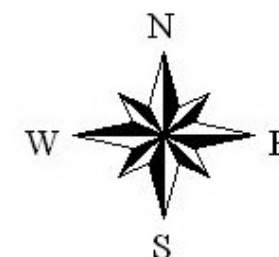
Het plangebied maakt onderdeel uit van het brongebied van de Kleine Beerze. Het beleid van het Waterschap is gericht op zowel beek- als bronherstel. Op de plankaart van het Waterschap wordt de Kleine Beerze echter pas noordelijk van de N284 aangemerkt als een lijn met een ecologische betekenis. Hier is een natte verbindingzone langs de Kleine Beerze aangelegd. Het gebied ten zuiden van de N284 is aangeduid als 'bronherstel'. Hiervoor zijn echter nog geen concrete plannen en is nog geen geld op de begroting gereserveerd. In 2005 stond het bronherstel van de Kleine Beerze op de begroting van 2007. Naar aanleiding hiervan is toen, in samenwerking met Staatsbosbeheer, ook een klein project gericht op bronherstel uitgevoerd. Met dit project is echter nog geen volledige invulling gegeven aan het bronherstel van de Kleine Beerze. Dit vraagt om een vervolg, dat nog niet op de planning staat.

In de waterbergingsvisie van Waterschap de Dommel staan het zuidoostelijke en uiterst noordoostelijke deel van het plangebied aangegeven als gebieden met geschatte overstromingen (2050); hier is waterberging gewenst. Op deze kaart (figuur 3.4.2b) zijn eveneens de door de Keur beschermde gebieden aangegeven. Het bosgebied ten westen van het plangebied en de beplanting langs de Roten vallen hieronder. Vanuit het Waterschap zijn er geen specifieke natuurdoelstellingen aangegeven voor het plangebied.



Geschatte overstromingen 2050 uit waterbergingsvisie

- Geschatte overstromingen
 - keur beschermde gebieden
 - gemeenten
 - top 10 bebouwing
 - kadastrale ondergrond
- Waterlopen
- primair = hoofdwatgang
 - secundair = zijwatgang
 - secundair - te vervallen



0.6 0 0.6 1.2 Miles



3.4.3 Samenwerking waterbeheerder

Enkele jaren geleden is er al overleg geweest tussen het Waterschap de Dommel, de familie Versmissen en van Aken architecten betreffende de landgoedontwikkeling de Panberg. Toentertijd betrof het het vroegtijdig informeren van het Waterschap over de voorgenomen plannen. Bij de concretere uitwerking van de plannen is het Waterschap gevraagd mee te kijken en te adviseren. Eind september 2008 is er overleg geweest over een zeer globale inrichtingsschets. Hieruit is ondermeer naar voren gekomen dat de GLG, GHG en k-waarde van het grondwater in het plangebied bepaald dienden te worden. Tevens dienden de vennen gedetailleerder uitgewerkt te worden. Op advies van het waterschap is geohydrologisch onderzoek uitgevoerd. Eind juni 2009 heeft het Waterschap deelgenomen aan de workshop natuur en water. Belangrijkste doel van deze workshop was de betrokken instanties en organisaties te betrekken bij het zo goed mogelijk invulling geven aan de potenties van natuur en water binnen de plannen en het creëren van draagvlak.

Gedurende het proces is geregeld contact geweest met het Waterschap de Dommel. De bijdrage aan de planontwikkeling is altijd constructief en positief geweest.

3.4.4 Watersysteem (feitelijke / huidige situatie)

oppervlaktewater

In figuur 3.4.4a zijn alle sloten en greppels in en rondom het plangebied weergegeven.

De noordoostelijke grens van het plangebied wordt gevormd door de beek de Kleine Beerze. Deze watergang vormt de ontwateringsloot van het plangebied en het tegenoverliggende perceel. Het water wordt in noordelijke richting afgevoerd. Overige watergangen in het plangebied zijn greppels, die slechts af en toe watervoerend zijn. Deze greppels zijn gegraven ten behoeve van de ontwatering van de landbouwgrond.

De Kleine Beerze langs de oostzijde van het perceel is een leggerwatergang. Of dit ook op de nieuwe legger zo blijft is op dit moment niet bekend. Langs de Kleine Beerze geldt een obstakelvrije strook van 5 meter t.b.v. het beheer en onderhoud. De sloot aan de zuidzijde van het plangebied is een schouwsloot. Dit houdt in dat het Waterschap verantwoordelijk is voor het beheer en onderhoud.

Het oorspronkelijk brongebied van de Kleine Beerze is gelegen in het plangebied. Op de Aardkundige Waardenkaart van Brabant worden hier historische natte gebieden aangegeven. Figuur 3.4.4b laat zien dat in het oostelijk deel van het plangebied in vroegere tijden vennen aanwezig waren.

Resultaten

Totale benodigde berging in projectgebied

Berging voor infiltratie	2	m³
Berging bij extreme neerslag T=10 jaar	44	m³
Berging bij extreme neerslag T=100 jaar	59	m³

Ontwerp infiltratievoorziening

Ruimtebeslag	17	m²
Maximale berging in normaal nat jaar	2	m³
Maximale ledigingstijd in normaal nat jaar	2	uren
Berging bij extreme neerslag		
T=10 jaar	4	m³
T=100 jaar	10	m³

Ontwerp bergingsvoorziening voor extreme neerslagsituaties

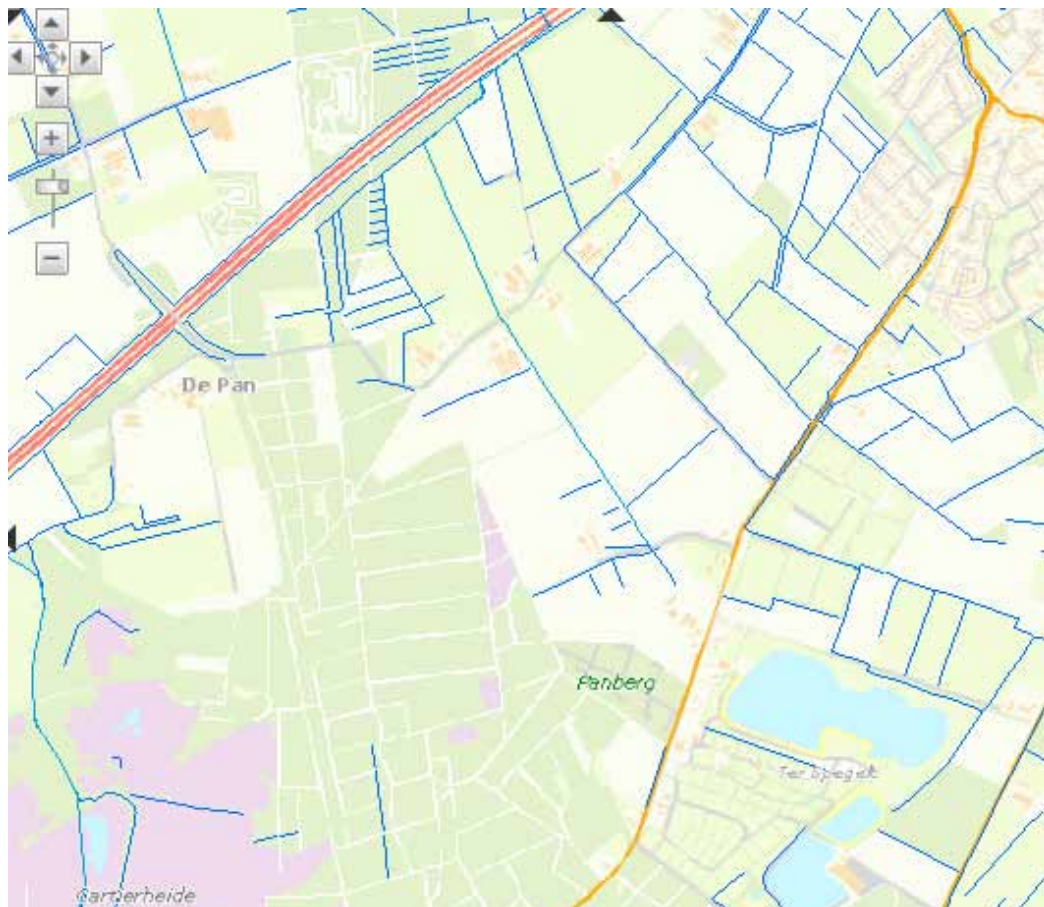
Ruimtebeslag	176	m²
Berging bij T=10 jaar	44	m³
Berging bij T=100 jaar	59	m³
Afvoercapaciteit bij T=10 jaar	0.2	m³/uur

Berging 'tussen de stoepranden'

Berging bij T=100 jaar	0	m³
------------------------	---	----

“Het plan is doorgerekend met de HNO-tool van waterschap De Dommel. In een T=100 jaar scenario dient er min. 60 m3 waterberging beschikbaar te zijn voor de drie woningen (20 m3 waterberging per woning). Het aan te leggen open water (de vennen) van 2.1 ha (omvang 10.500 – 21.000 m3) zal hier ruimschoots aan voldoen.”

Kenmerken projectgebied			Systeemeisen aan berging in projectgebied		
Bruto oppervlak projectgebied	145000 m²	Info	Dimensies voorziening		
Bestaand verhard oppervlak	1300 m²	Info	Lengte voorziening	300 m	Info
Nieuw totaal verhard oppervlak	2500 m²	Info	Talud voorziening (1x)	1:2	Info
Netto te compenseren oppervlak	1200 m²	Info	Maximale peilstijging (in normaal nat jaar)	0,20 m	Info
Hiervan is type 1 (volledig verhard)	600 m²	Info	Maximale peilstijging bij T=10 jaar scenario	0,50 m	Info
Hiervan is type 2 (semi-verhard)	600 m²	Info	Maximale peilstijging bij T=100 jaar scenario	1,20 m	Info
Infiltratiepercentage semi-verhard oppervlak	50 %	Info	Afvoercoëfficiënten voorziening	Kaart	Info
Maaiveldniveau nieuw verhard oppervlak	31,35 m + NAP	Info	Afvoercoëfficiënt bij T=10 jaar scenario	0,55 l/s/ha	Info
GHG	30,40 m + NAP	Info	☒ Aanpassen parameter voor T=100 jaar scenario		Info
Infiltratiesnelheid bodem	1,25 m/dag	Info	Afvoercoëfficiënt bij T=100 jaar scenario	1,1 l/s/ha	Info



figuur 3.4.4a sloten en greppels



figuur 3.4.4b historische natte gebieden

grondwater

grondwaterstanden

In figuur 3.4.4c zijn de gemiddelde laagste en gemiddelde hoogste grondwaterstand (respectievelijk GLH en GHG) voor het plangebied weergegeven. De gegevens zijn afkomstig uit de bodemkaart van Nederland. Duidelijk is dat zowel in een droge periode als in een nattere periode de grondwaterstand het diepst is in het westelijke deel van het gebied. Naar het oosten toe wordt de grondwaterstand ondieper. Rondom de boerderij in het zuidelijke deel van het plangebied is de grondwaterstand dieper. Dit wordt veroorzaakt door het feit doordat het maaiveld hier kunstmatig verhoogd is. Dus in feite is het verloop in de grondwaterstand in het plangebied vrij gelijkmatig. In een droge periode loopt de grondwaterstand op van ongeveer 2,5 m –mv in het westen naar 1,0 m –mv in het zuidoosten. Gedurende natte perioden varieert de grondwaterstand van ongeveer 1,4 m –mv in het westen tot ongeveer 0,5 m –mv in het oosten.

GLG: 2,5 -> 1,0 m –mv

GHG: 1,4 -> 0,5 m –mv

Ten behoeve van het geohydrologisch onderzoek zijn naast een deskstudie zijn door Geofox-Lexmond ook veldwerkzaamheden uitgevoerd. In mei 2009 zijn 8 peilbuizen geplaatst. In deze peilbuizen zijn de grondwaterstanden gepeild. Uit figuur 3.4.4d blijkt dat de grondwaterstand in mei 2009 varieerde van 0,8 tot 2,0 m –mv. De diepste grondwaterstand is gepeild nabij de boerderij aan de zuidzijde van het perceel. Het grondwater was het ondiepst in de zuidoostelijke hoek van het plangebied. Op basis van gegevens van peilbuizen in de omgeving wordt verwacht dat de GHG in het plangebied maximaal 0,3 tot 0,5 m hoger komt dan de in mei gepeilde standen. Aan de hand van de verzamelde gegevens wordt om die reden verwacht dat de GHG in het plangebied varieert van ongeveer 0,4 m –mv in de zuidoostelijke hoek tot 1,3 m –mv in het noordelijke deel van het plangebied. De GLG wordt ongeveer 0,4 meter lager verwacht dan de in mei gepeilde standen. Deze varieert dus van 1,2 m –mv in het zuidoosten tot dieper dan 2 m –mv in het noorden. Rond de huidige bebouwing is de gemiddelde grondwaterstand nog dieper dan hiervoor beschreven.

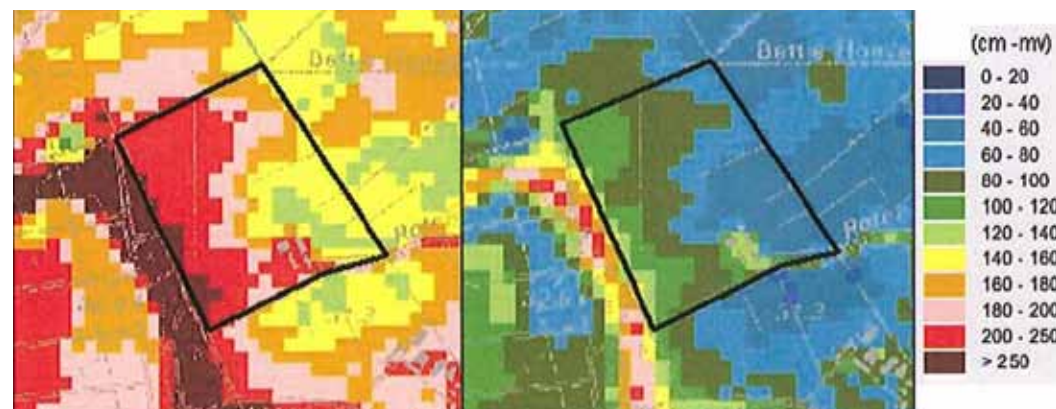
GLG: 2 -> 1,2 m –mv

GHG: 1,3 -> 0,4 m –mv

Een belangrijk deel van het plangebied fungeert als infiltratiegebied voor de Kleine Beerze. In figuur 3.4.4e valt af te lezen dat het hemelwater in het westelijk deel van het plangebied infiltreert en in het (zuid)oostelijke deel opkwelt. De linkerfiguur laat de historische kwel en infiltratie situatie zien en de rechterfiguur toont de huidige situatie. In de historische situatie wordt direct ten noorden van het plangebied sterke kwel aangegeven. In de huidige situatie is dit afgezwakt naar meestal kwel, soms sterk. In de zuidoostelijke hoek van het plangebied komt op de historische kaart meestal kwel, soms sterk voor. Tegenwoordig is dat verminderd naar soms kwel. In algemene zin is de drooglegging van het plangebied dus verbeterd.



figuur 3.4.4d grondwaterstanden in mei 2009



figuur 3.4.4c GHG en GLG volgens bodemkaart van Nederland

- Sterke kwel
- Meestal kwel, soms sterk
- Meestal kwel
- Soms kwel
- Infiltratie



figuur 3.4.4e historische en huidige situatie kwel en infiltratie

infiltratiecoëfficiënt

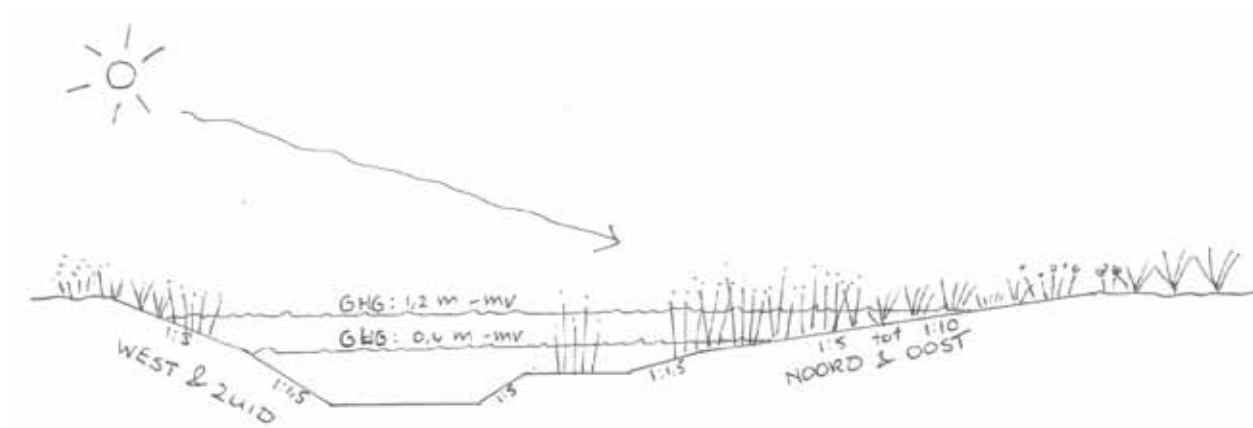
In het kader van het geohydrologisch onderzoek wordt op basis van bodemopbouw en boorprofielen, een indicatie gegeven van de doorlatendheid van de bodem op de locatie. De waterdoorlatendheid van de bodem wordt uitgedrukt in de k-waarde. Ter indicatie: de k-waarde van zand kan verticaal ca. 5 m per dag zijn. Klei en veen hebben een k-waarde van ca. 0,1 m per dag. Aangenomen wordt dat infiltratie in de bodem bij een k-waarde hoger dan 0,8 m per dag goed is. In het plangebied is de bodem tot een diepte van ongeveer 0,5 m –mv grotendeels opgebouwd uit matig siltig, zeer fijn zand. Op basis van ervaring en ondermeer het Cultuurtechnisch Vademecum wordt verwacht dat de k-waarde voor een dergelijke bodemlaag zich tussen de 0,5 en 2 m per dag bevindt. Tussen de 0,5 en 3,0 m –mv is de bodem in het plangebied opgebouwd uit zeer fijn tot matig fijn zand en naar verwachting dus beter doorlatend. Wel is het siltgehalte van deze bodemlaag plaatselijk hoger (tot sterk siltig). Dit heeft een negatief effect op de doorlatendheid. Naar verwachting bevindt de k-waarde voor deze bodemlaag zich tussen de 1 en 4 m per dag.

k-waarde westelijke deel:	0 – 0,5 m –mv:	ca. 2 m per dag
	0,5 – 3 m –mv:	ca. 4 m per dag
k-waarde oostelijke deel:	0 – 0,5 m –mv:	ca. 0,5 m per dag
	0,5 – 3 m –mv:	ca. 1 m per dag.

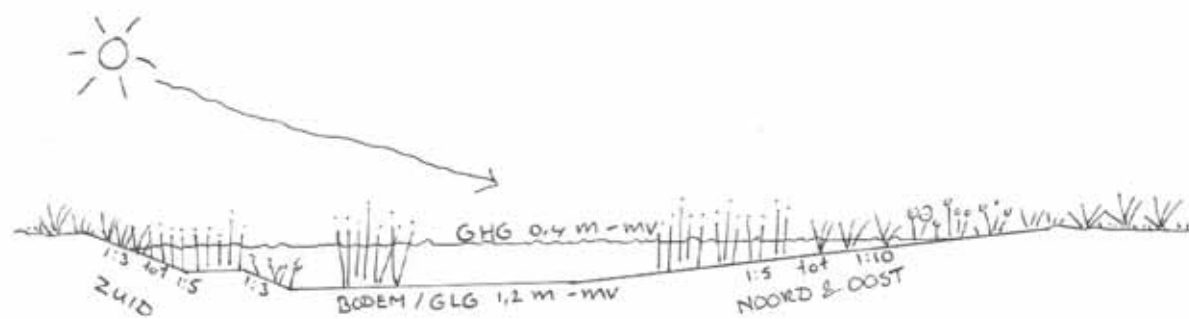
Wat betreft waterdoorlatendheid van de bodem lijkt de locatie geschikt voor het infiltreren van hemelwater. Naar verwachting zal deze infiltratie echter niet zodanig snel verlopen dat tijdens een regenbui al een substantieel deel van de neerslag geïnfiltreerd is. Dit betekent dat eventuele infiltratievoorzieningen ruim gedimensioneerd zullen moeten worden.

riolering

Het huishoudelijke afvalwater van de huidige woning aan de Roten 3 wordt door een drukriool afgevoerd naar het gemeentelijke rioolstelsel onder de Postelseweg. Het drukriool is alleen bestemd voor huishoudelijk afvalwater.



figuur 3.4.5a principe profiel permanent watervoerend ven



figuur 3.4.5b principe profiel overige vennen

3.4.5 Wateropgave landgoed de Panberg

Kansen Water voor nieuw landgoed de Panberg:

- Waar in de historische situatie vennen aanwezig waren, in het oostelijke deel van het plangebied, wordt het water nu afgevoerd via de sloot als de agrarische bedrijfsvoering dat vraagt. Door in het plangebied van een agrarisch grondgebruik over te stappen naar een natuurfunctie, ontstaat de mogelijkheid om weer een natuurlijk waterpeil te introduceren.
- Met het ontwikkelen van nieuwe vennen met zeer flauwe oevers en het introduceren van een natuurlijk grondwaterpeil worden de potenties van natte natuur in het plangebied ten volle benut.

De definitieve vormgeving en inrichting van de vennen vindt in de volgende planfase plaats. Dit zal gebeuren in nauw overleg met het Waterschap de Dommel. De mate waarin de vennen hierbij permanent watervoerend zullen zijn is nog nader in te vullen.

Toekomstige situatie Water voor nieuw landgoed de Panberg:

De bovenstaande kansen zullen benut worden. Besproken is om de bodem van de diepere plekken te bekleden met klei of leem, zodat het water hier niet kan infiltreren. Infiltratie vindt dan alleen plaats via de taluds. Door de taluds van iets boven de GLG tot minimaal een 0,5 meter onder de GLG ondoorlaatbaar te maken, zal een ven in droge tijden niet het water uit de omgeving onttrekken. Het water wat in natte tijden valt wordt bovendien langer vastgehouden. De infiltratiecoëfficiënt is van 0 tot 0,5 meter beneden het maaiveld is redelijk (ca 0,5 m per dag). Vanaf een 0,5 meter tot circa 3 meter beneden maaiveld is deze goed (ca 1 m per dag); de infiltratie via de taluds zal dus redelijk tot goed zijn. Het hemelwater zal na een hevige regenbui geleidelijk via de taluds en de niet met leem of klei bekleedde bodems infiltreren. Figuur 3.4.5a en figuur 3.4.5b laten een tweetal principeprofielen zien van respectievelijk een permanent watervoerend ven en een droogvallend ven.

Voor de afvoer van hemelwater geldt het uitgangspunt 'hydrologisch neutraal ontwikkelen'. Dit houdt in dat het hemelwater dat op daken en verhardingen valt, niet versneld mag worden afgevoerd. Hierin wordt met de ontwikkeling van een aantal vennen ruimschoots voorzien. Het hemelwater dat in het plangebied valt zal afstromen naar de laagste delen van het plangebied; naar de vennen. Hier wordt het hemelwater geborgen en kan het geleidelijk in de bodem infiltreren. De ruime dimensionering van de vennen garandeert dat voldaan wordt aan het uitgangspunt van hydrologisch neutraal ontwikkelen (waterberging mag pas vanaf de GHG meegerekend worden). De afvoer naar het oppervlaktewater vanuit de waterberging mag ten opzichte van de huidige situatie niet toenemen. De overgang van een agrarisch grondgebruik naar natuur levert hier al voldoende waarborg voor. Om een landschappelijke overgang van het plangebied naar het aangrenzende perceel te realiseren wordt voorgesteld de sloot tussen de percelen te dempen dan wel ondieper te maken. Hierdoor stroomt het hemelwater niet meer af naar de sloot, maar naar de vennen. Waterschap de Dommel heeft aangegeven dat deze sloot alleen gedempt kan worden als dit geen nadelige waterhuishoudkundige problemen oplevert voor de omliggende percelen en als dit geen nadelige hydrologische gevolgen heeft. Er worden geen uitlogende materialen gebruikt (zie 3.8 Milieu).

Bij de verdere planuitwerking zal met de eigenaren van het landgoed en het waterschap besproken worden wat de beste oplossing is. Het hemelwater van het aangrenzende perceel kan desgewenst ook afgevoerd worden naar de vennen. Wel is het wenselijk dat water afkomstig van een kavel in agrarisch gebruik eerst een zuiveringsslag ondergaat, bijvoorbeeld middels helofyten of een natuurlijk zandfilter.



3.5 Natuur & Landschap

Uitgangspunt is om met het stichten van het nieuwe landgoed De Panberg een positieve impuls te geven aan de landschappelijke en natuurwaarden van het plangebied en haar directe omgeving. Hiertoe is met behulp van een quickscan flora en fauna getoetst of de beoogde ingrepen niet leiden tot aantasting van de (beperkt) aanwezige natuurwaarden. Tevens is getoetst of de ontwikkeling van het nieuwe landgoed de Panberg niet leidt tot overtreding van de natuurwetgeving.

In de volgende paragraaf is beschreven wat in en nabij het plangebied de aanwezige natuurwaarden zijn. Vervolgens is in beeld gebracht wat de beoogde natuurwaarden zijn in het aangrenzende natuurgebied. Op basis van de aanwezige en beoogde natuurwaarden in de (directe omgeving) is een inschatting gemaakt van de potentiële natuurwaarden voor het nieuwe landgoed de Panberg.

3.5.1 Quickscan natuurwaarden

De quickscan natuurwaarden, die in oktober 2008 is uitgevoerd door Staro natuur en buitengebied, heeft als doel te bepalen of de ontwikkeling van landgoed De Panberg leidt tot overtredingen van de natuurwetgeving. Voor soortbescherming is hierbij de Flora- en faunawet van belang, gebiedsbescherming is vastgelegd in de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur. Geconcludeerd is dat het plangebied mogelijk behoort tot het leefgebied van beschermde vogels, zoogdieren, amfibieën en reptielen.

vogels:

Mogelijk benutten een aantal beschermde vogelsoorten (FFlijst 2/3) het plangebied als foerageergebied en de aanwezige houtsingels als broedgelegenheid. Bij verwijdering van deze beplanting kan verstoring plaatsvinden van broedende vogels en worden mogelijk nesten vernield. Deze eventuele nadelige effecten worden vermeden door de werkzaamheden buiten het broedseizoen te plannen. De eventueel te verwijderen beplanting dient vóór het broedseizoen van vogels verwijderd te worden.

zoogdieren:

Uit de bevindingen van het veldonderzoek blijkt dat het grootste deel van het plangebied door haar relatieve openheid ongeschikt is als verblijfplaats voor grondgebonden zoogdieren. De agrarische gronden kunnen door beesten als vos, ree, haas, konijn en egel wel benut worden als foerageergebied. Het erf met de bebouwing is in potentie voor een klein aantal zoogdieren geschikt als verblijfplaats. Hier komen mogelijk verschillende soorten muizen, egel, mol en konijn voor. Dit betreffen soorten van de FFlijst 1. Hiervoor geldt een vrijstelling; bij het uitvoeren van ruimtelijke ingrepen is het voor deze soorten niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen.



Uit de Atlas van Nederlandse vleermuizen blijkt dat de soorten gewone dwergvleermuis, watervleermuis, rosse vleermuis, laatvlieger en gewone grootoorvleermuis in de directe omgeving van het plangebied voorkomen. Uit het veldonderzoek is gebleken dat het grootste deel van het plangebied voor genoemde soorten alleen geschikt is als foerageergebied. Bij herinrichting zal wijziging van het foerageergebied optreden. Maar het plangebied blijft in de toekomst een geschikt foerageergebied. Hierdoor zijn de effecten te verwaarlozen. De huidige bebouwing van het woonhuis is voor een aantal van de genoemde soorten in potentie geschikt als verblijfplaats, de stallen en schuren komen hier niet voor in aanmerking. Alle bebouwing wordt bij ontwikkeling van landgoed de Panberg gesloopt. De eventueel voorkomende vleermuizen behoren tot de FFlijst 3 en zijn ontheffingsplichtig. Voor de sloop van de woning dient ofwel vastgesteld te worden dat de vleermuizen niet voorkomen (nader onderzoek) óf wel er dient ontheffing verkregen te worden bij aanvraag van de sloopvergunning.

amfibieën en reptielen:

Uit gegevens van Ravon blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied de soorten Alpenwatersalamander, Kleine watersalamander, heikikker, bruine kikker, poelkikker, bastaardkikker, hazelworm en levendbarende hagedis voorkomen. Voor de Gladde slang is voor de nabij gelegen Cartierheide een soortbeschermingsplan opgesteld. Uit het veldonderzoek blijkt dat het plangebied slechts voor een klein aantal van de genoemde soorten geschikt is als leefgebied. In eerste instantie komen hiervoor de directe omgeving van het erf en de sloot in aanmerking; het open landsbouwgebied is minder geschikt. Mogelijk benutten kleine watersalamander, bruine kikker, gewone pad en bastaardkikker het gebied als landbiotoop. Voor de andere genoemde soorten zijn geen geschikte biotopen aanwezig. Het betreft hier soorten van FFlijst1. Hiervoor is het niet noodzakelijk mitigerende of compenserende maatregelen te nemen.

Wat betreft de reptielen geldt dat de levendbarende hagedis de groene lijnvormige elementen (houtsingels en bosrand) in het plangebied mogelijk benut als leefgebied. Voor geen van de overige genoemde reptielen zijn in het plangebied geschikte biotopen aanwezig. Indien houtsingels verwijderd worden, dient dit plaats te vinden in een periode dat de levendbarende hagedis hier het minste last van ondervindt oftewel in de periode eind mei – eind juni. Deze periode valt na de paartijd en voor de tijd dat de jongen geboren worden. De eventueel aanwezige dieren zijn dan actief genoeg om zelfstandig het gebied te verlaten. Wanneer individuele dieren bij de werkzaamheden aangetroffen worden, dienen deze verplaatst te worden naar een vergelijkbaar gebied.

conclusie quickscan flora en fauna:

- voor het oprichten van landgoed de Panberg dienen de aanbevelingen voor vogels, levendbarende hagedissen en vleermuizen in acht te worden genomen;
- voor de overige soortgroepen levert de ontwikkeling van landgoed de Panberg geen overtreding van de natuurwetgeving.



3.5.2 Huidige natuurwaarden directe omgeving

Uit de quickscan flora en fauna kan geconcludeerd worden dat de huidige aanwezige natuurwaarden in het plangebied beperkt zijn ten opzichte van de huidige natuurwaarden in de directe omgeving. Door in deze paragraaf de huidige natuurwaarden van het aangrenzende (natuur)gebied in beeld te brengen en in paragraaf 3.5.3 de potentiële natuurwaarden in de directe omgeving is het mogelijk om een betrouwbare inschatting te maken van de mogelijke natuurwaarden voor het nieuwe landgoed de Panberg (paragraaf 3.5.4). In hoofdstuk 5 'inrichtingsschets' is de toekomstige situatie bij ontwikkeling van het landgoed de Panberg nader uitgewerkt.

Voor de beschrijving van de huidige natuurwaarden in de directe omgeving is gebruik gemaakt van de gegevens in het natuurgebiedplan 'Beerze-Reusel' en van de verspreidingskaarten van de countdown 2010 voor de provincie Brabant.

Natuurgebiedsplan 'Beerze-Reusel':

In dit natuurgebiedsplan is voor alle deelgebieden van Beerze-Reusel een beschrijving van de natuur en het landschap opgenomen. Twee van deze deelgebieden zijn interessant in relatie tot de ontwikkeling van landgoed de Panberg, namelijk:

- boswachterij Hapert en de Cartierheide;
- het beekdal van de Kleine Beerze.

Boswachterij Hapert en de Cartierheide:

Het door de Cartierheide stromende Dalemstroompje wordt omzoomd door gagelstruwelen en broekbosjes. Dit geheel vormt de broedplaats voor ondermeer de Sprinkhaanzanger. Naast de deels vergraste heidevegetaties komen op de Cartierheide ook enkele vennen voor met Moerashertshooi en Vlottende Bies. Op de heidevelden komen soorten voor als Beenbreek, Moeraswolfsklauw, Klokjesgentiaan, Wulp, Roodborsttapuit, Korhoen, Levendbarende hagedis, Gentiaanblauwtje en de uiterst zeldzame Gladde slang.

Verder wordt opgemerkt dat de hoge begrazingsdruk van het actuele beheer, minder goed uitpakt voor een aantal zeer zeldzame soorten ten opzichte van een meer traditioneel heidebeheer. De Goorloop in de Hapertse Bossen wordt begeleid door Berkenbroekbos, gagel- en broekstruwelen. De uitgestrekte bossen van boswachterij Hapert vormen het broedgebied van de Havik, Boomvalk, Houtsnip, Groene en Zwarte Specht.

Beekdal van de Kleine Beerze:

Het brongebied van de Kleine Beerze is gesitueerd in een voormalig heidegebied ten westen van Eersel. Omstreeks 1900 was het beekdal te karakteriseren als een kleinschalig landschap met loofbosjes, singels en hooilanden. In het huidige landschap is hier nauwelijks iets van overgebleven.

Countdown 2010:

Countdown 2010 is de ambitie om in het jaar 2010 de achteruitgang aan biodiversiteit tot stilstand te hebben gebracht. De provincie Brabant heeft hiertoe de verspreiding van prioritaire soorten en aandachtsoorten in verspreidingskaarten vastgelegd. Tevens zijn per soort de kansrijke (te ontwikkelen) leefgebieden binnen Brabant weergegeven in de Kansenskaarten. De kansenskaarten worden in de volgende paragraaf 'potentiële natuurwaarden directe omgeving' behandeld.

 **DE KRAMPEN**
In de natuur is er veel te ontdekken. Het is belangrijk dat je de natuur goed kent en dat je weet wat je kunt en kunt niet. Het is belangrijk dat je de natuur goed kent en dat je weet wat je kunt en kunt niet.

 **RUITERPAD**
Het Ruiterspad is een pad voor ruiters en fietsers. Het is belangrijk dat je de natuur goed kent en dat je weet wat je kunt en kunt niet.



Verspreidingskaarten:

De Verspreidingskaarten geven per gemeente de prioritaire soorten (p) en aandachtsoorten (a) weer. Deze laatste zijn soorten die in hun voortbestaan worden bedreigd. Door voor deze soorten maatregelen te treffen waardoor de groeiplaats en het leefgebied worden verbeterd, zullen ook tal van andere, minder bedreigde soorten profiteren. De verspreidingskaarten zijn gebaseerd op waarnemingen in de periode 1998-2008. Daarbij is alleen gebruik gemaakt van provinciedekkende bronnen. Gezien de ligging van het plangebied aan de zuidwestelijke rand van de gemeente Eersel en in de directe nabijheid van de gemeente Bladel zijn de verspreidingskaarten van beide gemeentes bekeken. Hierbij zijn alleen de gegevens van de directe omgeving van het plangebied meegenomen. Hieronder volgt per relevante diergroep en voor de (kruidachtige) planten een overzicht van de voorkomende diersoorten in de directe omgeving van het plangebied.

Insecten:

Eersel: Bont dikkopje

Bladel: Bont dikkopje

Zoogdieren:

Eersel: geen

Bladel: boommarter

Broedvogels:

Eersel: Kievit (p), Veldleeuwerik (p), Roodborsttapuit (p), Patrijs (p), Kneu (a), Kwartel (a)

Bladel: Bonte Vliegenvanger (p), Kievit (p), Patrijs (p), Bosuil (a, bos), Houtsnip (p, bos), Boomklever (p, bos)

Reptielen en amfibieën:

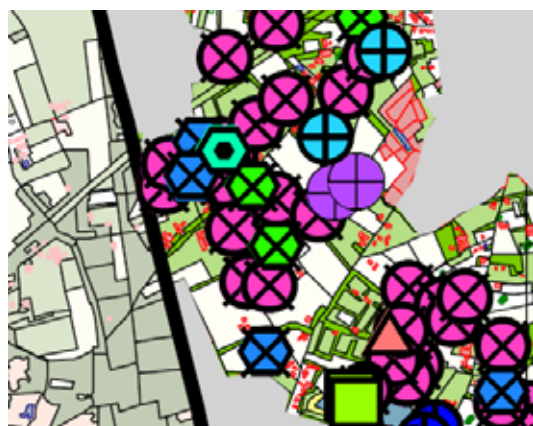
Eersel: Gladde slang, Levendbarende hagedis, Poelkikker, Vinpootsalamander

Bladel: Gladde slang, Levendbarende hagedis, Vinpootsalamander, Alpenwatersalamander, Heikikker

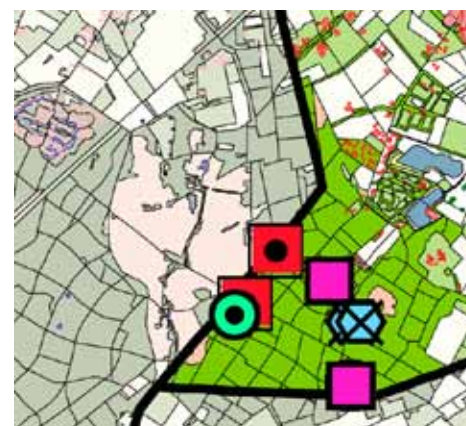
Planten:

Eersel: Wilde gagel (p), Dubbelloof (p), Gewone dophei (a), Gele ganzebloem (a), Grasklokje (a),

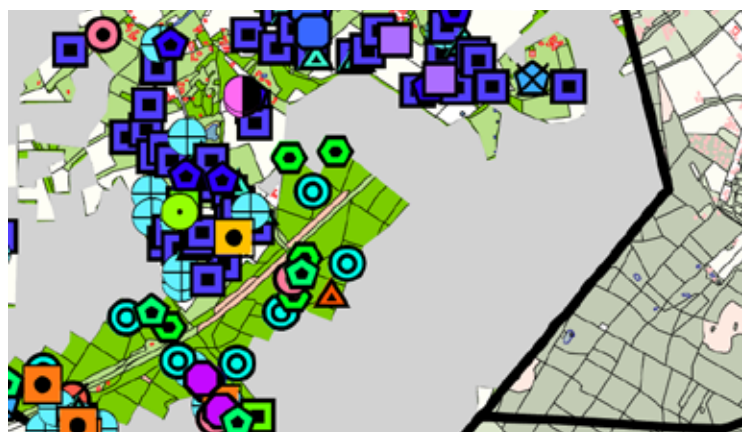
Bladel: Kruipbrem (p), Liggende vleugeltjesbloem (p), Dubbelloof (p), Gele Ganzebloem (a), Gewone dophei (a),



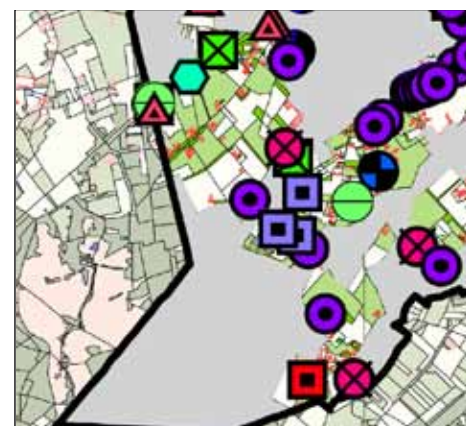
- ⊗ Veldleeuwerik
- ⊗ Kievit
- ⊗ Kneu
- ⊗ Patrijs
- ⊗ Roodborsttapuit
- ⊗ Kwartel



- gladde slang
- ⊗ levendbarende hagedis
- poelkikker
- ⊗ vinpootsalamander



- Kievit
- ⊗ Bonte vliegenvanger
- ⊗ Boomklever
- ⊗ Houtsnip
- Patrijs



- ▲ Dubbelloof
- Wilde gagel
- Gewone dophei
- ⊗ Grasklokje



- ▲ Dubbelloof
- Kruipbrem
- ⊗ Liggende vleugeltjesbloem
- ⊗ Gele ganzebloem
- ⊗ Gewone dophei

3.5.3 Potentiële natuurwaarden directe omgeving

Om de potentiële natuurwaarden in de directe omgeving in beeld te krijgen zijn de gegevens gebruikt van:

- de natuurdoeltypenkaart van de provincie Noord-Brabant;
- het natuurgebiedsplan 'Beerze-Reuzel' en dan met name de doelstellingen voor de natuur- en landschapswaarden;
- de kansenkaarten van de Countdown 2010.

Natuurdoeltypenkaart Noord-Brabant:

De natuurdoeltypenkaart (figuur 3.5.3) geeft de beoogde natuurwaarden aan van het gebied direct ten westen van het plangebied.

Natuurdoeltypen zijn namelijk streefbeelden voor de gewenste inrichting van het gebied bij realisatie van de Ecologische Hoofdstructuur.

De natuurdoeltypen zijn toegekend op basis van gegevens met betrekking tot bodem, (toekomstig) grondwaterregime, aanwezige cultuurhistorische waarden en aanwezige beheersvisies en –plannen. Aangezien het streven is de natuurontwikkeling op het nieuwe Landgoed de Panberg naadloos aan te laten sluiten op de bestaande natuur en de natuurontwikkeling in de directe omgeving is hieronder een beschrijving opgenomen van de verschillende natuurdoeltypen die aan het aangrenzende deel toegekend zijn.

Begeleid natuurlijke eenheid:

Een aaneengesloten natuurgebied van minimaal 500 ha., waarbinnen grootschalige, landschapsvormende processen ongestoord verlopen, ten behoeve van een natuurlijke differentiatie van het landschap. Een begeleid natuurlijke eenheid wordt niet doorsneden door spoorwegen, rijkswegen, kanalen of drukke secundaire wegen.

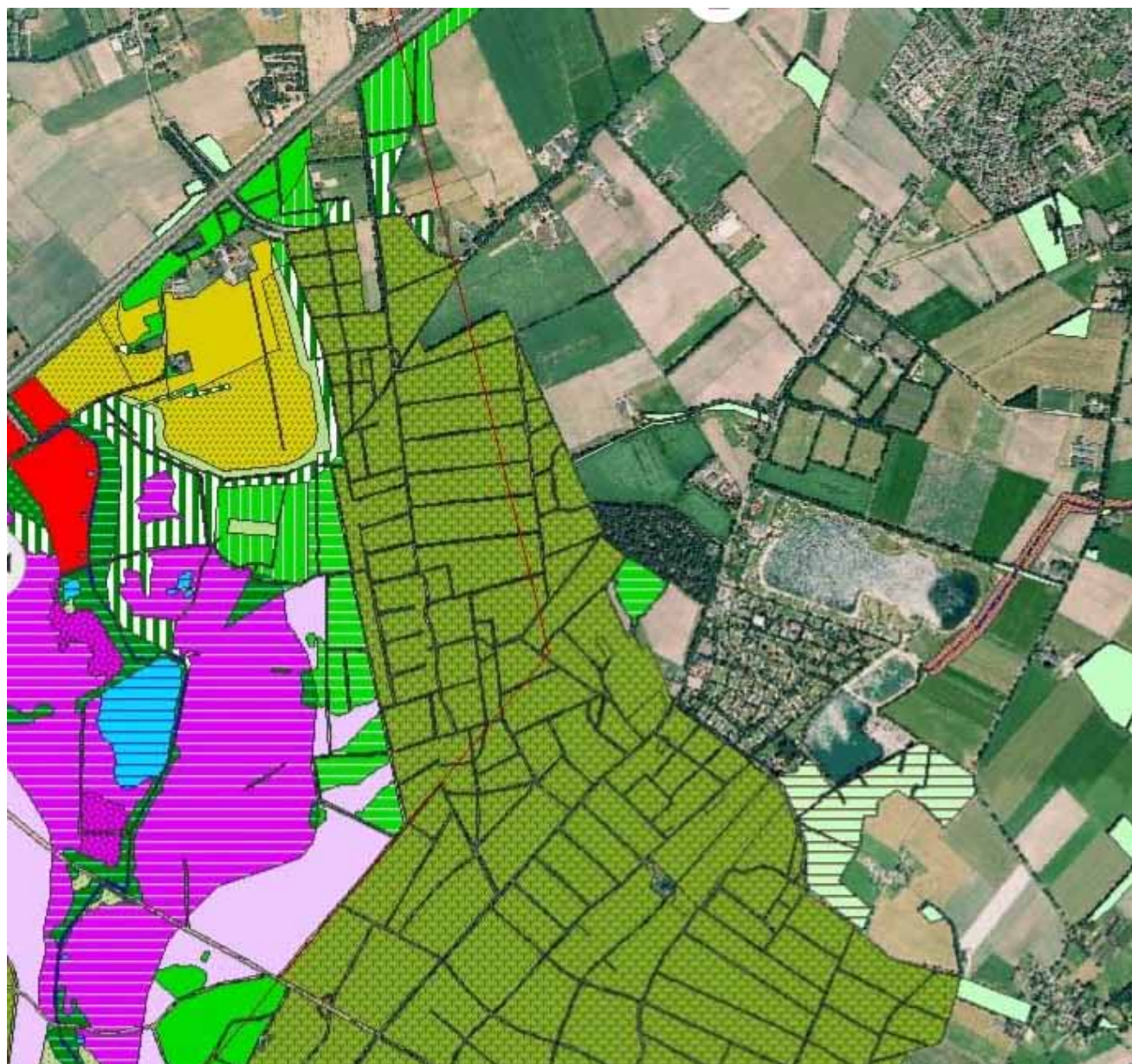
Berken-Eikenbos (droog en vochtig type):

Het vochtige Berken-Eikenbos is, in tegenstelling tot het droge type, grondwaterafhankelijk (GHG 10-80 cm –mv en GLG 60-180 cm –mv).

Beide typen komen voor op zure en voedselarme, kalkarme of kalkloze zandgronden. Het droog Berken-Eikenbos kenmerkt zich door Ruwe berk, Zomereik, enkele korstmossoorten, Bochtige smele, Struikhei en Smalle stekelvaren. Binnen het vochtige type komen Zachte berk, Vuilboom, Pijpestro en Gewone dophei voor. Het natuurbostype is een leefgebied voor onder andere de Boomvalk, Buizerd, Havik, Ransuil, Groene Specht, Zwarte specht en vleermuizen. Berken-eikenbossen die worden beheerd als natuurbos zijn zeldzaam in Brabant. Het beheer bestaat uit niets doen.

Berkenbroekbos:

Dit natuurbostype komt voor op natte, zure, voedselarme, kalkarme of kalkloze veengronden. Er zijn twee typen berkenbroekbos: Dopheiberkenbroek komt voor op hoogvenen en in veenputten en Zompzegge-Berkenbroek komt voor op laagvenen en in oude beekmeanders. Beide komen voor langs vennen. Dophei-Berkenbroek bestaat uit Zachte berk, kleine veenbes, Levendelhei, Eenjarig wollegras en diverse veenmossoorten. Zompzegge-Berkenbroek bestaat uit Zachte berk, Zompzegge, Zwarte els, Grauwe wilg en diverse moerasplanten. Het beheer bestaat uit niets doen.



- Begeleid-natuurlijke eenheid
- Berken-Ekenbos (d)
- Berken-Ekenbos (d)/
Beuken-Ekenbos (d)
- Berken-Ekenbos (v)/
Berkenbroekbos
- Beuken-Ekenbos (v)
- Natte heide
- Bloemrijk grasland (d)
- Bloemrijk grasland (v)
- Vochtig schraalland
- Multifunctioneel bos

Beuken-Eikenbos (droog en vochtig type):

Dit natuurbostype komt voor op zure, voedselarme tot matig voedselrijke, kalkarme of kalkloze, lemige zandgronden. Het vochtige type is, in tegenstelling tot het droge type, grondwaterafhankelijk (GHG 20-40 cm –mv en GLG 90-130 cm –mv). De boom- en struiklaag wordt gevormd door Zomereik, Beuk, Wilde lijsterbes, met in het droge type Hulst en in het vochtige type Vuilboom en Zachte berk. De kruidlaag bestaat uit Blauwe bosbes, Adelaarsvaren, Dalkruid, Gewone salamonzegel, Lelietje-van-dalen, en in het vochtige type ook vaak Pijpestro en Wijfjesvaren. Naast hogere plantensoorten is het Beuken-eikenbos relatief rijk aan bladmos- en paddenstoelsoorten. Het bostype is het leefgebied voor onder meer de Boomklever, Boomkruiper, Fluitser, Goudvink, Grote lijster, Grote en Kleine bonte specht. Beuken-eikenbossen die beheerd worden als natuurbos zijn zeldzaam in Brabant. Het beheer bestaat uit niets doen.

Natte heide:

Natte heide wordt gedomineerd door Gewone dopheide met daarnaast onder andere klokjesgentiaan, Gewone veenbies, Beenbreek, Pijpestro en enkele veenmossoorten. Op open plekken of langs heidepaden komt vaak een pioniervegetatie voor met Moeraswolfsklauw, Witte en Bruine snavelbies, Kleine en Ronde zonnedauw. De natte heidevelden zijn een leefgebied voor onder meer het Gentiaanblauwtje, Groentje, Korhoen en Wulp. Natte heide komt voor op natte, voedselarme, zure, kalkarme, zand- en veengronden. Natte heide wordt gevoed door regenwater en soms in de winter lokaal ook door het grondwater. Natte heidevelden kwamen vroeger in Brabant in grote getale voor. Tegenwoordig zijn de resterende heidevelden als gevolg van stikstofdepositie en verdroging veelal vergrast. Voor de instandhouding van de natte heide zijn beheermaatregelen noodzakelijk, zoals kleinschalig plaggen en maaien.

Droge heide:

Droge heide komt voor op droge, grondwateronafhankelijke, voedselarme, zure en kalkarme zandgronden. In droge heidevelden domineert de Struikheide. Daarnaast kunnen Stekelbrem, Klein warkruid, Zandstruisgras, Pilzegge en enkele bladmossoorten voorkomen. Droge heidevelden zijn het leefgebied voor ondermeer het Heideblauwtje, Heidevlinder, Tapuit, Wulp en levendbarende hagedis. De huidige droge heidevelden zijn veelal vergrast met Bochtige smele.

Bloemrijk grasland (droog en vochtig type):

Bloemrijke graslanden bestaan globaal uit vier graslandtypen; te weten het Vossestaarthooiland, het Glanshaverhooiland, de Kamgrasweide en de Zilverschoonweide. Vossestaarthooiland wordt nagestreefd in uiterwaarden, maar komt nauwelijks meer voor in Brabant. Het Glanshaverhooiland en de Kamgrasweide komen voor op matig droge tot natte (GHG: 20-40 cm –mv, GLG 40-80 cm –mv), zwak zure tot basische, (matig) voedselrijke gronden. De Zilverschoonweide komt voor op allerlei bodemtypen die periodiek onder water staan. Glanshaverhooiland heeft veelal de voorkeur voor kalkhoudende bodems.



Hooilanden worden één tot tweemaal per jaar gemaaid en soms licht voor- of nabeweïd. Kenmerkende plantensoorten zijn Groot streepzaad, Glad walstro, Gele Morgenster, Grote bevernel en Karwijselie. In beekdalen komen hier en daar Glanshaverhooilanden met Knolsteenbreek voor. Kamgrasweiden en Zilverschoonweiden worden beweïd en een tot tweemaal per jaar gemaaid. De natte variant van de Kamgrasweide en de Zilverschoonweide kenmerken zich door diverse soorten uit het dotterbloemhooiland. Bloemrijke graslanden zijn een leefgebied voor ondermeer het Hooibeestje, Bont zandoogje, Oranjetipje, Grutto en Kwartel.

Vochtig schraalland:

Vochtig schraalland is een verzameling van natuurdoeltypen; vochtig heischraal grasland, Dotterbloemhooiland, Kleine Zeggenmoeras, Blauwgrasland alsmede allerlei rompgemeenschappen. Het vochtig schraalland wordt vooral toegepast in nieuwe natuurgebieden, omdat geen voorspellingen kunnen worden gedaan over welk type natuur waar zal ontstaan. Ten behoeve van de ontwikkeling van vochtige schraallanden is het noodzakelijk de aanwezige bemeste bouwvoor te verwijderen.

Multifunctioneel bos:

Multifunctionele bossen bestaan uit in- en / of uitheemse bosculturen met soorten als Grove Den, Douglasspar, Fijnspar, Amerikaanse Eik en / of diverse populiersoorten. Naast een bosbouwfunctie hebben multifunctionele bossen ook een functie voor natuur en recreatie. Multifunctionele bossen komen in Brabant vrij algemeen.

Natuurgebiedsplan 'Beerze-Reusel':

In het natuurgebiedsplan 'Beerze-Reusel' zijn per deelgebied de doelstellingen geformuleerd met betrekking tot de landschappelijke en natuurwaarden.

Boswachterij Hapert en de Cartierheide:

In dit gebied, direct westelijk van het plangebied, wordt een begeleid natuurlijke eenheid nagestreefd, waarin uitgestrekte natuurbossen hier en daar onderbroken worden door ruige graslanden, moerasjes en struwelen. De Cartierheide zal geen onderdeel uitmaken van de begeleid natuurlijke eenheid. In dit gebied wordt gestreefd naar behoud en waar nodig herstel van de karakteristieke heide- en venvegetaties en de daarbij behorende planten- en diersoorten.

Beekdal van de Kleine Beerze:

Voor het beekdal van de Kleine Beerze tussen Eersel en Vessem wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een ecologische verbindingszone. De zone verbindt boswachterij Hapert en de Cartierheide met de natuurgebieden ten noorden van Vessem. Door een natuurvriendelijke inrichting van de Kleine Beerze, in combinatie met de langs de beek liggende bosjes, kan een migratieroute ontstaan voor amfibieën, dagvlinders, bosvogels en kleine zoogdieren.



Kansenkaarten countdown 2010:

De provincie Noord-Brabant heeft middels onderzoek de potentiële leefgebieden voor zogenaamde prioritaire en kwetsbare dier- en plantensoorten in beeld gebracht. Een kansenskaart laat, op basis van voorkomende gebiedskenmerken zien, waar binnen de provincie geschikte leefgebieden voor de betreffende soort aanwezig zijn of ontwikkeld kunnen worden.

Bestudering van de onderstaande kaartbeelden leert dat het plangebied en haar directe omgeving geschikte (potentiële) leefgebieden zijn voor ondermeer de Korhoen, de Kommavlinder, de Gladde Slang, het Bont Dikkopje, de Geoorde fuut, de Nachtzwaluw en het Gentiaanblauwtje.

3.5.4 Potentiële natuurwaarden landgoed de Panberg

Kansen Natuur nieuw landgoed de Panberg:

Op basis van de omgevingsaspecten geomorfologie, bodem, maaiveldhoogte en water zal er voor het plangebied een onderscheid gemaakt worden in droge en natte natuur. De droge natuur is gesitueerd op de hogere, drogere gronden in het westen van het plangebied. De natte natuur is gelegen op de lagere gronden in het oosten van het plangebied. Juist de overgang hoog en droog naar laag en nat is een goede uitgangspositie voor het ontwikkelen van gevarieerde, structuurrijke natuur.

De droge natuur bestaat uit bossen, heidevelden en graslanden. In aansluiting op de omringende natuur en de ondergrond wordt ingezet op de natuurdoeltypen beuken-eikenbos en berken-eikenbos. De heide betreft het natuurdoeltype droge heide. De graslanden bestaan uit de natuurdoeltype bloemrijk grasland. De natte natuur bestaat uit vennen, natte graslanden, moeras en natte heide. Ingezet wordt op de natuurdoeltypen Vochtig Schraalland, Natte Heide, Bloemrijk grasland, Moeras en soortenrijk water.

Op basis van huidige en potentieel voorkomende soorten in de directe omgeving van het plangebied kan worden ingezet op de volgende doelsoorten voor het landgoed de Panberg: Gladde slang, Bont dikkopje, Korhoen, Kommavlinder, Geoorde Fuut, Nachtzwaluw en Gentiaanblauwtje. Al deze doelsoorten zijn kritische soorten en daardoor (redelijk) zeldzame soorten. Door hoog in te zetten en de inrichting af te stemmen op deze kritische soorten zullen de algemenere soorten ook automatisch meeliften.

In hoofdstuk 5 'Inrichtingsschets' wordt de beoogde natuurdoeltypen en de doelsoorten voor het landgoed de Panberg nader beschreven.



kansenkaart Gladde slang



kansenkaart Korhoen



kansenkaart Bont dikkopje



kansenkaart Gentiaanblauwtje



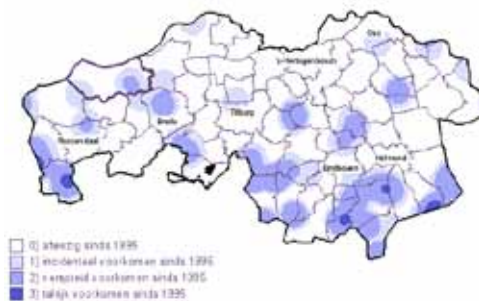
kansenkaart Hazelworm



kansenkaart Kommavlinier



kansenkaart Nachtzwaluw



kansenkaart Geoorde Fuut

3.6 Cultuurhistorie

De cultuurhistorie wordt in beeld gebracht op basis van historische kaarten en de Cultuurhistorische Waardenkaart van Brabant.

Historische kaarten:

Op de kaarten uit de periode 1836-1843 (figuur 3.6a) is het plangebied herkenbaar als heidegebied met lokale zandduinen, vennen en wordt het doorkruist door enkele zandwegen. Deze gronden worden ook wel 'woeste gronden' genoemd; ze bevonden zich tussen in cultuur gebrachte gebieden in het westen; Dalem en het bosgebied De Pan, en in het oosten; Duizel. Woeste gronden zijn onbebouwde gebieden die gekenmerkt werden door een relatief extensief gebruik; er werden ondermeer schapen gehouden, hout gekapt en moerasijzererts gewonnen.

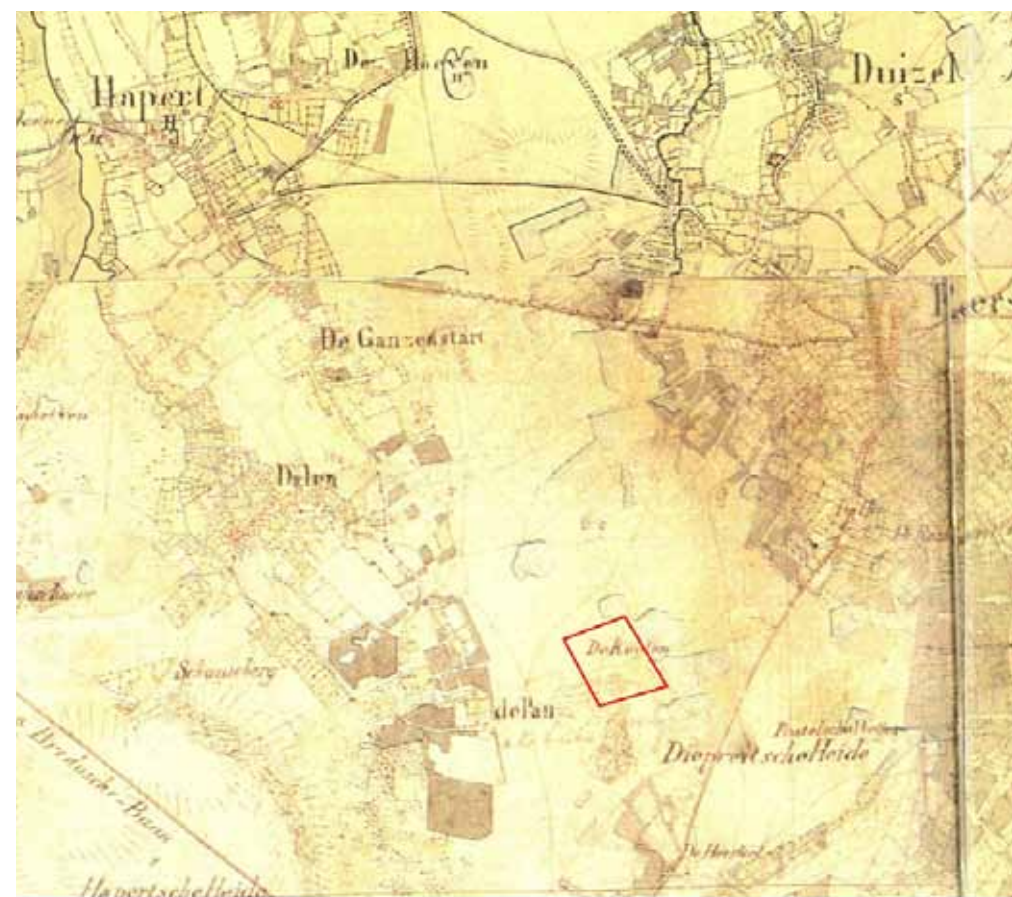
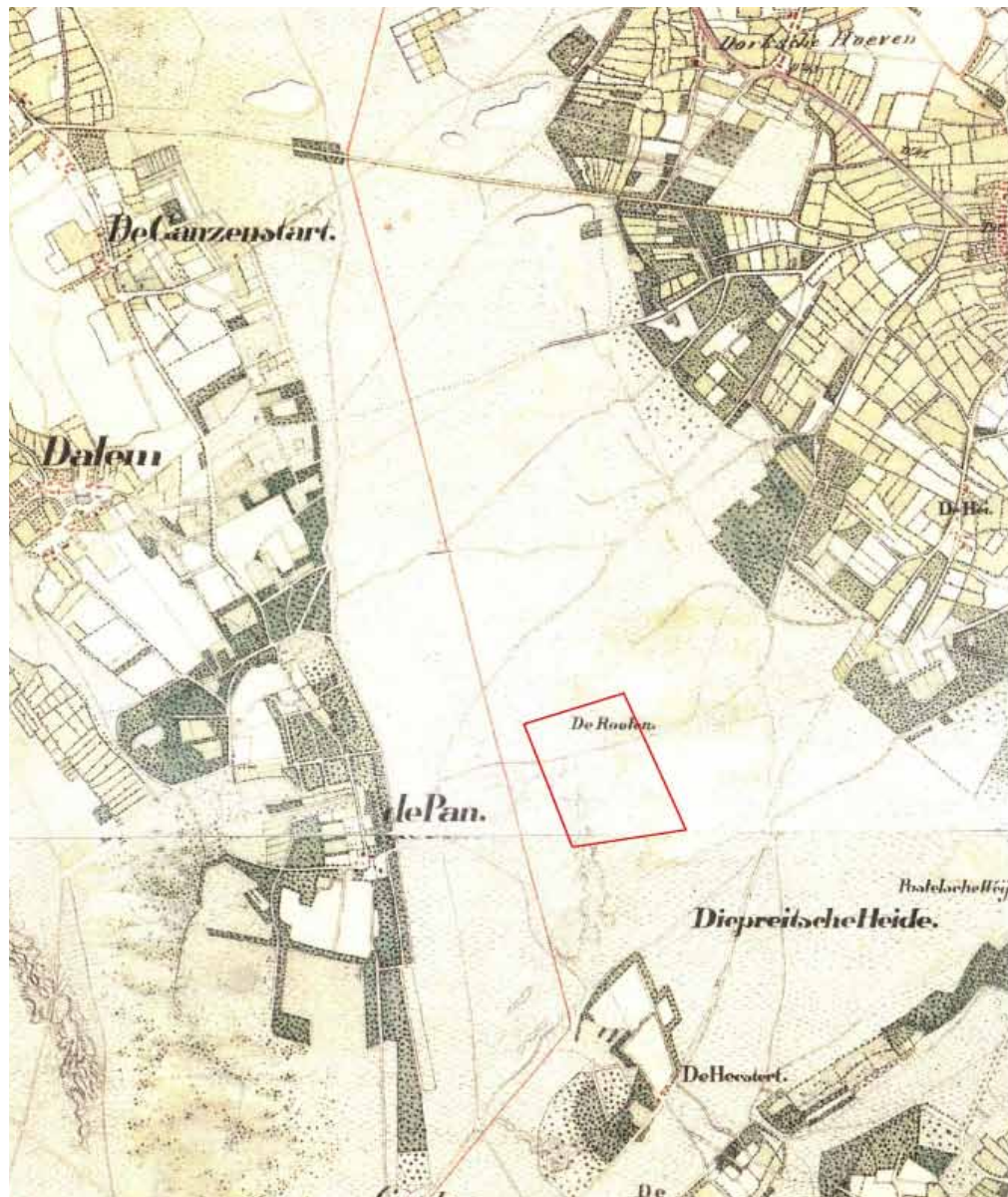
Het kaartbeeld toont in hoofdlijnen drie landschappelijke eenheden:

- de hoger gelegen woeste gronden;
- de overgangen van hoog naar laag met de bebouwde kernen en rondom de kernen de akkercomplexen;
- de laag gelegen beekdalen met weidegronden.

Deze driedeling is typisch voor grote delen van het Zuid-Nederlandse dekzandlandschap.

Op de latere historische kaarten uit de periodes 1838-1857 en 1898 valt in eerste instantie op dat de vennen, die op de kaartbeelden van 1836-1843 nog nauwelijks herkenbaar zijn, nu veel duidelijker aanwezig zijn. Het toponiem 'De Rooten', welke in beide kaartbeelden in de directe nabijheid van het plangebied voorkomt, zou kunnen duiden op rode oftewel rooiing, bosontginning, zoals die uit de tijd van de Middeleeuwse dorpsuitbreidingen in het dekzandgebied wel meer bekend zijn. Een andere mogelijkheid is dat het toponiem verwijst naar root- of rootkuilen oftewel natte laagtes die gebruikt werden om producten als vlas in te kuilen om ze vervolgens te kunnen bewerken. De op de kaart aangegeven vennen zouden eveneens daarvoor gebruikt kunnen zijn. Het toponiem Panberg duidt hoogstwaarschijnlijk op het bos- en duingebied dat ook nu nog bekend staat als de Panberg; een min of meer cirkelvormige laagte omgeven door hogere duin. Pan staat voor een laagte, zoals in duinpan, en berg staat voor de hogere delen.

Volgens het cultuurhistorische informatiesysteem KICH bevinden zich in het plangebied geen belangwekkende cultuurhistorische elementen. Ook de Cultuurhistorische Waardenkaart laat in het plangebied geen waardevolle cultuurhistorische elementen zien. Wel staan er in de directe omgeving van het plangebied een tweetal archeologische monumenten op de kaart (hoofdstuk 3.7 Archeologie). Direct ten zuiden van het plangebied wordt in het kaartbeeld aan de zuidwestelijke zijde van de Postelseweg een Rijksmonument aangegeven. Dit is de kop-romp boerderij 'Veezicht – Mijn genoeg', een uit omstreeks 1930 daterende, haaks op de weg gesitueerde boerderij.



figuur 3.6b historische topografische kaart 1838-1857

figuur 3.6a historische topografische kaart 1836-1843

Kansen Cultuurhistorie voor nieuw landgoed de Panberg:

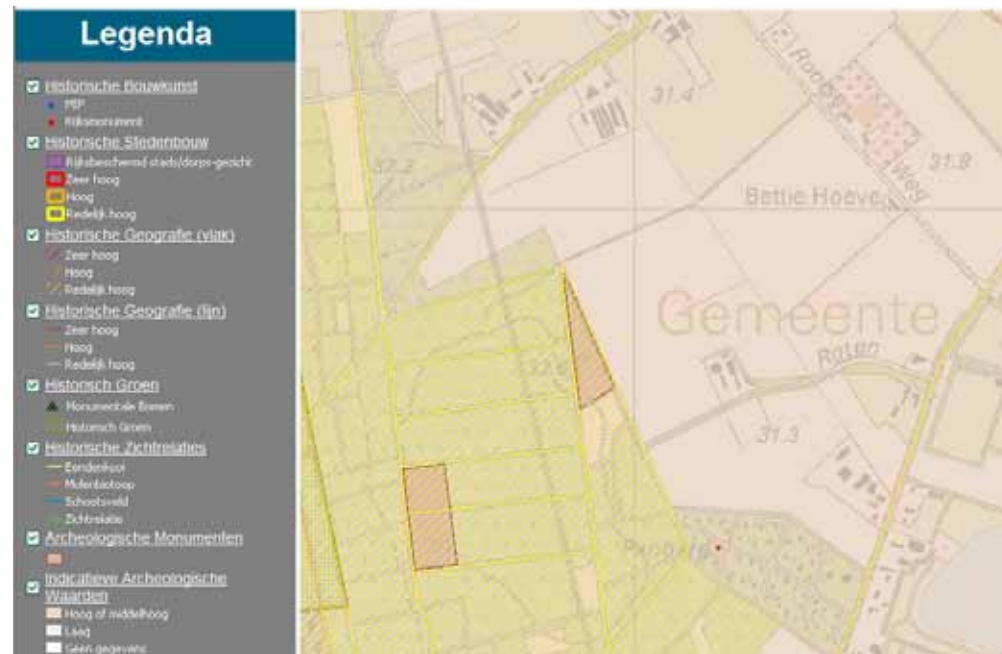
- herstellen / verwijzen naar historische vennen;
- herstellen / verwijzen naar historisch aanwezig heidegebied met lokale zandduinen;
- gebruiken toponiem Panberg;
- herstellen / verwijzen naar historisch aanwezige natuurlijke gradiënt;
- aansluiten op bosgebied met orthogonaal padenstelsel;
- herstellen / verwijzen naar oude historische smokkelroutes tussen Nederland en België.

3.7 Archeologie

In mei 2009 heeft RAAP Archeologisch adviesbureau voor het plangebied een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek had tot doel een gespecificeerde archeologische verwachtingswaarde voor het plangebied op te stellen. Het plangebied van landgoed de Panberg maakt deel uit van een in archeologisch opzicht rijk en waardevol gebied. Op de cultuurhistorische Waardenkaart van Brabant (figuur 3.6d) is te zien dat het plangebied direct grenst aan een beschermd archeologisch monument dat sporen van jager-verzamelaars kampementen uit het laat Paleolithicum en Mesolithicum omvat. Andere archeologische vondsten in de directe nabijheid van het plangebied betreffen agrarische sporen uit het Neolithicum / Bronstijd en een urnenveld. Dit grafveld is aangemerkt als archeologisch monument. In de door RAAP opgestelde gespecificeerde archeologische verwachtingswaarde wordt onderscheid gemaakt tussen twee samenlevingsvormen, die het landschap van het plangebied op verschillende manieren gebruikt hebben; respectievelijk jager-verzamelaars en landbouwers.

jager-verzamelaars

Uit een ruimtelijke analyse van vindplaatsen van sporen van jager-verzamelaars, blijkt dat deze vaak op de overgangen van hoog naar laag gesitueerd zijn. Op dergelijke locaties was op korte afstand een grote verscheidenheid aan voedselbronnen voorhanden in de vorm van planten en dieren. Daardoor waren deze locaties aantrekkelijke vestigingsplaatsen voor de kampementen van jagers-verzamelaars. In het westelijk deel van het plangebied is een dergelijke gradiënt aanwezig oftewel een overgang tussen een gebied met grondwatertrap VII en V. Deze zone heeft, mede gelet op aangetroffen archeologische vindplaatsen direct ten westen hiervan, een hoge verwachtingswaarde voor vindplaatsen van jager-verzamelaars, met name uit het laat Paleolithicum en Mesolithicum. Vanwege de mogelijke aanwezigheid van voormalige vennen geldt voor het lagere en nattere oostelijke deel een middelhoge verwachting voor sporen die typisch zijn voor natte landschappen, zoals bijvoorbeeld fuiken.



landbouwers

Met de introductie van de landbouw bij de aanvang van het Neolithicum, werd de mate waarin gronden geschikt waren om te bewerken voor akkerbouw, een steeds belangrijkere factor in de keuze van de vestigingsplaats van de mens. Factoren als grondwaterregime, vruchtbaarheid en bewerkbaarheid van de grond speelden een doorslaggevende rol bij de locatiekeuze voor nederzettingen en akkerarealen. De eerste landbouwers bouwden hun woningen en legden hun akkers voornamelijk aan op goed ontwaterde, rijkere gronden. In dit licht heeft het oostelijke deel van het plangebied met een relatief slechte ontwatering (grondwatertrap V) een lage verwachtingswaarde voor vindplaatsen van sporen van landbouwers. Vanwege de goede ontwatering (grondwatertrap VII) heeft het westelijke deel van het plangebied een middelhoge verwachtingswaarde voor vindplaatsen van sporen van landbouwers(huizen, nederzettingen, graven). Door de eventuele aanwezigheid van voormalige vennen, geldt voor het lagere en nattere oostelijke deel een middelhoge verwachting voor resten die typisch zijn voor natte landschappen.

diepteligging

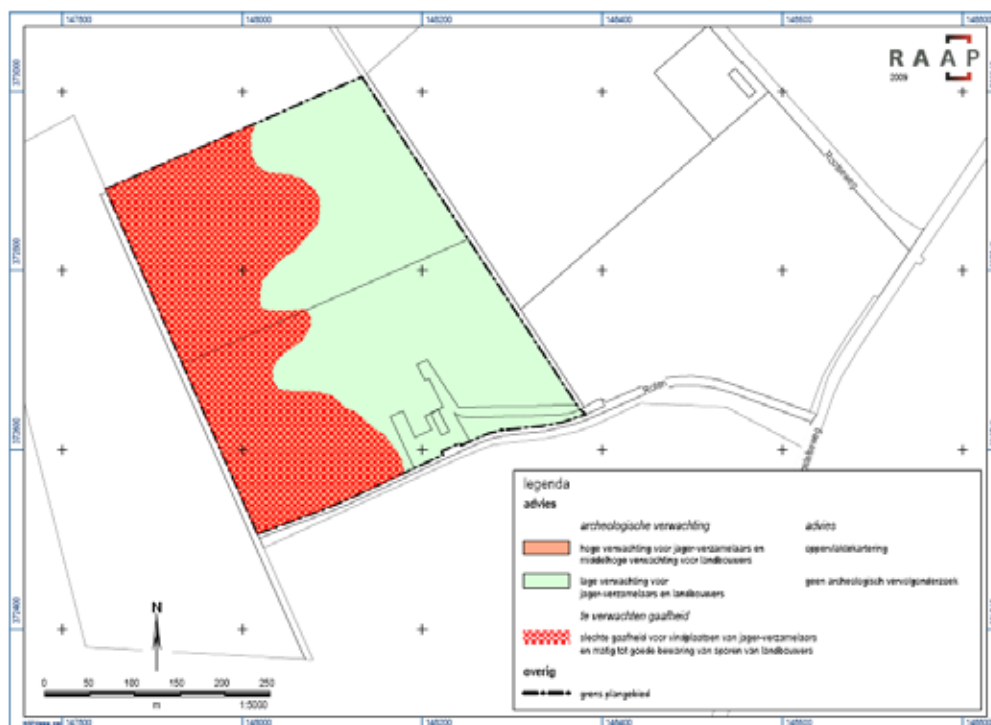
Eventuele archeologische sporen en resten zullen, zoals gebruikelijk in podzolbodems, waarschijnlijk net onder de bouwvoor of A-horizont liggen; ten gevolge van ploegen kunnen archeologische sporen eventueel aan het oppervlak liggen.

conservering en gaafheid

Vindplaatsen van sporen van jager-verzamelaars zijn zeer gevoelig voor erosie. De vindplaatsen bestaan in de regel uit een vondstlaag welke overwegend bestaat uit vuursteen. Het vuursteen omvat naast werktuigen voornamelijk afval dat ontstaan is bij het gebruik en de bewerking van deze steensoort. Met name door agrarische grondbewerking raken vondsten uit hun oorspronkelijke context en verdwijnt de informatie over de interne structuur van de vindplaats. Op basis van de in het veld vastgestelde verstoorde bodem worden intacte jager-verzamelaars vindplaatsen in het plangebied niet verwacht.

De archeologische informatiewaarde van landbouwende gemeenschappen hangt samen met hun grondsporen. Doordat deze veelal diep ingegraven zijn, zijn ze minder afhankelijk van erosie. Wel kunnen ze beschadigd zijn door ingrijpendere bodemactiviteiten als diepploegen. Alhoewel de bodem in het plangebied verstoord is, kan het niet worden uitgesloten dat er nog archeologische resten van landbouwers in de grond aanwezig zijn.

In het gebied met een middelhoge verwachting voor resten die typisch zijn voor natte landschappen worden vanwege de waarschijnlijk grotendeels verstoorde bodem geen in situ resten meer verwacht.



figuur 3.7 gespecificeerde archeologische verwachtingskaart

Archeologische perioden		Datering (gekalibreerd)
Nieuwe tijd		1500
Middeleeuwen	Laat	1050
	Vroeg	450
Romeinse tijd	Laat	270
	Midden	70 na Chr.
	Vroeg	12 voor Chr.
IJzertijd	Laat	250
	Midden	500
	Vroeg	800
Bronstijd	Laat	1100
	Midden	1800
	Vroeg	2000
Neolithicum (Nieuwe Steentijd)	Laat	2850
	Midden	4200
	Vroeg	4900 / 5300
Mesolithicum (Midden Steentijd)	Laat	6450
	Midden	8640
	Vroeg	9700
Paleolithicum (Oude Steentijd)	Laat	35.000
	Midden	300.000
	Vroeg	

verwachtingswaarde:

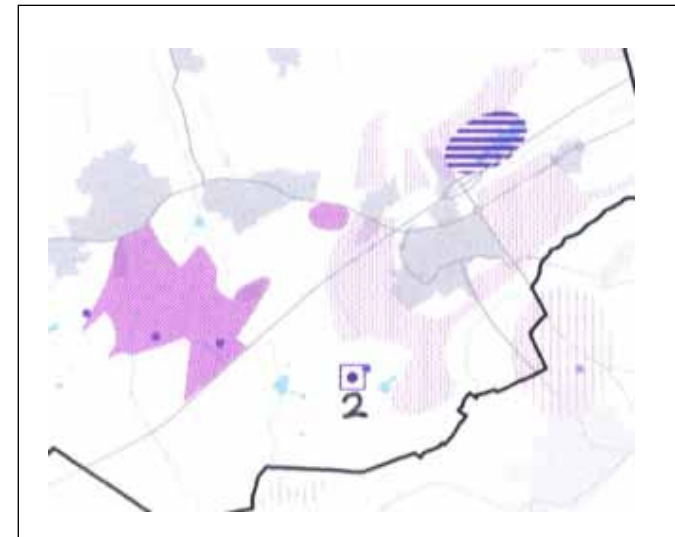
		Gave bodem:	Verstoorde bodem:
Westen	Jager-verzamelaars	Hoog	Geen
Westen	landbouwers	Middelhoog	Mogelijk
Oosten	Natte landschappen	middelhoog	Geen

In het nabije verleden (1992 tot 1996) is in het plangebied echter al grondig archeologisch veldonderzoek gedaan. Elk voorjaar heeft er na het ploegen van het land oppervlakteonderzoek plaatsgevonden; echter zonder enig resultaat. Bij de eerste ontginning van de gronden in het plangebied is de bodem ten behoeve van de agrarische in gebruik name geëgaliseerd. Later is met de ruilverkaveling in het gebied het westelijk deel van het plangebied afgegraven en het oostelijk deel middels deze gronden opgehoogd. Hierdoor zijn bodemlagen niet meer intact. Daarbij komt met de herinrichting van het plangebied tot landgoed, het westelijk deel alleen wordt opgehoogd. Naar aanleiding van deze laatste gegevens heeft RAAP aangegeven dat vervolgonderzoek niet noodzakelijk is.

De resultaten van het bureauonderzoek en de veldinspectie d.m.v. boringen, zoals gepresenteerd in Plangebied Landgoed De Panberg te Eersel. Gemeente Eersel. Archeologisch vooronderzoek: een bureauonderzoek en een veldinspectie, auteur: M. P. F. Verhoeven (RAAP-NOTITIE, concept 2, 16-10-2009) laten zien dat het plangebied een lage archeologische verwachting heeft voor alle perioden.

Op basis van het bureauonderzoek kan voor het relatief hooggelegen westelijke gedeelte van het plangebied, waar het grens aan een beschermd archeologisch monument met resten uit het Mesolithicum, een hoge archeologische verwachting worden aangenomen voor resten uit het Laat-Paleolithicum en Mesolithicum. Het lager gelegen oostelijke gedeelte heeft ten aanzien van deze perioden een middelhoge verwachting voor resten die typisch zijn voor natte landschappen. Voor vindplaatsen van landbouwers, dus vanaf het Neolithicum, geldt voor het westelijke gedeelte een middelhoge verwachting voor resten van bewoning en begraving en voor het oostelijke gedeelte een zelfde verwachting voor resten die typisch zijn voor natte landschappen. Wegens de in de boringen geconstateerde bodemverstoring kan de archeologische verwachting voor het plangebied echter in zijn geheel naar laag worden bijgesteld. De verstoring is met name van invloed op eventuele resten uit het Laat-Paleolithicum en Mesolithicum, maar aangezien intensieve oppervlaktekarteringen in het plangebied door de lokale amateurarcheoloog P. van Giesbergen geen vondsten uit latere perioden hebben opgeleverd kan ook de verwachting ten aanzien daarvan naar beneden worden bijgesteld. Hiermee kan het plangebied voor wat betreft het aspect archeologie worden vrijgegeven voor de voorgenomen planontwikkeling in het kader van de te doorlopen Wro procedure voor de bestemmingsplanherzie

De aanwezigheid van archeologische resten kunnen nooit geheel worden uitgesloten op basis van het uitgevoerde onderzoek. Mochten er tijdens toekomstige grondwerkzaamheden toch onverwacht archeologische vondsten en structuren worden aangetroffen, dan dient men dit zo spoedig mogelijk te melden bij de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en de gemeente Eersel te melden (Monumentenwet 1988, artikel 53).



legenda

-  Projectlocatiegebied
-  Intensief recreatief gebied
-  Kansrijk extensief recreatief landelijk gebied
-  Recreatieve poort
-  Intensieve recreatiebedrijven
-  Stedelijk uitloopgebied
-  Waterrecreatie
-  Aanlegplaats

3.7 Recreatie & toerisme

3.7.1 Recreatief beleid

In het rapport Recreatieve Poorten reconstructiegebied Beerze-Reusel is aangegeven dat nabij recreatiecentrum Ter Spegelt aan de Postelseweg te Eersel een recreatieve poort gepland is. Hiervoor is ook een bestemmingsplan opgesteld. Omdat het bestemmingsplan voor deze recreatieve poort door de Raad van State vernietigd is, is realisatie op korte termijn niet aan de orde. Ondanks het feit dat de recreatieve poort van de baan is, vormen het nieuwe landgoed en het recreatiebedrijf (VAB-locatie) een waardevolle invulling op de toeristisch-recreatieve structuur van de gemeente Eersel.

3.7.2 Recreatie in en om landgoed de Panberg

Huidige situatie:

De huidige boerderij wordt ontsloten via de weg de Roten. Deze weg maakt nu al onderdeel uit van het fietsknooppuntennetwerk. Hierdoor komen fietsers op weg naar de Hapertse Bossen en de Cartierheide automatisch langs het plangebied. Momenteel heeft mevr. Versmissen een galerie die op afspraak te bezichtigen is.

Kansen Recreatie nieuw landgoed de Panberg:

- Bij ontwikkeling van het landgoed de Panberg, zullen fietsers niet alleen meer langs het plangebied fietsen, maar juist ook door het landgoed zelf. Sterker nog, het landgoed wordt een doel op zich of gecombineerd met een bezoek aan de Hapertse bossen en de Cartierheide.
- Het nieuwe landgoed wordt voor ongeveer 90% opengesteld voor bezoekers. (zie ook hoofdstuk 5 'inrichtingsschets')
- Bij het ontwikkelen van het landgoed heeft de familie Versmissen ook een bron van inkomsten nodig. Kansrijk zijn kleinschalige detailhandel activiteiten zoals de verkoop van streekproducten, (uitbreiding van) de galerie, klein terras voor ondergeschikte horeca, etc.
- Het opnemen van het landgoed de Panberg in een wandelroute van Eersel naar de Hapertse Bossen en de Cartierheide.



3.8 Milieu

Het afbouwen van de agrarische activiteiten in het plangebied en daarmee van de productie van meststoffen van varkens, zal de druk op de bodem doen afnemen. Er zullen minder nutriënten in de bodem en het grondwater terecht komen. De uitstoot aan CO2 zal drastisch worden verlaagd. In de toekomstige situatie met een bewoonde gastboerderij en drie nieuwe woningen, zal er wel sprake zijn van een bepaalde CO2 productie. Netto zal de CO2 balans echter positief zijn en de plaatselijke belasting van het milieu afnemen, mede omdat het aantal bedrijfsmatige verkeersbewegingen sterk zal afnemen; de aan- en afvoer van agrarische grondstoffen en producten.

Door het verdwijnen van de agrarische bedrijfsactiviteiten en het bedrijfsmatig transport zal ook de hoeveelheid geluid direct afnemen. Hiermee wordt de voor een dergelijk landgoed gewenste rust versterkt.

Op de huidige locatie zal de varkenshouderij worden gesaneerd en daarmee zal de stankkegel ter plaatse komen te vervallen in het belang van de landschappelijke waarde van het landgoed. Hiermee zal de huidige vigerende Hinderwetvergunning niet meer van toepassing hoeven te zijn. Bij de ontwikkeling van het nieuwe landgoed de Panberg zullen in de te realiseren gebouwen geen uitlogende materialen, zoals zink en lood, worden toegepast. Het gebruik van bouwmaterialen wordt geregeld in de bouwverekening en het bouwbesluit van de gemeente Eersel. Op grond van de Wet bodembescherming is het verboden de bodem te verontreinigen (art. 6, lid 2 sub c). De gemeente toetst een bouwaanvraag op het bestemmingsplan, het bouwbesluit en de welstandsnota. Zolang een plan daar binnen past mag een vergunning niet geweigerd te worden. Het bouwbesluit is het meest geschikte instrument om het gebruik van uitlogende materialen, zoals zink en lood, te voorkomen. In de modelbouwverordening is in Art. 2.7.5 in alternatief 2 het volgende geregeld: De in artikel 3.41 van het Bouwbesluit bedoelde, aan of in bouwwerken aan te brengen voorzieningen voor de afvoer van hemelwater moeten:

- a. zodanig lozen dat geen verontreiniging van water, bodem en lucht kan optreden; en
- b. zijn aangesloten aan een in de grond aangebrachte opvang- en bezinkingsvoorziening van voldoende capaciteit, welke voorziening in verband met de grootte van de te ontwateren oppervlakken en de bodemgesteldheid ter plaatse moet zijn gelegen op voldoende afstand van de perceelgrenzen en de bebouwing op het perceel.

Kansen Milieu nieuw landgoed de Panberg:

- Milieuverbetering door afname van: CO2, geluidsbelasting en plaatselijke milieubelasting;
- Duurzame milieuverbetering door: inleveren fosfaatrechten, bedrijfsgebouwen en Hinderwetvergunning.

Het onderzoek naar de diverse omgevingsvariabelen heeft de volgende resultaten opgeleverd:

Geluid

Industrielawaai

Op basis van de tabel Milieuzonering uit het VNG-boekje is af te leiden dat het nieuw te ontwikkelen landgoed niet beperkt wordt of beperkingen oplegd t.a.v. de omliggende bedrijven t.a.v. geluid. De twee nabij gelegen bedrijven, te weten de nertsenfokkerij gelegen aan de Grote Aardweg 28-30 en de Paardenhouderij aan de Rootseweg 6 liggen respectievelijk op 200 meter en 290 meter van het plangebied. Voor beide bedrijven geldt een geluidszone van 30 meter. De geluidscontouren vormen dus geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

Verkeer

De afstand tot de weg dient minimaal 250 meter te bedragen om buiten de geluidszone van deze weg te vallen. Er vanuit gaande dat de deels onverharde weg Roten niet aanmerking genomen dient te worden, aangezien deze alleen voor bestemmingsverkeer dient, kan worden geconcludeerd dat het plangebied buiten de geluidszone ligt. De minimale afstand tot de weg bedraagt ruim 400 meter.

Luchtkwaliteit

Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden, welke zijn vastgelegd in het hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (de zogenaamde Wet luchtkwaliteit). De luchtkwaliteitseisen zijn vastgelegd in Bijlage 2 van deze wet. Voor NO₂ (stikstofdioxide) kent de wet tijdelijk verhoogde grenswaarden, ofwel plandrempels. Bij overschrijding van deze plandrempels dient een plan opgesteld te worden, waarin wordt aangegeven op welke wijze in 2010 voldaan zal gaan worden aan de grenswaarden. Voor fijn stof zijn (PM₁₀) geen plandrempels meer van toepassing.

De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. De luchtkwaliteit dient in zijn algemeenheid, met uitzondering van de werkplek, bepaald te worden. Het ontstaan van nieuwe knelpunten moet worden voorkomen. De gemeente toetst daartoe nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen expliciet aan de normen uit de Wet luchtkwaliteit. Is de verwachting dat de ontwikkeling zal leiden tot overschrijding van de normen, dan wordt naar een zodanig (technisch en/of planologisch) alternatief gezocht dat wordt voldaan aan de normen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen worden uitgevoerd. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de grens van 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof en stikstofdioxide niet wordt overschreden. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Ten aanzien van woningbouwlocaties is in de regeling gesteld dat de volgende situaties niet in betekende mate bijdragen:

- netto niet meer dan 1.000 woningen in geval van één ontsluitingsweg;



Achtergrondbelasting o.b.v. geurverordening

• netto niet meer dan 1.500 woningen in geval van twee ontsluitingswegen met gelijkmatige verkeersverdeling

Inmiddels is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden (1 augustus 2009). Vanaf deze datum is de grens voor 'niet in betekende mate projecten' opgetrokken van 1% van de grenswaarde naar 3% van de grenswaarde. Voor woningbouwlocaties geldt dat deze 'niet in betekende mate' bijdragen in het geval van 1.500 woningen met één ontsluitingsweg dan wel in het geval van 3.000 woningen met twee ontsluitingswegen. .

De wijzigingen die in het bestemmingsplan voor Landgoed De Panberg zijn opgenomen, zijn zowel samen als afzonderlijk te karakteriseren als 'niet in betekende mate'. Het totale aantal woningen dat door middel van deze bevoegdheden gerealiseerd kan worden, bedraagt namelijk minder dan 1.000. Het berekenen van de bijdrage van deze projecten aan de verslechtering van de luchtkwaliteit is dan ook ingevolge de Wet luchtkwaliteit niet noodzakelijk.

Desondanks is door SRE Milieudienst recent een luchtkwaliteitonderzoek in de regio uitgevoerd (Wet luchtkwaliteit; Komplan Wintelre, maart 2009). Met behulp van GeoStacks versie 1.13 zijn voor de kom Wintelre luchtkwaliteitberekeningen uitgevoerd voor de huidige situatie (2009) en de autonome ontwikkeling in 2010 en 2019. Uit deze berekeningen blijkt:

- dat in de regio geen bedrijven zijn gelegen die vanuit luchtkwaliteittoogpunt enige relevantie hebben. Aanwezige bedrijven dragen op lokaal niveau verwaarloosbaar bij aan het achtergrondniveau;
- dat in de directe nabijheid van de kern geen snelweg is gelegen die een bijdrage levert aan de achtergrondconcentratie;
- dat voor de stoffen NO₂ en PM₁₀ (fijn stof) afkomstig van het lokale wegverkeer ruimschoots aan de luchtkwaliteitsnormen, zoals opgenomen in bijlage 2 van de Wet milieubeheer, voldaan kan worden.

Conclusie: De Wet luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen.

Milieu- en Stankcontouren

Ten aanzien van de milieu- en stankcontouren is gekeken naar zowel de tabel Milieuzonering van de VNG als naar de databank milieugegevens (BVB databank van de provincie). Hierbij is ook de gemeentelijke geurverordening in ogenschouw genomen. Door de sanering van het varkensbedrijf op Roten 3 verdwijnen zoals aangegeven de stankcontouren en milieucontouren verbonden aan het varkensbedrijf. In de regio is opnieuw gekeken naar de twee nabijgelegen bedrijven die t.a.v. milieu en stank een belemmering zouden kunnen vormen. De nieuwe voorgenomen activiteiten op de locatie vormen bevat geen elementen die opnieuw een geurontwikkeling bevatten. Hiermee wordt de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling niet belemmerd door de gemeentelijke geurverordening.

Ten aanzien van de Nertsenfokkerij gelegen aan de Grote Aardweg 28-30 geldt dat deze een milieuzone heeft voor stank van 200 meter. Het plangebied is gelegen op minimaal 200 meter. De grens van het plangebied is gelegen op 200 meter van dit bedrijf en de daarop te realiseren woningen liggen op minimaal 300 meter. De Nertsenfokkerij vormt dus geen belemmering voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen.

Voor de Paardenhouderij gelegen aan de Rootseweg 6 geldt een milieuzone voor stand van 50 meter. Hier geldt een afstand tot dit bedrijf van minimaal 290 meter. Hiermee vormt de Paardenhouderij ook geen belemmering voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen.



Risicopunten externe veiligheid

Kijkend naar de lokaal vigerende geurverordening wordt voor het plangebied zichtbaar dat de huidige piek in de achtergrondbelasting, zoals zichtbaar op het plaatje, zal verdwijnen door de sanering van het varkensbedrijf. Hierdoor zal voor het gehele gebied een achtergrond belasting gelden van tussen 0 en 6. Hiermee is een goed woon- en leefklimaat ontstaan op deze locatie.

Externe Veiligheid

Op basis van de risicokaart van Noord-Brabant (<http://nederland.risicokaart.nl/risicokaart.html?prv=noord-brabant>) is vast te stellen dat het meest dichtbij gelegen risicopunt (typering Overig) gelegen is op Recreatiecentrum Ter Spegelt. Verder zijn binnen een gebied van 1 km omtrek geen risico-objecten aanwezig. Er zijn dus geen risicopunten in de omgeving die een belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling vormen.

Bodem Kwaliteit

Voor het plangebied zijn door Geofox Lexmond (versie 2, 30 juli 2009) boringen en bodemanalyses uitgevoerd waaruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn.

3.9 Duurzaamheid

Uitgangspunt voor het ontwikkelen van het nieuwe landgoed de Panberg is dat het een duurzame ontwikkeling betreft.

Volgens de definitie van de VN-Commissie Brundtland uit 1987 is een duurzame ontwikkeling een ontwikkeling die aansluit op de behoeften van het heden zonder het vermogen van de toekomstige generaties om hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen. Duurzaamheid gaat dus over de schaarste van de hulpbronnen waarmee welvaart wordt voortgebracht. De oppervlakte van de aarde is eindig, grondstoffen kunnen opraken en ook de opnamecapaciteit van de zowel de atmosfeer als onze natuurlijke omgeving kent haar grenzen. Nieuwe ontwikkelingen mogen dus de natuurlijke aanwas nooit overtreffen. Bij een duurzame ontwikkeling is sprake van een ideaal evenwicht tussen de ecologische, economisch en sociale belangen. De provincie Noord-Brabant stelt voor nieuwe landgoederen vanuit de (oude) nota Rood voor groen de duurzaamheidstoets verplicht. In paragraaf 4.1 is de inhoud van deze toets toegelicht. Met het oprichten van een landgoed in het plangebied wordt de duurzaamheid van de ruimtelijke situatie ter plaatse versterkt. In hoofdstuk 5 wordt nadere invulling gegeven aan de duurzaamheidstoets, omdat deze (voormalige) beleidstoets de gehanteerde duurzame benadering nog steeds goed verwoordt.

Kansen Duurzaamheid voor nieuw landgoed de Panberg zijn:

- Het versterken van de ruimtelijke samenhang en kwaliteit in het plangebied. In de huidige situatie is de overgang van het bos naar het agrarische gebied zeer abrupt. Met de ontwikkeling van het landgoed de Panberg kan een geleidelijke, natuurlijke overgang gecreëerd worden van de besloten bossen naar de open weilanden. Naast de ruimtelijke kwaliteit van het landschap kan ook de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing verbeterd worden door goed in het landschap ingepaste bebouwing toe te passen.
- Zoals eerder in de aanleiding beschreven is de agrarische bedrijfstak van de familie Versmissen een onzekere inkomstenbron. De prijzen

van landbouwgrond zijn immers erg gevoelig voor speculatie. Kortom de marktwaarde van de huidige agrarische bedrijfsvoering is niet sterk en erg marktgevoelig. Bij ontwikkeling van het nieuwe landgoed de Panberg zal de familie Versmissen het beheer op zich nemen. Het beheer van het landgoed tezamen met een kleine detailhandel functie staat garant voor een duurzame broodwinning. De geplande productie en verkoop van kleinschalige streekproducten is niet erg winstgevend, maar heeft wel een groeimarkt. Bij het bestemmingsplan behoort tevens een beheerplan voor onderhoud en instandhouding van het landgoed.

3.10 Kansen omgevingsaspecten

Hieronder zijn de kansen voor alle beschreven omgevingsaspecten op een rijtje gezet.

Kansen Geomorfologie voor het nieuwe landgoed De Panberg:

- Het terugbrengen van het oorspronkelijk aanwezige microreliëf als gevolg van de terras-afzettingsswelingen met dekzand is een kans bij het ontwikkelen van het nieuwe landgoed de Panberg;
- De geomorfologisch aanwezige laagtes bieden kansen voor een interessante gradiënt qua natuurontwikkeling.

Kansen Bodem voor het nieuwe landgoed de Panberg:

- De bodem bestaat uit schone grond waarop de ontwikkeling van een nieuw landgoed mogelijk is.

Kansen hoogteligging voor het nieuwe landgoed de Panberg:

- De aanwezige gradiënt in de maaiveldhoogte is een goed uitgangspunt voor gevarieerde natuur- en landschapsontwikkeling;
- Het verschil in maaiveldhoogte kan verder gedramatiseerd worden.

Kansen Water voor nieuw landgoed de Panberg:

- Waar in de historische situatie vennen aanwezig waren, in het oostelijke deel van het plangebied, wordt het water nu afgevoerd via de sloot als de agrarische bedrijfsvoering dat vraagt. Door in het plangebied van een agrarisch grondgebruik over te stappen naar een natuurfunctie, ontstaat de mogelijkheid om weer een natuurlijk waterpeil te introduceren.
- Met het ontwikkelen van nieuwe vennen met zeer flauwe oevers en het introduceren van een natuurlijk grondwaterpeil worden de potenties van natte natuur in het plangebied ten volle benut.

Kansen Natuur nieuw landgoed de Panberg:

- Onderscheid maken in droge en natte natuur op basis van de ondergrond;
- De overgang van hoog en droog naar laag en nat is een goede uitgangspositie voor het ontwikkelen van gevarieerde, structuurrijke natuur;
- De droge natuur bestaat naast bos uit heidevelden en graslanden;

- De natte natuur bestaat uit natte graslanden, vennen en natte heide;
- Voor de droge natuur kan ingezet worden op de natuurdoeltypen: beuken-eikenbos, berken-eikenbos, droge heide en bloemrijk grasland;
- Voor de natte natuur kan ingezet worden op de natuurdoeltypen: vochtig schraalland, natte heide, bloemrijk grasland, moeras en soortenrijk water;
- Op basis van huidige en potentieel voorkomende soorten in de directe omgeving van het plangebied kan worden ingezet op de volgende doelsoorten: Gladde slang, Bont dikkopje, Korhoen, Kommavlinder, Geoorde Fuut, Nachtzwaluw en Gentiaanblauwtje. Al deze doelsoorten zijn kritische en daardoor zeldzame soorten. Door de inrichting af te stemmen op deze kritische soorten zullen de algemenere soorten meeliften.

Kansen Cultuurhistorie voor nieuw landgoed de Panberg:

- herstellen / verwijzen naar historische vennen;
- herstellen / verwijzen naar historisch aanwezig heidegebied met lokale zandduinen;
- gebruiken toponiem Panberg;
- herstellen / verwijzen naar historisch aanwezige natuurlijke gradiënt;
- aansluiten op bosgebied met orthogonaal padenstelsel;
- herstellen / verwijzen naar oude historische smokkelroutes tussen Nederland en België.

Kansen Archeologie voor nieuw landgoed de Panberg:

- De kans dat er zich archeologische resten in de bodem van het plangebied bevinden is zeer beperkt door de egalisering en bewerking van de bodem. Ook zijn er tijdens eerder archeologisch onderzoek geen archeologische resten aangetroffen.
- De verwachtingswaarde is het hoogst in het westen van het plangebied. Door in het ontwerp hier rekening mee te houden hoeft de bodem hier niet verstoord te worden en blijven eventuele archeologische resten intact.

Kansen Recreatie nieuw landgoed de Panberg:

- Bij ontwikkeling van het landgoed de Panberg, zullen fietsers niet alleen meer langs het plangebied fietsen, maar juist ook door het landgoed zelf. Sterker nog, het landgoed wordt een doel op zich of gecombineerd met een bezoek aan de Hapertse bossen en de Cartierheide.
- Het nieuwe landgoed wordt voor ongeveer 90% opengesteld voor bezoekers. (zie ook hoofdstuk 5 'inrichtingsschets')
- Bij het ontwikkelen van het landgoed heeft de familie Versmissen ook een bron van inkomsten nodig. Kansrijk zijn kleinschalige detailhandel activiteiten zoals de verkoop van streekproducten, (uitbreiding van) de galerie, klein terras voor ondergeschikte horeca, etc.
- Het opnemen van het landgoed de Panberg in een wandelroute van Eersel naar de Hapertse Bossen en de Cartierheide.

Kansen Milieu nieuw landgoed de Panberg:

- Milieuverbetering door afname van: CO₂, geluidsbelasting en plaatselijke milieubelasting;
- Duurzame milieuverbetering door: inleveren fosfaatrechten, bedrijfsgebouwen en Hinderwetvergunning.

Kansen Duurzaamheid voor nieuw landgoed de Panberg zijn:

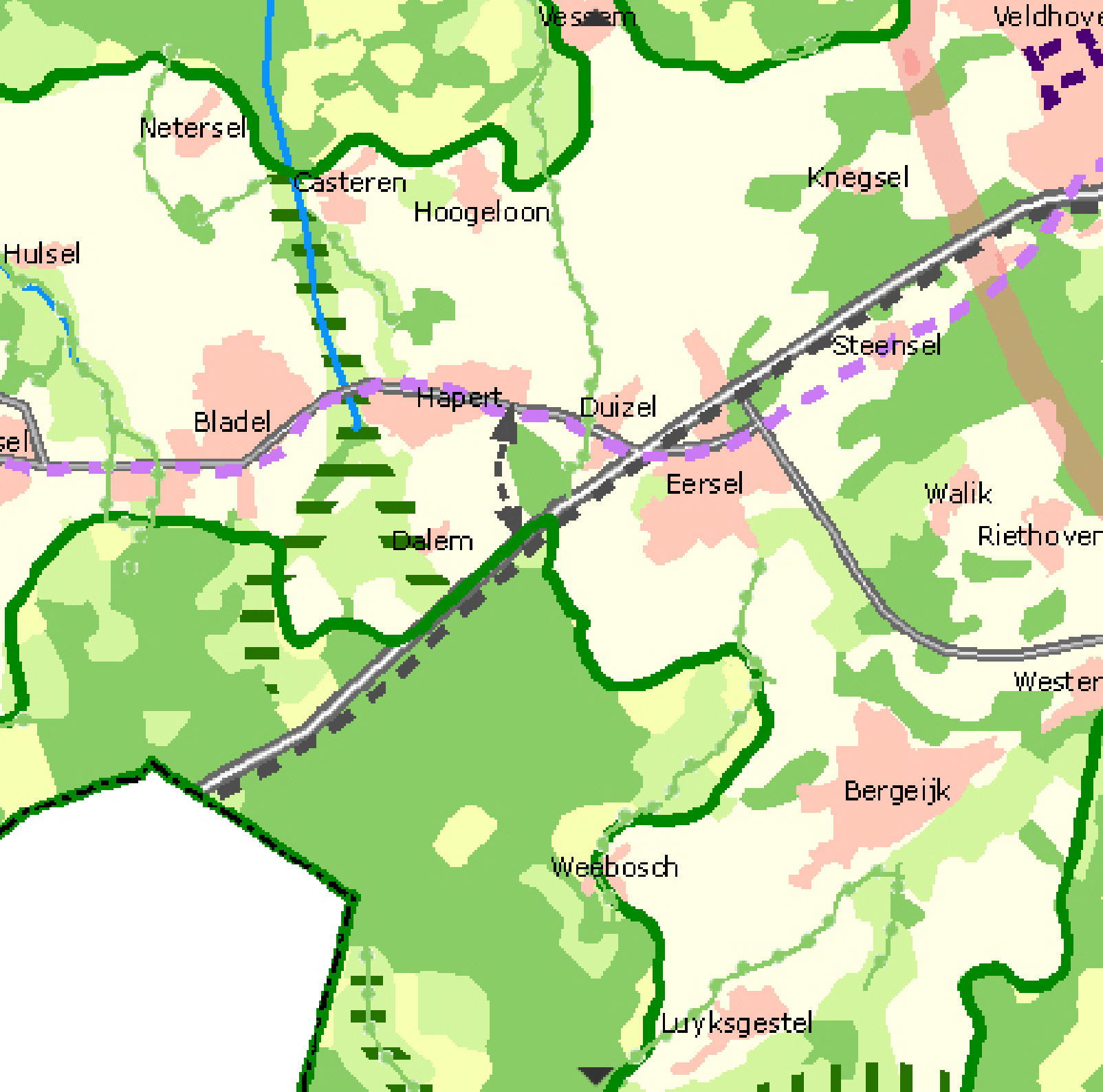
- Het versterken van de ruimtelijke samenhang en kwaliteit in het plangebied door een geleidelijke overgang te creëren van het besloten bos naar de open weilanden. De nieuwe bebouwing die in plaats van de huidige bebouwing komt kan landschappelijk optimaal ingepast worden;
- Duurzame broodwinning door overstap van agrarische bedrijfstak naar ontwikkeling en beheer landgoed in combinatie met kleine detailhandelfunctie.

3.11 Planologische afweging

Bij herziening van het bestemmingsplan voor de locatie aan de Roten 3 te Eersel zijn een aantal afwegingen gemaakt. De belangrijkste is hierbij de afweging om de huidige situatie voort te zetten ten opzichte van diverse alternatieve vormen van grondgebruik. Het voortzetten van het huidige gebruik is economisch niet rendabel en heeft voor landschap en natuur geen toegevoegde waarde. Met het oprichten van een landgoed met een gastboerderij met kleinschalige economische activiteiten, ontstaan nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden voor zowel de familie Versmissen als het landschap van het plangebied en directe omgeving. Kansen voor de afzet van streekeigen producten, kansen voor landschap en natuur, voor een sterk verbeterde hydrologische situatie en voor recreatie.

De economische bescherming en ontwikkeling van het gebied is met het voorliggende plan verzekerd. De landschappelijke en natuurlijke meerwaarde van het landgoed is duidelijk. Niet alleen de familie Versmissen zal profiteren van de verbeterde situatie en inrichting van de terreinen aan Roten 3. Het zal een positieve uitstraling hebben naar de omgeving.

Om de nieuwe bedrijfsactiviteiten te onderbouwen, te versterken en uit te werken, loopt een subsidieaanvraag binnen de PIR / PAR-regeling. De eventueel hiermee verkregen gelden zullen worden aangewend voor het opstellen van specifieke bedrijfsplannen van idee tot uitvoering en begeleiding tijdens de startfase.



4 BELEIDSASPECTEN

In het kader van de planvorming voor het recreatiebedrijf (VAB-locatie) en het landgoed de Panberg aan de Roten 3 te Eersel is het van belang te inventariseren hoe de ontwikkeling van het landgoed past binnen de vigerende gemeentelijke, regionale en provinciale beleidsplannen. De relevante plannen op de diverse beleidsniveau's zullen hierna kort worden toegelicht. Omdat het (oude) beleid van de reconstructie (verbrede plattelandontwikkeling) en Rood-voor-Groen destijds het kader vormde voor voorliggend plan en omdat de (voormalige) beleidstoets de gehanteerde duurzame benadering nog steeds goed verwoordt, zijn deze beleidsaspecten gehandhaafd in voorliggend plan. Ze zijn aangevuld met het (vigerende) beleid uit de structuurvisie en de verordening ruimte. Deze planherziening voldoet met enkele essentiële aanvullingen ook aan het (nieuwe) beleid.

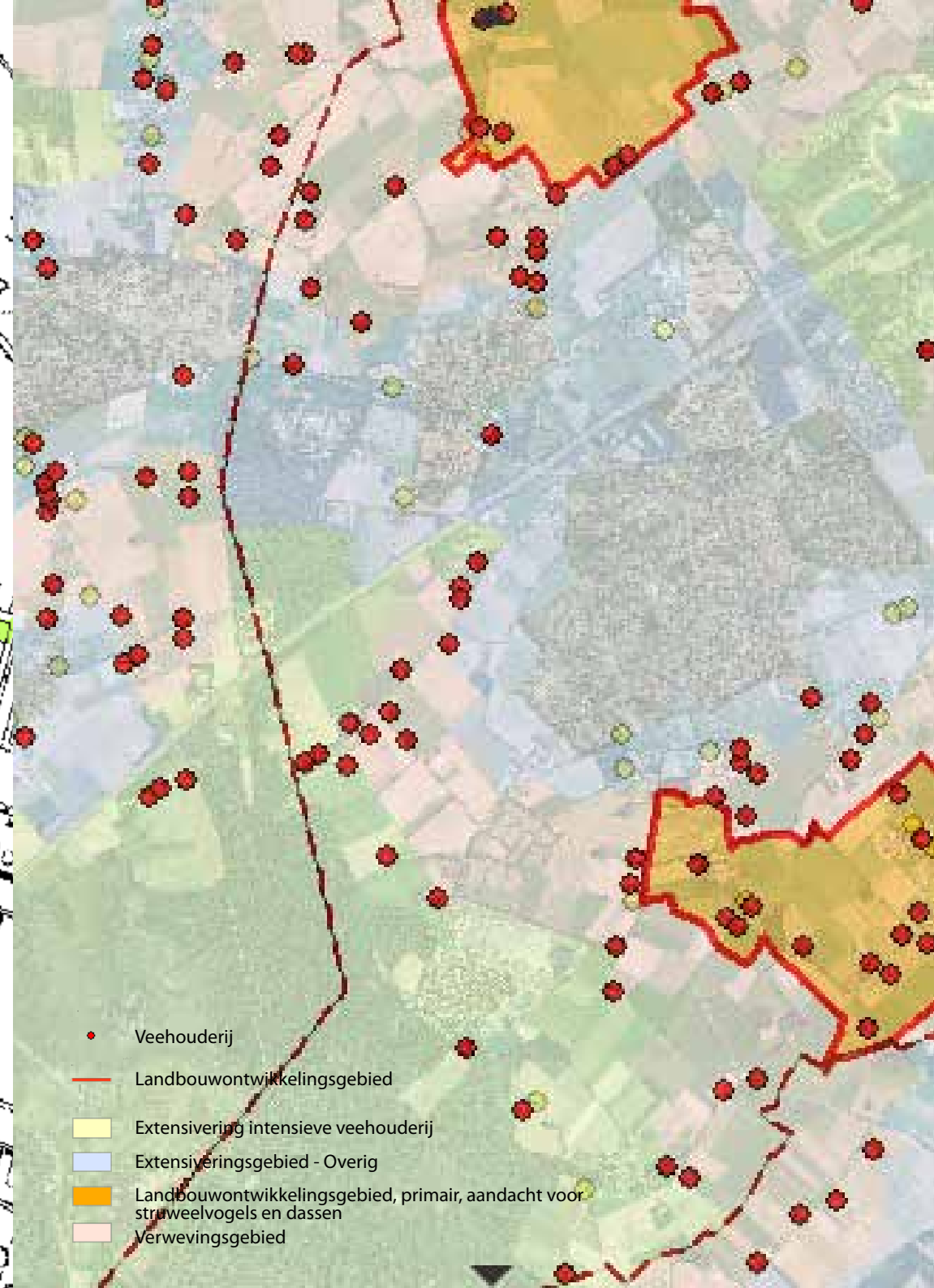
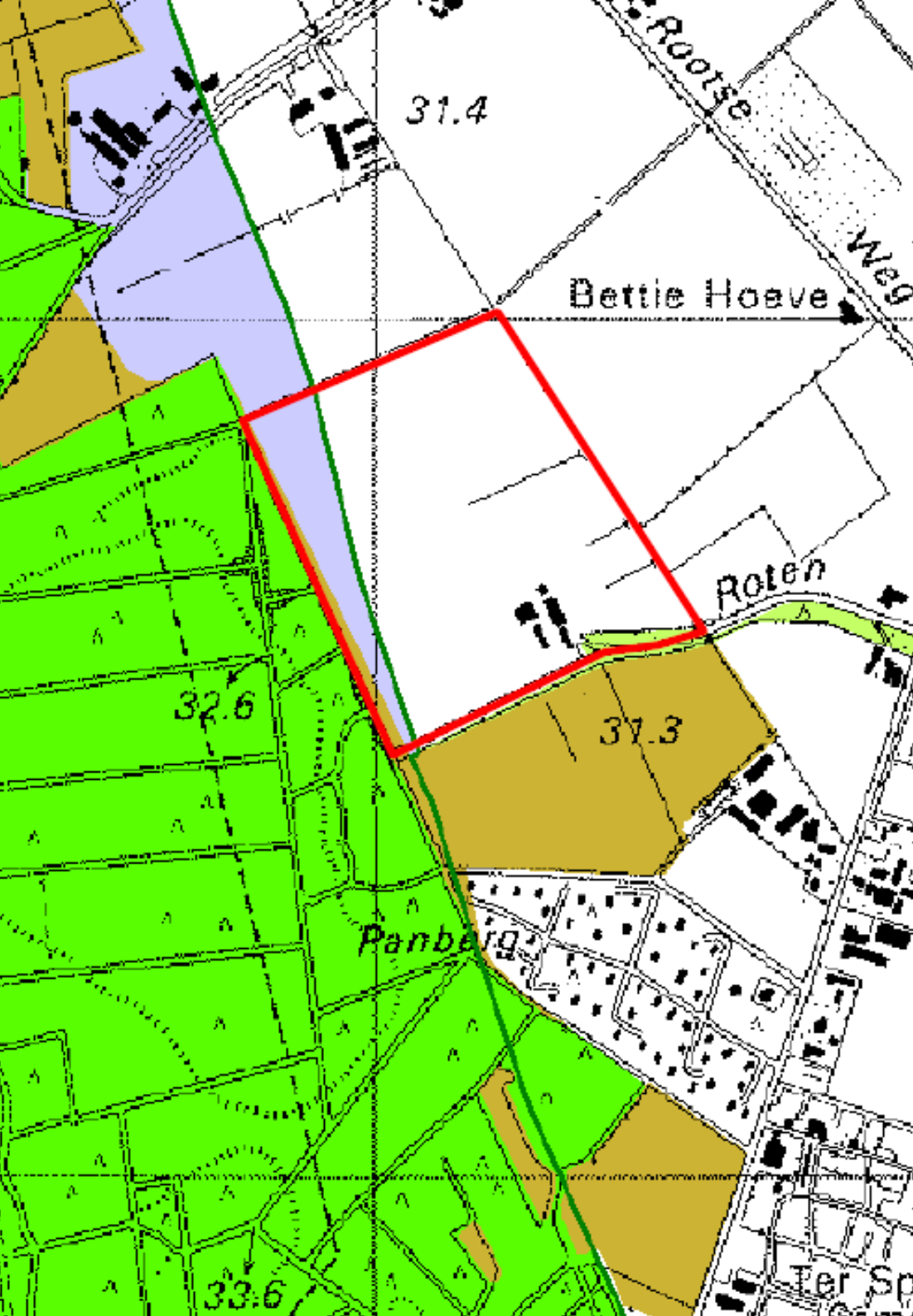
4.1 Provinciaal beleid

Voor het provinciaal beleid was de provinciale (interim) Structuurvisie en het reconstructieplan van belang. Hier geldt nu de Structuurvisie en de Verordening ruimte.

De Structuurvisie benadrukt ondermeer het belang van de bescherming van de openheid van het landschap in de stadsrandgebieden. In deze zones moet verstedelijking zoveel mogelijk worden tegengegaan. In het onderhavige plan voor landgoed de Panberg is ten opzichte van de huidige situatie nauwelijks sprake van een vergroting van het bebouwde oppervlak. De inrichtingsschets voorziet met name in een versterking van de landschappelijke en natuurwaarden van het plangebied en levert uiteindelijk een versterking van de economische positie van de huidige bewoners van het terrein. Met name hydrologische situatie van het brongebied van de Kleine Beerze worden met de plannen verbeterd; de betekenis van het gebied als infiltratiegebied wordt versterkt en (grond)wateronttrekking wordt beëindigd.

De landelijke trend van een groeiende behoefte om te wonen in het buitengebied en dan met name in de nabijheid van dorpen en steden verhoogt de druk op het landschap net buiten deze kernen. Deze trend vraagt om een goede inpassing van dergelijke wensen in het buitengebied, waarbij aanwezige landschappelijke en natuurwaarden behouden en versterkt dienen te worden. Door hierbij niet rendabele landbouwgrond een nieuwe economische drager te geven, ontstaat zowel een economische, als ook een ruimtelijke impuls voor een gebied. De provincie ambieert om middels haar landgoedbeleid particuliere initiatieven in die richting te stimuleren. Voor het plangebied is voorts de in de Structuurvisie beschreven ligging van het plangebied ten opzichte van de Groene Hoofdstructuur en de Agrarische Hoofdstructuur van belang. Volgens het kaartbeeld op de vorige pagina (pagina 60) maakt een smalle strook van het plangebied deel uit van deze GHS en AHS. Direct langs de westelijke rand van het plangebied is een zeer smalle strook in de bosrand aangemerkt als Leefgebied Kwetsbare Soorten. Een bredere strook langs de bosrand is aangewezen als Regionale Natuur en Landschapseenheid (RNLE).

De reconstructiekaart Beerze-Reusel (pagina 60) laat zien dat het plangebied in het extensiveringsgebied voor de intensieve veehouderij ligt. De plannen om het huidige agrarische gebied om te vormen naar een landgoed past goed binnen dit beleid.



Buiten de Structuurvisie van de provincie Noord-Brabant en het reconstructieplan Beerze-Reuzel is voor de ontwikkeling van landgoed de Panberg met name de regeling 'Rood voor Groen: Nieuwe landgoederen in Brabant' van belang. Deze notitie is een verder uitwerking van het beleid zoals beschreven in het Streekplan en geeft de hoofdlijnen weer van het provinciaal landgoederenbeleid. In de notitie staat aangegeven wat een nieuw landgoed is en welke mogelijkheden en verplichtingen het met zich meebrengt. Daarnaast wordt het toetsingskader voor nieuwe landgoederen vastgelegd.

Tevens biedt de regeling Ruimte voor Ruimte wellicht een leidraad voor de bedrijfsbeëindiging op betreffende (VAB) locatie. Het afwikkelen van de huidige bedrijfsvoering; te weten het fokken en afmesten van varkens, en het slopen van de opstallen, zou gedeeltelijk middels deze regeling bekostigd kunnen worden. De hiertoe verkregen bouwrechten zouden zo kunnen worden verkocht en dienaangaande dekking bieden voor de bedrijfsbeëindiging en omschakeling. De mogelijkheden voor een vergoeding voor sloop, aanleg van infrastructuur en aansluiting van de nutsvoorzieningen worden nog onderzocht. De sloop zou dan niet hoeven worden toegerekend aan de landschapsversterking als de extra natuur al voldoende is om te voldoen aan de 20% norm. Hieronder wordt toch een nadere invulling gegeven aan de duurzaamheidstoets, omdat deze (voormalige) beleidstoets de gehanteerde duurzame benadering nog steeds goed verwoordt.

Het (oude) toetsingskader is te beschrijven als het samenstel van een viertal toetsen; te weten een locatietoets, een inrichtingstoets, een beeldkwaliteitstoets en een duurzaamheidstoets. Het ontwikkelingsplan voor landgoed de Panberg is aan deze afzonderlijke criteria getoetst.

Locatietoets:

- Het gebied ligt op de grens van de AHS (de Agrarische Hoofdstructuur) en de EHS/PEHS (provinciale en landelijke ecologische hoofdstructuur). Het is geen onderdeel van de EHS, de GHS, weidevogelgebied, landbouwontwikkelingsgebied en/of stedelijk uitleggebied;
- De locatie grenst aan een bestaand natuurgebied. In de omgeving aanwezige agrarische belangen worden in de onderhavige ontwikkelingsplannen gerespecteerd. Door de verbetering in de hydrologische situatie van het plangebied zal een verbetering optreden voor de stroomafwaarts gelegen agrarische activiteiten;
- Het terrein zal een mooie grens vormen tussen de bestaande natuurgebieden en het stedelijke en agrarische gebied van de gemeente Eersel en de betekenis van de natuurgebieden versterken.

Inrichtingstoets:

- Het te ontwikkelen landgoed omvat heeft niet de minimale vereiste omvang van 15 hectaren. Met het oog op de versterking van de landschappelijke en natuurwaarden waar de beëindiging van de varkenshouderij toe leidt (vervallen van de Hinderwetvergunning) zal het project echter wel worden behandeld als een landgoed van minimaal 15 hectaren. Eén en ander is gebaseerd op overleg met gemeente en provincie. In het buitengebied dient bij het ontwikkelen van een landgoed voorts minimaal 7,5 ha



nieuwe natuur gecreëerd te worden. Reeds aanwezige landschappelijke en natuurwaarden dienen gehandhaafd en ontwikkeld te worden. Landgoed de Panberg voldoet aan dit criterium. Er wordt ruimschoots voldoende natuur ontwikkeld en bovendien sluit deze natuur aan bij de aanwezige natuurgebieden en de betekenis van het gebied als infiltratiegebied. Bij aanleg van minimaal 7,5 hectaren nieuwe natuur is het toegestaan 3 wooneenheden te realiseren. Van de beschikbare 14,5 hectaren zal ongeveer 10 hectaren worden aangewend voor landschaps- en natuurontwikkeling.

- Maatvoering van de nieuwe bebouwing is afhankelijk van het ontwerp tot maximaal 1.500 m³ (excl. Ondergrondse functies als kelder, pool en parking) per wooneenheid, maar staat altijd in verhouding tot de omvang van het landgoed. De drie wooneenheden worden wat betreft situatie en vormgeving ingepast in het landschap. Er is gekozen voor een situatie van de drie afzonderlijke wooneenheden in de overgang van bos naar natte natuur. Zij richten en openen zich naar het landschap.
- Er is sprake van een ruime openstelling van het landgoed, via voor wandelaars toegankelijke paden. Deze paden zijn goed verdeeld over het landgoed. Met betrekking tot de recreatie zullen alleen kleinschalige voorzieningen worden aangebracht. Met uitzondering van de drie woongedeelten en het privé gedeelte van de gastboerderij, wordt het gehele landgoed opengesteld oftewel circa 90% (voorwaarde NSW en voorwaarde Rood voor Groen)
- Bestaande of voorziene agrarische bedrijvigheid in de directe omgeving wordt met de ontwikkeling van het landgoed niet in de ontwikkelingsmogelijkheden beperkt.

Beeldkwaliteittoets:

- Een goede landschappelijke en architectonische inpassing van het nieuwe landgoed in haar omgeving is gewaarborgd middels een inrichtingsplan en beeldkwaliteitplan.
- Wat betreft inrichting van het landgoed en architectuur van de gebouwen is zoveel mogelijk aangesloten op de cultuurhistorische en landschappelijke identiteit. De inrichtingsschets is mede gebaseerd op de cultuurhistorische en landschappelijke structuur van het plangebied.
- Het raamwerk van waterlopen, wegen, singels en lanen versterkt de beeldkwaliteit van het landgoed.

Duurzaamheidtoets:

- Een bestemmingsplan levert een waarborg voor de ruimtelijke samenhang, de ruimtelijke kwaliteit en de instandhouding van die ruimtelijke kwaliteit.
- Het beheer van het landgoed wordt vastgelegd middels een (duurzaam) beheerplan, waarin tevens de openstelling wordt gewaarborgd.
- Verkaveling of opsplitsing van het landgoed in afzonderlijke eenheden wordt voorkomen.
- Inzicht wordt gegeven in een financieel exploitatieplan voor de lange termijn; het plan is uitvoerbaar en haalbaar.
- Vooraan in het planproces zijn deskundige adviseurs, gemeente, waterschap en provincie ingeschakeld om tot een eenduidig eindbeeld en een breed draagvlak voor het plan in de publieke sector te komen.
- Er wordt tevens een overeenkomst gesloten waarmee de aanleg, instandhouding en openstelling van het landgoed wordt gewaarborgd.

Provinciale Structuurvisie ruimtelijke ordening

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden. Provinciale Staten stelden deze op 1 oktober 2010 vast. De structuurvisie is opgebouwd uit twee delen (A en B) en een uitwerking.

Deel A: Het deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. Deze belangen en keuzes zijn gebaseerd op trends en ontwikkelingen. Ook beschrijft de provincie vanuit welke filosofie ze haar doelen wil bereiken. Die is: 'samenwerken aan kwaliteit'. De provincie realiseert haar doelen op vier manieren: door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

Deel B: Het deel B beschrijft de provincie vier ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Voor iedere structuur formuleert de provincie ambities en beleid. Per beleidsdoel is aangegeven welke instrumenten de provincie inzet om haar doelen te bereiken.

Uitwerking: De provincie gaat geen aparte ruimtelijke visie op het landschap ontwikkelen, maar geeft die onder andere vorm in de 'uitwerking gebiedspaspoorten'. Daarin beschrijft de provincie welke landschapskenmerken zij op regionaal niveau van belang vindt en hoe deze kunnen worden versterkt. Daarnaast zijn er deelstructuurvisies opgesteld voor specifieke onderwerpen. Over nieuwe landgoederen en recreatieve ontwikkelingen op VAB-locaties zegt de structuurvisie het volgende:

Structuurvisie en nieuwe landgoederen

De provinciale structuurvisie verstaat onder een "Nieuw landgoed" Een functionele eenheid, bestaande uit bos of natuur al dan niet met agrarische gronden met een productiedoelstelling. Vormen van bos- en landbouw kunnen deel uitmaken van de bedrijfsvoering. Het geheel omvat minimaal tien hectaren grond en is overwegend openbaar toegankelijk. Op het landgoed staan één of meer wooncomplexen met een tuin van allure en uitstraling. Als ruimtelijk kenmerk geldt dat er een raamwerk van wegen, waterlopen, lanen en singels is waarbinnen de verschillende ruimtegebruiksvormen zijn gerangschikt. Het geheel is een ecologische, economische en esthetische eenheid waarvan de invulling is geïnspireerd door het omringende landschap, de cultuurhistorie en de bodemgesteldheid. Voorliggend plan voldoet aan deze definitie.

Structuurvisie en recreatieve ontwikkelingen op VAB-locaties

De provinciale structuurvisie geeft aan dat recreatieve ontwikkelingen, met name op bestaande locaties (bijvoorbeeld vrijkomende agrarische bedrijfslocaties) mogelijk zijn, zeker als daarmee een bijdrage wordt geleverd aan de versterking van natuur, water en landschap. De omvorming van de vrijkomende agrarische bedrijfslocatie (VAB-locatie) past binnen deze ontwikkeling. Het recreatiebedrijf is een waardevolle aanvulling op de toeristisch-recreatieve structuur van de gemeente Eersel en in de directe omgeving worden natuur, water en landschap extra versterkt.

In de gemengde plattelandseconomie is naast ruimte voor de land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties et cetera. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten maar ook als zelfstandige functie, met name op vrijkomende locaties. Rondom steden, dorpen en natuur is er in de meeste gevallen feitelijk sprake van een gemengde plattelandseconomie. In de gebieden rondom steden en dorpen is daarbij meer ruimte voor de ontwikkeling van functies die zich richten op de inwoners van die kernen, in de gebieden rondom de groenblauwe structuur is de ontwikkeling van functies meer afgestemd op het ondernemen in een groene omgeving en de versterking van natuur- en landschapswaarden. Voorliggend plan richt zich zowel op die verbrede plattelandsontwikkeling als de versterking van natuur en landschap.

Door het beëindigen van de agrarische bedrijfsvoering komen er bedrijfslocaties vrij. Binnen het gemengd landelijk gebied is de ontwikkeling van woon-, recreatie- en werkfuncties mogelijk. Ontwikkelingen passen qua aard, schaal en functie in de omgeving en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. De noodzaak of wens tot sanering van overtollige bedrijfsbebouwing wordt betrokken bij de toepassing van de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (deel A paragraaf 4.4). Er wordt rekening gehouden met (ontwikkelingsmogelijkheden van) omliggende bestaande functies, zoals volwaardige agrarische bedrijven, recreatiebedrijven of woonfuncties. Voorliggend plan is hierop afgestemd.

Provinciale Verordening ruimte

In de Verordening ruimte staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn. Per onderwerp zijn in de verordening gebieden tot op perceelniveau begrensd op een kaart. Hierdoor is duidelijk voor welke gebieden de regels gelden. De geldende documenten kunt u downloaden.

De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de intensieve veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Voor een paar onderwerpen zijn in de verordening regels opgenomen die rechtstreeks doorwerken naar de vergunningverlening bij gemeenten. In de verordening is voor een aantal onderwerpen de mogelijkheid opgenomen om de grens van een gebied te wijzigen of om omgevingsvergunning voor de afwijking van een regel te verlenen. Ook kunnen gemeenten om wijziging van de begrenzing van gebieden verzoeken, zonder dat de verordening daarvoor regels stelt: de jaarlijkse actualisering. Voorliggende ontwikkeling omvat zowel een VAB, die omschakelt naar recreatie (o.a. paardenhouderij, mini-camping, evenementen), als een nieuw landgoed, waarbij ruim 15 ha nieuw landgoed wordt gerealiseerd in combinatie met de bouw van 3 wooneenheden (3 woningen).

Voor voorliggende ontwikkeling zijn art. 11.6 (recreatieontwikkeling op VAB-locatie) en art. 11.5 (ontwikkeling nieuw landgoed) van belang.

Artikel 11.6 Regels voor niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen (zoals een recreatiebedrijf)

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel of agrarisch gebied, niet zijnde van een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw, kan voorzien in een VAB-vestiging of een uitbreiding van een niet-agrarische ruimtelijke ontwikkeling, anders dan bepaald in de artikelen 11.1 tot en met 11.5, mits:
 - a. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 5.000 m² ;
 - b. is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
 - c. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
 - d. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
 - e. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
 - f. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m².
2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording waaruit blijkt dat:
 - a. ingeval de beoogde ontwikkeling plaatsvindt in de groenblauwe mantel, deze ontwikkeling onder toepassing van artikel 6.3, eerste lid, onder a en b, gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
 - b. ingeval de beoogde ontwikkeling in een agrarisch gebied plaatsvindt, deze ontwikkeling bijdraagt aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie bedoeld in artikel 8.2;
 - c. de inrichting van het bestemmingsvlak een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bevordert;
 - d. er sprake is van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling;
 - e. de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.
3. In afwijking van het eerste lid, onder a en onder c, kan een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel of agrarisch gebied, met inbegrip van een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw, voorzien in een redelijke uitbreiding van een bestaand niet-agrarisch bedrijf in de milieucategorie 1 of 2, gelegen op een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 5000 m² of van een bestaand niet-agrarisch bedrijf in de milieucategorie 3 of hoger, mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat waarbij blijkt dat:
 - a. overeenkomstige toepassing is gegeven aan de aspecten van verantwoording bedoeld in artikel 3.8 vierde lid in samenhang met de verantwoording, bedoeld in het tweede lid;
 - b. de beoogde uitbreiding in redelijke verhouding staat tot de op grond van artikel 2.1 vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit;
 - c. de inrichting van het bestemmingsvlak een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bevordert;
 - d. er sprake is van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling;

- e. ingeval de beoogde ontwikkeling plaatsvindt in de groenblauwe mantel, deze ontwikkeling onder toepassing van artikel 6.3, eerste lid, onder a en b, gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
 - f. de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.
4. Onder een grootschalige ontwikkeling als bedoeld in het tweede lid, onder e, en in derde lid, onder f, wordt begrepen een ontwikkeling waarbij blijkens een economisch effectenonderzoek het te verwachten aantal bezoekers en overnachtingen samen genomen meer dan 100.000 per jaar bedraagt.

Provinciaal beleid: niet-agrarische ontwikkeling op VAB-locaties

De beoogde ontwikkeling leidt tot een bestemmingsvlak 'recreatie' met een omvang van meer dan 5.000 m². Deze toeristisch-recreatieve ontwikkeling past niet op een lokaal regionaal bedrijventerrein. De ontwikkeling voldoet aan de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (sloop 1.425 m² agrarische bebouwing en realisatie 2.5 hectare extra natuur binnen landgoed). De nieuwe recreatiefunctie past op voorliggende plek en het plan levert een positieve bijdrage aan het herstel en de ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden (landschappelijke inpassing recreatiebedrijf en realisatie 2.5 hectare extra natuur).

Provinciaal beleid paardenbakken, mini-campings en evenementen

Paardenbakken en minicampings zijn niet-agrarische voorzieningen, die binnen een daarvoor geschikte bestemming moeten worden opgenomen. De gemeente heeft deze voorzieningen opgenomen binnen de recreatiebestemming. Hiertoe is de bestemming recreatie uitgebreid aan de overzijde van de erftoegangsweg. Voor evenementen geldt dezelfde regeling als in het bestemmingsplan buitengebied. Uit oogpunt van rechtsgelijkheid is deze beleidslijn hetzelfde gehouden.

Artikel 11.5 Regels voor landgoederen

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de ecologische hoofdstructuur, groenblauwe mantel of agrarisch gebied, niet zijnde een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw, kan voorzien in de aanwijzing van een landgoed, zijnde een ruimtelijk-functionele eenheid, bestaande uit bos en overige natuur al dan niet in combinatie met agrarische bedrijfsgronden .
2. Op het bestemmingsplan bedoeld in het eerste lid zijn in aanvulling dan wel in afwijking van de voor deze gebieden geldende regels van deze verordening de volgende regels van toepassing:
 - a. het landgoed wordt als zodanig aangewezen met een omvang van ten minste 10 hectare;
 - b. een of meer woongebouwen ten behoeve van een of meer woonfuncties zijn toegelaten waarbij er geen sprake behoeft te zijn van een VAB-vestiging;
 - c. de woonbebouwing heeft een karakteristieke verschijningsvorm van allure en de situering en omvang daarvan passen bij de aard en het karakter van het landgoed. De bebouwing wordt zoveel mogelijk geconcentreerd opgericht, waarbij in ieder geval een situering in de ecologische hoofdstructuur is uitgesloten;

- d. onverlet het bepaalde onder a. wordt telkens per woonfunctie ten minste 5 hectare landgoed aangewezen;
 - e. ingeval van nieuwbouw van een woongebouw wordt per woonfunctie een gebied van ten minste 2,5 hectare aangewezen ten behoeve van het realiseren van nieuwe natuur of een nieuw bos. Daaronder wordt mede begrepen een gebied waar een daadwerkelijke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur wordt voorzien;
 - f. in afwijking van het bepaalde onder b, c en d kan worden voorzien in de vestiging van of splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mits deze vestiging of splitsing mede is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing;
 - g. uitsluitend een grondgebonden agrarisch bedrijf kan onderdeel uitmaken van een landgoed;
 - h. verzekerd is dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
 - i. de nodige voorzieningen worden getroffen voor extensieve recreatie, waarbij feitelijk en juridisch is verzekerd dat deze voorzieningen openbaar toegankelijk zijn;
 - j. de aanleg en duurzame instandhouding van het landgoed, met inbegrip van de op grond van dit lid vereiste voorzieningen, zijn verzekerd, in voorkomende gevallen door middel van enigerlei vorm van onderlinge samenwerking door de rechthebbenden, zulks zonder afhankelijk te zijn van middelen die beschikbaar zijn op grond van enige subsidieregeling.
3. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording waaruit blijkt dat de op grond van het tweede lid toegelaten ontwikkeling leidt tot een duurzame verrijking van de aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke, ecologische en waterhuishoudkundige waarden en kenmerken.
 4. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid kan voorzien in een planologische gebruiksactiviteit binnen de op grond van het tweede lid, onder b, toegelaten woonbebouwing, anders dan wonen, mits de beoogde ruimtelijke ontwikkeling ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en in ieder geval niet leidt tot:
 - a. een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
 - b. twee of meer zelfstandige bedrijven;
 - c. een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
 - d. een al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopoppervlakte van meer dan 200 m².
 5. Een landgoed dat is aangemerkt als complex van cultuurhistorisch belang bedoeld in artikel 7.8 kan niet worden aangewezen als landgoed bedoeld in dit artikel.
 6. Artikel 2.2, alsmede de in hoofdstuk 11 opgenomen bepalingen inzake een VAB-vestiging zijn niet van toepassing op een als zodanig aangewezen landgoed.

Provinciaal beleid nieuw landgoed: functionele eenheid

De verordening definieert een landgoed als een functionele eenheid, bestaande uit bos en natuur, al dan niet in combinatie met agrarische bedrijfsgronden, waarop één of meer wooneenheden met een karakteristieke verschijningsvorm van allure zijn gesitu-eerd. De functionele eenheid dient planologisch geregeld te zijn. In het plan wordt de functionele eenheid beschermd door het gehele nieuwe landgoed te voorzien van een dubbelbestemming Waarde - Landgoed.

Provinciaal beleid nieuw landgoed: omvang landgoed

De verordening ruimte bepaalt dat een landgoed een minimale omvang van 10 ha moet hebben. Per wooneenheid dient minimaal 5 ha landgoed, waarvan minimaal 2,5 ha natuur te worden aangelegd. In het ontwerpplan zat het plan net onder de 15 ha. In het vastgestelde plan is deze omissie hersteld en is het plan nu ruim 15 ha vanwege de toevoeging van een bosperceel. De omvang van 15 ha staat drie woningen toe.

Qua eenheid en omvang voldoet het plan aan het provinciaal beleid, zoals vermeld in artikel 11.5 van de Verordening ruimte.

4.2 Regionaal beleid

Binnen de regio van Eersel en Zuidoost Brabant zijn meerdere plannen opgesteld voor het verbeteren en versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het landschap. Diverse initiatieven voor het oprichten van landgoederen in kleinere en grotere vormen zijn van de grond gekomen of in de planfase. Het oprukken van grote stedelijke structuren (snelwegen, industrie en kantoorparken) en de steeds verdere veranderingen in de agrarische sector spelen hierbij een grote rol. Er is een groeiende vraag naar streekeigen producten en streekeigen kenmerken. Dit versterkt niet alleen de positie van de agrariër, maar ook de economische basis van de streek. Het maakt een regio minder afhankelijk van investeringen van buitenaf en een regio wordt meer zelfvoorzienend. De overblijvende agrarische bedrijven en binnen de nieuwe landgoederen zelf kan de productie van plaatselijke producten en kwaliteiten toenemen.

4.3 Gemeentelijk beleid

Het voor de ontwikkeling van landgoed de Panberg relevante gemeentelijke beleid is vastgelegd in het Bestemmingsplan Buitengebied, de structuurvisie Plus en het Landschapsontwikkelingsplan.

De structuurvisie Pluskaart van de gemeente Eersel geeft aan dat het plangebied een halfgesloten landschap betreft. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door een waterloop. Hierlangs is een ecologische verbindingszone aangegeven. De groene arcering op de kaart staat voor het landschappelijke raamwerk, waartoe het plangebied dus ook behoort.

Het bestemmingsplan benadrukt met name het belang van het behoud van het open en groene karakter van het buitengebied van de gemeente Eersel. Verstedelijking van de zone tussen de bestaande bebouwing en het buitengebied wordt waar mogelijk tegen gegaan. Hierbij wordt tevens het belang van de versterking van de economische draagkracht en duurzaamheid van het buitengebied benadrukt. Het Landschapsontwikkelingsplan (vastgesteld 15 mei 2007) biedt vervolgens een ruimtelijk kader, waarmee invulling kan worden gegeven aan deze wens.

Het Bestemmingsplan Buitengebied (vastgesteld 29 september 2009) geeft vervolgens voor het plangebied nog een agrarische bestemming aan. Aangezien de ontwikkeling van een landgoed een wijziging betekent in het grondgebruik van het plangebied, is een partiële herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Een landgoed kan passen binnen de plannen van de gemeente. Voorwaarde is wel dat het landgoed en diverse elementen binnen het landgoed, goed in het landschapsbeeld passen. Daarnaast is de hoeveelheid bebouwing in het landelijk gebied van belang. In het plan voor landgoed de Panberg, is er sprake van een kleine toename in bebouwd oppervlak, maar volgens de diverse regelingen wordt deze toename ruimschoots gecompenseerd door de winst aan landschappelijke en natuurwaarden.



5 INRICHTINGSSCHETS

Het agrarisch bedrijf wordt omgevormd tot een landschappelijk duurzaam landgoed met voldoende economische peilers om een toekomst voor zowel het landschap, de natuur, de ecologie, de hydrologie en de familie zelf veilig te stellen.

5.1 Concept

In hoofdstuk 3 is bekeken wat de kansen zijn per omgevingsaspect bij ontwikkeling van het landgoed de Panberg. Een groot aantal van die kansen laat zich combineren in het realiseren / versterken van de overgang van hoog en droog naar laag en nat.

Het landschappelijke concept voor het nieuwe Landgoed de Panberg is dan ook gebaseerd op de aanwezige overgang in het landschap: van de hoge, droge, besloten bossen in het westen naar de lage, natte, open graslanden in het oosten. Door het terugbrengen van de vennen in het oosten wordt de overgang zowel in ecologisch als in cultuurhistorisch opzicht sterker. De overgang wordt zo geleidelijk mogelijk gecreëerd. Enerzijds door het droge, besloten bosgebied en het open, natte grasland 'in elkaar te laten grijpen' (zoals vingers bij het in elkaar vouwen van de hand). Anderzijds door de maaiveldgradiënt over de gehele breedte van het plangebied 'uit te smeren'. Het lagere oostelijke deel van het plangebied wordt verder verlaagd door het graven van de vennen. Het hogere westelijke deel van het plangebied wordt opgehoogd met de vrijkomende grond. Tegelijkertijd wordt microreliëf aangebracht over de totale oppervlakte van het landgoed. In overleg met de gemeente Eersel en het Waterschap is besloten dat de vennen niet in verbinding zullen staan met de Kleine Beerze. Het creëren van een overloopsituatie behoort wel tot de mogelijkheden. Hierbij zal de sloot op de oostelijke erfgrans gedempt worden, mits dit geen wateroverlast geeft op de naastgelegen percelen.

De stedenbouwkundige component bestaat uit een tweetal clusters, die beide volledig landschappelijk ingepast zijn. In hun beeld refereren ze aan de in deze streek zo karakteristieke langgevelboerderijen. Ook de setting van de nieuwe gebouwen is volgens een streekeigen principe: een setting van meerdere boerderijen in een 'leeg' landschap. Het cluster van de boer is gesitueerd rondom een hof: de Rotense Hoeve. De drie landhuizen gaan juist op in het landschap. Doordat de landhuizen in dezelfde richting als de landschappelijke overgang gesitueerd zijn gaan ze als het ware onderdeel van het landschap uitmaken. De ingezette richting van de bosvingers wordt opgepakt en versterkt door de drie landhuizen met hun langgerekte vorm en rieten kappen. De drie landhuizen worden gezamenlijk het Mansio de Panberg genoemd.



Legenda

- vennen: open water: 2,1 ha
- vennen: oeverbegroeiing: 1,6 ha
- natte graslanden / natte heide vegetaties: 1,2 ha
- droge heide (struikheide): 1,4 ha
- bloemrijk grasland: 2,4 ha
- houtwallen / houtsingels / loofsbos: 3,2 ha
- tuinen (villa 50% natuurlijke tuin): 1,5 ha
- grasland: 0,5 ha
- paden en bebouwing: 0,6 ha

5.2 Toekomstige situatie specifiek: Inrichtingsschets

Het nieuwe landgoed de Panberg is een samenhangend geheel waarbij de groene en rode componenten elkaar versterken. De uiterlijke verschijningsvorm en de verankering daarvan is gedetailleerd beschreven in hoofdstuk 7 'Beeldkwaliteit'. In dit hoofdstuk zal daarom slechts de toekomstige situatie beschreven worden aan de hand van een aantal omgevingsaspecten en functionele aspecten. Het betreft de aspecten natuur, water, functies (beheer en recreatie) en duurzaamheid.

5.2.1 Natuur

Onderscheid droge en natte natuur:

Allereerst is er onderscheid gemaakt in droge natuur en natte natuur. De droge natuur is gesitueerd op de hogere gronden in het westelijk deel van het plangebied en de natte natuur ligt op de lagere gronden in het oostelijke deel.

Indicatie Hoeveelheden:

Figuur 5.2.1 geeft een indicatie van de hoeveelheden van de te ontwikkelen natuur in het nieuwe landgoed de Panberg. De te ontwikkelen natuur is verder uitgewerkt in natuurdoeltypen en doelsoorten voor het plangebied. Het is de wens om de nieuwe natuur in de toekomst toe te voegen aan de EHS.

Natuurdoeltypen:

De droge natuur bestaat uit bossen, heidevelden en graslanden. In aansluiting op de omringende natuur en de ondergrond wordt ingezet op beuken-eikenbos en berken-eikenbos. De heide betreft het natuurdoeltype droge heide. De graslanden bestaan uit het natuurdoeltype bloemrijk grasland. Al deze vier natuurdoeltypen zijn reeds beschreven in paragraaf 3.5.3.

De natte natuur bestaat uit vennen, natte graslanden, moeras en natte heide. Ingezet wordt op de natuurdoeltypen Vochtig schraalland, Natte heide, Bloemrijk grasland, Moeras en Vennen / soortenrijk water. De te ontwikkelen vennen behoren tot het natuurdoeltype soortenrijk water. De intentie bestaat de vennen door te ontwikkelen tot het natuurdoeltype ven. Op dit moment zijn echter nog te veel onzekere factoren, o.a. over hoe de vennen gevoed worden, om hier al op in te kunnen zetten. Vochtig schraalland is een verzameling van Vochtig heischraal grasland, Dotterbloemhooiland, Klein Zeggenmoeras en Blauwgrasland. Vochtig schraalland, Natte Heide en Bloemrijk grasland zijn reeds in paragraaf 3.5.3 beschreven.



Hieronder volgt een beschrijving van de andere relevante natuurdoeltypen.

Moeras

Moerassen bestaan uit riet-, zeggen- en/of kruidenvegetaties met natte graslanden, wilgen-broekbossen en/of open water. Moeras is een verzamelnaam voor verschillende natuurdoel-typen. Soortenrijk water, Natte ruigte, Grote Zeggenmoeras en Rietmoeras kunnen onderdeel uitmaken van het natuurdoeltype Moeras. Bij de natuurontwikkeling van het landgoed de Panberg zullen binnen het moerasdoeltype zowel Grote Zeggenmoeras als Rietmoeras gestimuleerd worden.

Grote Zeggenmoeras:

Hoge zeggensoorten zoals de Scherpe Zegge, Moeraszegge, Oeverzegge, Stijve zegge, Pluimzegge en/of Blaaszegge bepalen het beeld. Daarnaast kunnen allerlei ruigtekruiden en ook de soorten van het Dotterbloemhooiland voorkomen. Grote Zeggenmoerassen zijn gebonden aan (zeer) natte, voedselrijke zand-, leem- en veenbodems. Vroeger kwam dit moerastype veel voor in benedenlopen van beken en polders. Thans zijn Grote Zeggenmoerassen zeldzaam. Dit moerastype vormt het leefgebied voor Groot en Bont dikkopje, Porseleinhoen, Waterral en Noorse woelmuis. Voor het handhaven van grote zeggenmoerassen is het verwijderen van struik- en bosopslag noodzakelijk.

Rietmoeras:

Rietmoeras bestaat hoofdzakelijk uit riet met daarnaast enkele hoog opschietende moerassoorten. Dit type moeras komt voor op (zeer) natte, voedselrijke, zand-, leem- of veenbodem. Rietmoerassen zijn een leefgebied voor o.a. Bruine Kiekendief, Kleine karekiet, Porseleinhoen, Rietgors, roerdomp en Waterral. Het beheer kan bestaan uit 3-4 jaarlijks maaien en eventueel het verwijderen van hout- en struikopslag.

Soortenrijk water:

Tot dit natuurdoeltype behoren tal van kleine tot grote voedselrijke wateren, zoals poelen, wielen en andere, meestal gegraven, waterplassen. Het waterpeil fluctueert naar gelang de hoeveelheid neerslag in combinatie met een eventuele toevoer van grondwater en/of oppervlakte water via sloten of beken. De plantengroei kan sterk variëren binnen dit natuurdoeltype. Vooral (relatief) kleine en ondiepe plassen zijn interessant voor amfibieën. De grotere en diepere plassen zijn van belang voor vissen. Het beheer bestaat uit nietsdoen. Op lange termijn kan het open water met behulp van verlandingsvegetaties veranderen in moerassen en wilgenbroekbossen. Plaatselijk opschonen kan gewenst zijn.



Doelsoorten:

De inrichtingsschets (figuur 5.5.5b) betreft een verdere uitwerking van natuur en landschap. De doelsoorten die naar verwachting in het nieuwe landgoed de Panberg voor gaan komen zijn: Gladde slang, Bont dikkopje, de Korhoen, de Kommavlinder, de Geoorde fuut, de Nachtzwaluw en het Gentiaanblauwtje. Deze doelsoorten zijn kritische en daardoor (redelijk) zeldzame soorten. Algemene soorten liften automatisch mee op de inrichtingsmiddelen voor de doelsoorten. Hieronder worden de biotopen van de doelsoorten beschreven.

Het leefgebied van de Gladde slang bestaat uit heide en ook wel open bos met een oppervlakte open gebied van minimaal 150 ha of kleinere open gebieden gelegen in een netwerk. Vergraste delen van heideterreinen (pijpenstro en bochtige smele) kunnen van bijzonder belang zijn. De gebieden kenmerken zich vaak door enig reliëf, en op kleinere schaal vaak een rijk gestructureerde bodem met volop kuilen, gaten en steilkantjes.

Het Bont Dikkopje heeft een leefgebied bestaande uit vochtige grazige vegetaties langs bosranden en bospaden.

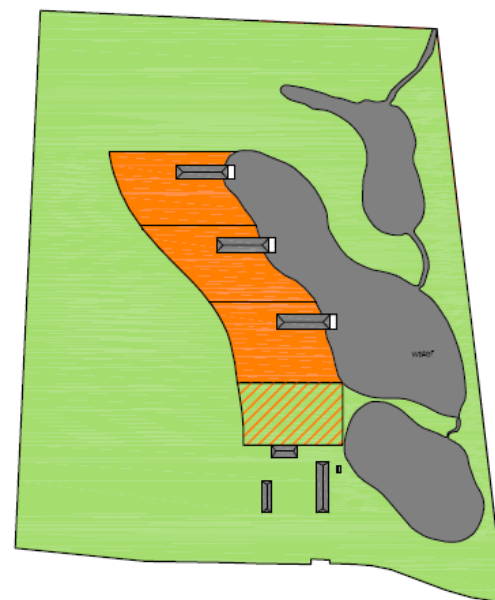
Het broedbiotoop van de Korhoen bestaat uit rustige heidevelden (hoogveengebieden) met verspreide opslag. Tevens kan de soort omliggende bossen en cultuurgronden gebruiken. De nestplaats is gelegen in heide. Het nest wordt gebouwd in vrij dichte gras-, kruid- en struikvegetaties van 30-60 cm hoog op rustige heideterreinen zonder intensieve begrazing. Het voedselbiotoop bestaat uit heidevelden, omliggende extensief benutte graslanden en braakliggende akkers (tot meer dan een kilometer van de nestplaats) en aangrenzende bossen met een kruidlaag met veel bosbes en vossebes.

Het leefgebied van de Kommavlinder bestaat uit droge schrale open graslanden en gevarieerde heiden met kaal zand.

Het broedbiotoop van de Geoorde Fuut bestaat uit ondiepe vennen, duinmeren, vloeivelden en laagveenplassen (incidenteel ondergelopen gebieden), die bij voorkeur voedselarm tot matig voedselrijk zijn, en rijk zijn aan waterinsecten, weekdieren en kreeftachtigen. De wateren worden voorts gekarakteriseerd door een oppervlakte van minimaal 2-3 ha met een weelderige, maar niet te hoge oevervegetatie (bijvoorbeeld pitrus, riet) en een vlakke oever.

Het broedbiotoop van de nachtzwaluw bestaat uit deels dichtgegroeide zandverstuivingen met een niet-vergraste bodem. Daarnaast halfopen terreinen op schrale, zandige bodems: boomheiden, heidevelden met boomgroepen of vliegdennen, kapvlakten en brandvlakten (beide >1,5 ha). In dennenbossen op duinvaaggronden wordt gebroed langs brandgangen en brede zandpaden.

Het leefgebied van het Gentiaanblauwtje bestaat uit vochtige heide, vochtige heischrale graslanden en blauwgraslanden.



- private
- public
- semi-public

5.2.2 Water

In het westen van het plangebied zullen een drietal vennen gerealiseerd worden. De twee kleinere vennen mogen in de droge periode eventueel (kortstondig) droogvallen. Het grootste ven zal een dieper deel nabij de landhuizen krijgen, zodat de landhuizen het hele jaar door aan het water liggen. Bij de landhuizen zullen de oevers ook wat steiler zijn. De noord- en oostoever zijn extreem flauw, waardoor een zo groot mogelijke gradiënt ontstaat ten behoeve van de ecologie. Ook de twee kleinere vennen krijgen zeer flauwe taluds. De overgang tussen oever en natte graslanden zal bijna niet te onderscheiden zijn. In paragraaf 3.4.5 is toekomstige situatie voor het omgevingsaspect water reeds beschreven.

5.2.3 Programma

De familie Versmissen wil de agrarische bedrijfsvoering graag beëindigen in ruil voor de ontwikkeling en het beheer van het nieuwe landgoed De Panberg. Binnen het plan wordt een ruimte van 1 ha. gereserveerd voor een kleinschalige uitspanning. De uitspanning van de Rotense Hoeve zal bestaan uit een galerie en ontvangfuncties in de vorm van ondergeschikte horeca (boerenbrasserie/vergaderruimte) en landgoedwinkel voor de verkoop van streekproducten. De inrichting zal flexibel en multifunctioneel zijn (omkeerbaar).

De recreatieve functie beperkt zich niet tot een bezoek aan de boerenbrasserie, de kruiden- en bloementuin, de galerie en/of het kleinschalig logeren (5 x 2 bedden). Juist ook het landschap van het landgoed staat ter beschikking van de wandelaar en fietser. Circa 90% van het totale landgoed zal opengesteld worden voor bezoekers. Dit is volgens de norm die de provincie Noord-Brabant stelt aan nieuw landgoederen. Figuur 5.2.3 geeft inzicht in de verdeling openbaar, privé en semi-openbaar.

Het landgoed de Panberg is gemakkelijk te bereiken via de diverse wandel- en fietsroutes. De fiets- en wandelpaden op het terrein van het landgoed zullen aansluiten op de bestaande routes naar Eersel, de Hapertse Bossen en de Cartier-heide. Tevens zal de oude smokkelroute in ere hersteld worden.



5.2.4 Duurzaamheid

In de regelgeving, waar landgoederen onder vallen, is de landschappelijke duurzaamheid en beeldkwaliteit aan strengere richtlijnen en beheerseisen onderworpen. Qua inrichting en architectuur is zoveel mogelijk aan. De inrichtingsschets is mede gebaseerd op de landschappelijke en cultuurhistorische structuur van het plangebied (ontsluiting, verkaveling en landschapsinrichting. Zoals aangegeven bij de locatie- en inrichtingstoets wordt met de inrichting het landgoed ingepast in de natuurlijke en landschappelijke elementen van de omgeving. Er ontstaat een geleidelijke overgang van bos naar grasland. De vernatting van de lagere delen zal zowel landschappelijk als ecologisch en hydrologisch het beeld versterken.

De instandhouding van het landgoed en daarmee de duurzaamheid zijn verzekerd. Een bestemmingsplan stelt de eenheid, de kwaliteiten en de eindvorm van het nieuwe landgoed veilig, waarbij ook een watertoets wordt uitgevoerd. De instandhouding wordt verzekerd door de planologische doorvertaling in dit plan, een beeldkwaliteitplan, realisatieovereenkomst en beheerplan. Realisatie van de groene component dient te zijn zeker gesteld: Begonnen wordt met de aanleg van de groene onderdelen van het plan, het afbreken van de oude opstallen, de aanleg van de infrastructuur en de bouw van de nieuwe gastboerderij. Dit alles na verkoop van de wooneenheden. De agrarische activiteiten worden tot een klein deel van het terrein teruggebracht het overige deel van het terrein wordt ingericht volgens het nieuwe beeldkwaliteitplan. Vervolgens worden de rode onderdelen gerealiseerd.

Onderhoud van het landgoed vindt plaats aan de hand van een (duurzaam) beheersplan zoals afgestemd met Brabants Landschap. Ook de openstelling van het landgoed is veiliggesteld. Openstelling en beheer is geregeld in het beheersplan en de overeenkomst. Verkaveling of opsplitsing van het landgoed, die de instandhouding van het landgoed in gevaar brengt, wordt voorkomen. In de realisatieovereenkomst is vastgelegd hoe het nieuwe landgoed gerealiseerd wordt.

Inzicht is gegeven in het (financiële) exploitatieplan voor de lange termijn. Het plan dient uitvoerbaar en inpasbaar te zijn. In de realisatieovereenkomst en het beheerplan wordt een inzicht geboden in de in te zetten middelen.

Vooraan in het planproces werden en worden deskundige partijen, gemeente, provincie en waterschap ingeschakeld ter vergroting van publieke en functionele kwaliteit maar ook deskundigheid om de financiële aspecten te objectiveren, aan te sluiten op de landschapsstructuur en de cultuurhistorische kenmerken van het gebied.







6 BEHEERPLAN

6.1 Maatregelen

Om de natuurdoelen uit het inrichtingsplan te kunnen verwezenlijken zal duurzaam beheer gevoerd worden. De duurzame instandhouding van het landgoed wordt gegarandeerd middels een beheerovereenkomst tussen eigenaren en een derde partij.

Grasland

Binnen het landgoed zijn drie type grasvegetaties. Wat betreft de soortensamenstelling zal bij alle types gestreefd worden naar een maximaal aantal verschillende soorten. Per type grasland bestaat een verschillende beheersintensiteit:

- Natte graslanden bevinden zich rondom en tussen de vennen en worden minimaal eenmaal per 2 jaar en maximaal 1 maal per jaar gemaaid. Het maaisel wordt afgevoerd.
- Natuurlijk grasland, de weide is aanwezig aan de rand van het landgoed en kan worden begraasd en indien nog nodig 4 maal per jaar worden gemaaid.
- Bloemrijke graslanden, deze graslanden zijn aanwezig als verbindingzones op het landgoed en zullen 2 maal per jaar gemaaid worden.

Binnen het landgoed zullen geen meststoffen gebruikt worden, maar zal het beheer er op gericht zijn de graslanden zoveel mogelijk te verschralen. Uiteindelijk zal dit resulteren in een daling van de beheerskosten, omdat er minder biomassa afgevoerd moet worden. Ook zal de soortenrijkdom toenemen naarmate de graslanden schraler worden.

Houtachtige opstanden

Een deel van het landgoed is besplant met houtachtige opstanden. In de eerste jaren na de aanleg zal er het nodige onderhoud noodzakelijk zijn. Het onderhoud zal bestaan uit:

- Inboeten van uitgevallen groepen;
- Water geven;
- Maken van kruidachtige vegetaties.

Nadat de opstand in sluiting (kronen raken elkaar overal) is gekomen kan het beheer de volgende 25 jaren extensiveren. Door de boomsoortkeuze zullen de bossen zich ontwikkelen in de richting van het streefbeeld van de Potentiele Natuurlijke Vegetatie (PNV). Door het maaien van de kruidachtige vegetaties in de jonge aanplant wordt voorkomen dat de aanplant verdrukt wordt door te hoge kruiden en grassen. Tevens wordt onnodige concurrentie voorkomen tussen de kruidachtige vegetaties en de jonge aanplant om licht, voedingsstoffen en vocht.

Heide

De arme zandgrond (niet de teeltlaag) die vrijkomt bij het graven van de vennen wordt gebruikt om het westelijke deel van het plangebied op te hogen, zodat er weer een geleidelijke overgang van hoog en droog naar laag en nat ontstaat. Tevens wordt een gevarieerd microreliëf aangebracht. Na aanleg van de heidegebieden is het behoud van deze heide afhankelijk van het beheer. Het beheer zal bestaan uit:

periodiek en kleinschalig plaggen (oktober);
eventueel ondersteund door begrazing van schapen.

Vennen

De drie vennen worden gegraven op een locatie waar in het verleden ook vennen voorkwamen. De bodem van de grootste ven wordt gedeeltelijk bekleed met leem. Hierdoor valt deze ven nooit volledig droog. De andere twee vennen kunnen wel droogvallen. Alle drie de vennen hebben flauwe ecologische oevers aan de noord- en oostzijde. Het beheer van de vennen zal bestaan uit:

- peilbeheer met een natuurlijke dynamiek ('s winters hoog en 's zomers laag);
- periodiek opschonen van de venbodems;
- plaggen van de oevers;
- oevers aan de zuidwestzijde vrijstellen van bosopslag.

Het opschonen van de venbodems en het plaggen van de oevers dient gefaseerd in ruimte en tijd plaats te vinden. Dit betekent dat niet alle vennen tegelijkertijd opgeschoond en geplagd worden. Het grootste ven zal ook gefaseerd in ruimte en tijd beheerd worden.



Wegen, fietspaden en recreatieve voorzieningen

Recreatie is een belangrijke nevenfunctie van het landgoed naast de natuurontwikkeling. Om het landgoed goed toegankelijk te houden voor bezoekers zullen de wegen en paden onderhouden moeten worden.

- Het onderhoud van de paden moet zorgen voor een goed en begaanbaar wegdek voor fietsers en wandelaars, door het egaliseren van de paden en het verwijderen van onkruid.
- De toegangsweg wordt een maal in de twee jaar geëgaliseerd en aangevuld.
- De bermen rondom de bebouwing zullen 4 maal per jaar worden gemaaid. De bermen rondom de paden twee maal per jaar, 1 maal een meter vanuit het pad (voorjaar) en 1 maal volledig (september).
- De aanwezige recreatieve voorzieningen dienen ieder jaar nagelopen te worden en eventuele gebreken dienen te worden verholpen.

Erven en bebouwing

Het onderhoud van erven en de bebouwingen valt buiten het beheerplan voor het landgoed. De bewoners zijn hiervoor zelf verantwoordelijk.

Algemene maatregelen

Naast de hierboven genoemde beheermaatregelen zal:

Monitoring en verslaglegging plaatsvinden van de vooruitgang van de ontwikkeling richting de streefbeelden;

Een planning worden opgesteld van de te nemen maatregelen van dat jaar.

6.2 Planning en begroting

In de onderstaande begroting zijn de maatregelen voor het grootste deel begroot op basis van het Normenboek natuur, bos en landschap 2006 (Alterra). Het overige deel is begroot op basis van ervaringscijfers. De maatregelen zijn gepland voor een periode van 2010-2022 en zijn begroot exclusief BTW.

	2010	2011	2012	2013	2014-2022	Totaal
Beheerkosten excl. BTW	€ 15.120,-	€ 12.520,-	€ 11.720,-	€ 10.420,-	€ 93.400,-	€ 143.180,-



7 BEELDKWALITEIT

7.1 Algemene beeldkwaliteit

Beeldkwaliteit is een combinatie van twee begrippen, namelijk 'beeld' en 'kwaliteit'. Beeld staat voor de uiterlijke verschijningsvorm van een element of landschap en hoe dat element in zijn omgeving staat. Het begrip kwaliteit duidt op een waardering van de kenmerken of karakteristieken van het element of het landschap.

Zoals in hoofdstuk 4 beschreven verplicht de provincie Noord-Brabant een beeldkwaliteitplan voor nieuwe landgoederen in het kader van de nota Rood voor Groen. De Verordening ruimte schrijft een uitstraling van allure voor. Daarom is een beeldkwaliteitplan opgesteld

Typerend voor een nieuw landgoed -en dus ook voor Landgoed De Panberg- is dat natuur- en landschapsontwikkeling de basis vormt voor het totale landgoed. De wijze waarop bij deze natuur- en landschapsontwikkeling rekening is gehouden met de cultuurhistorische, archeologische en ecologische waarden en de waterhuishoudkundige omstandigheden is verwoord in 7.2 'Groene' beeldkwaliteit. In 7.3 'Rode' beeldkwaliteit is aangegeven op welke wijze (fysiek en architectonisch) de bebouwing deel uitmaakt van het nieuwe landgoed en het omringende landschap.

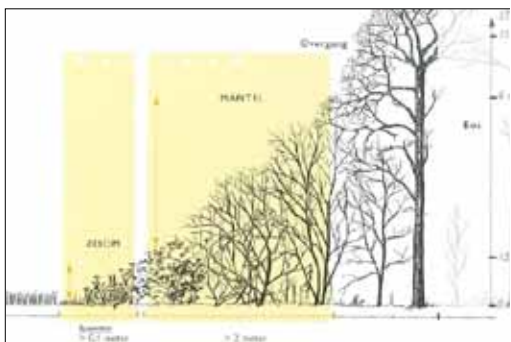
7.2 'Groene' beeldkwaliteit

7.2.1 Droge natuur

De droge natuur betreft de structuurrijke bossen, heidevelden en graslanden in het westelijke deel van het plangebied. Het beeld van de bossen wordt gevormd door inheemse soorten als de zomereik, ruwe berk en de beuk. Het bos loopt uit in 'vingers' met een richting van zuidwest naar noordoost. Dit is dezelfde richting als van de huidige houtsingel van de Roten (onder een hoek van circa -115 ° ten opzichte van de noordpijl). Tussen de bosuitlopers liggen heidevelden en/of graslanden. Hierdoor ontstaat een spannende compositie van afwisselend besloten bossen en open heide/grasland. Het percentage bos bedraagt in het deel droge natuur minimaal 50%.

De overgang van bos naar heidevelden en/of graslanden verloopt geleidelijk. Dit houdt in dat een mantelzone aanwezig is met bosschages van soorten als gewone vlier, lijsterbes, krent, eenstijlige meidoorn, sleedoorn, vuilboom, trosvlier, wilde kamperfoelie en braam. De mantelzone gaat weer over in een zone van de zoom. Dit is een zone met een kruidenrijke vegetatie waarin soorten als vingerhoedskruid, verschillende soorten grassen, wilgenroosje, witbol, rankende helmbloem en struikheide een plaats kunnen vinden.

De heidevelden bestaan voor een groot deel uit struikheide. Tussen de heide zijn grassen als pijpestrootje en bochtige smeie te vinden. Hier en daar worden stukken met open zand gesitueerd. Sowieso wordt er meer microreliëf aangebracht, waardoor de heidevelden en ook de graslanden meer structuur krijgen. Daarnaast dienen de heidevelden en graslanden gefaseerd in tijd en ruimte te worden gemaaid en/of begraasd. Begrazing geeft sowieso een gevarieerder beeld. De graslanden bestaan uit structuurrijke, bloemrijke graslanden en hebben een natuurlijke, ruige uitstraling. De paden door het plangebied dienen een natuurlijke en halfverharde of onverharde uitstraling te hebben.



Het huidige orthogonale padenpatroon in de bestaande bossen wordt gewaardeerd en gerespecteerd; de aansluitende paden sluiten bij dit patroon aan. Tussen de tweede en derde boswal is een heuvel gesuggereerd, die refereert naar de naam Panberg. Het idee is dat de bezoeker vanaf de heuvel uitzicht heeft over (een deel van het) nieuwe landgoed. De boswallen versterken de zichtlijnen in een richting dwars op de landschappelijke zonering.

7.2.2 Natte natuur

De natte natuur bestaat uit vennen met oeverbegroeiing, natte graslanden en natte heide. Het open beeld wordt hier en daar afgewisseld door een solitaire boom of boomgroep. De boomkeuze sluit aan bij de natte ondergrond, bijvoorbeeld wilg en els. De openheid bedraagt minimaal 90% (ofwel maximaal 10% opgaande beplanting). Door in het microreliëf verschillen aan te brengen ontstaat een rijk pallet aan soorten en kleuren in de natte heide en natte graslanden.

De drie vennen zijn beeldbepalend voor het westelijke deel van het plangebied. De aanwezige oeverbegroeiing garandeert de natuurlijke uitstraling van de vennen. Met name de noord- en oostoever zullen zeer flauw zijn, waardoor de riet- en zeggensoorten zich goed hier kunnen ontwikkelen. Door de fluctuerende waterpeilen zal de omvang van alle drie de vennen variëren. In de nattere periode (winter) zullen de vennen groter zijn dan in de drogere periode (zomer). De twee kleinere vennen mogen in de droge periode eventueel (kortstondig) droogvallen. Het centraal gelegen, grootste ven dient ook in droge periode watervoerend te zijn. Daarom zal het grootste ven een dieper deel aansluitend op de landhuizen krijgen, zodat de landhuizen het hele jaar rond aan het water gelegen zijn. De vennen hebben in principe natuurlijke oevers. Alleen bij de landhuizen is sprake van een meer culturele oever in de vorm van een steiler grastalud (gemaaid).

De paden in het natte, oostelijke deel van het plangebied verlopen in tegenstelling tot de orthogonale padenstructuur in het westelijk deel, organisch. De flauw slingerende paden hebben een natuurlijke en onverharde of halfverharde uitstraling.

7.2.3 Mansio De Panberg

De 3 landhuizen van het Mansio de Panberg liggen in dezelfde richting als de boswallen. De langgerekte landhuizen pakken deze richting als het ware over. Zij steken voor minimaal 1/7 deel van de totale bebouwingslengte in het water. De lengterichting van de landhuizen wordt nog eens versterkt door de houten steigers die langs de landhuizen het water inprikken.

De landhuizen hebben elk een maximaal bouwvlak van 15 bij 72 m (zie 'Rode' beeldkwaliteit). Rondom dit bouwvlak mogen de eigenaren een culturele tuin aanleggen. De buitenste rand van het 5000 m² perceel dient echter een landschappelijke / natuurlijke tuin te zijn, die aansluit op het omliggende landschap.



De onderlinge afstand tussen de landhuizen bedraagt minimaal 47 meter, waarvan de middelste 20 meter dient te bestaan uit landschappelijke / natuurlijke tuin. De erfafscheidingen dienen te allen tijde landschappelijk geïntegreerd te zijn. De bewust gecreëerde zichtlijnen langs de entreelaan naar de landhuizen mogen niet belemmerd worden door te dichte en/of met het landschap contrasterende erfafscheidingen. De entreelaan ligt verdiept ten opzichte van de droge natuur en eveneens enigszins verdiept ten opzichte van de landhuispercelen. Langs de zijde van de landhuizen wordt een wal van circa 1 meter (marge 10%) opgeworpen. Vanuit de auto blijft het zicht op de landhuizen en vennen dan gehandhaafd. De bewoners kunnen desgewenst een houten hek hier bovenop of in het talud plaatsen. Gedacht wordt aan een kastanjehouten hekwerk. De maximale gezamenlijk hoogte bedraagt 1,80 meter.

De erfafscheidingen in de lengterichting van de landhuizen worden gevormd door de boswallen. De zoom- en mantelvegetatie dient hier ook tot volle ontwikkeling te komen. De opgaande beplanting op elk perceel dient minimaal 30% te zijn. Op de perceelsgrens kan eventueel worden voorzien in een hekwerk. Dit (zwart gespoten) hekwerk (van maximaal 2 meter) dient door de opgaande beplanting volledig aan het zicht onttrokken te worden. Aan de zijde van het ven mogen geen erfafscheidingen geplaatst worden. De privacy wordt gegarandeerd door de permanente aanwezigheid van het water en de rietvegetatie.

7.2.4 De Rotense Hof

De centrale hof van circa 33 x 55 meter wordt als het ware omarmd door de drie gebouwen van de Rotense Hof: woonhuis, galerie met ondergeschikte horeca en recreatieve voorzieningen, paardenstal annex opslag voor machinerie. De paardenstal betreft het gebouw grenzend aan de entreelaan naar de landhuizen (zie 'rode' beeldkwaliteit). De paardenstal is ten behoeve van de eigen paarden, het centraal stallen van de eventuele paarden van de bewoners van de landhuizen en er dient een mogelijkheid te bestaan om paarden van passanten gedurende hun verblijf in brasserie of Bed & Breakfast kortdurend te stallen.

Het centrale hof heeft een informele, enigszins agrarische uitstraling. Dit beeld komt enerzijds tot stand door de aangrenzende bebouwing, anderzijds is ook de inrichting beeldbepalend. Centraal in het hof is een groene ruimte gesitueerd met daar omheen een rand van hagen en/of leibomen. Een solitaire boom of kleine boomgroep kan daarbinnen een plek krijgen. Te denken valt aan een of meerdere walnootbomen. Belangrijk is dat op ooghoogte het vrije zicht gewaarborgd is. De inrichting heeft een vriendelijke, uitnodigende en enigszins agrarische uitstraling. Voor de verharding kan gedacht worden aan gebakken klinkers of halfverharding. Op zomerse dagen kan hier ruimte geboden worden aan een terrasinrichting.

Vanaf de Roten gezien ligt achter het cluster van de drie gebouwen een culturele tuin. De insteek is een kruiden-, moes- en bloementuin waar de bezoekers in kunnen wandelen en eventueel fruit kunnen plukken. De familie Versmissen kan deze tuin desgewenst ook privé gebruiken en (deels) afsluiten. Rondom deze tuin staat een brede groene haag van bijvoorbeeld liguster, meidoorn of beuk.

Het cluster van de drie gebouwen ligt net als de huidige boerderij enigszins van de weg af. Aan de voorzijde kunnen bezoekers hun auto parkeren. Ook de parkeerplaats krijgt een groene uitstraling, bijvoorbeeld met behulp van grasklinkers.



Stad



de Stijchof



7.2.5 Entreelaan

De entreelaan is gelegen op de grens van het hogere, drogere gebied naar het lagere, nattere gebied en doorsnijdt de boswallen. Komende over de Roten vanuit Eersel, passeer je eerst de Rotense Hoeve voordat je afslaat. Het eerste deel van de entreelaan staat haaks op de Roten. Vervolgens krijgt de entreelaan een licht slingerend verloop en beweegt met de hoogtelijnen mee om tenslotte aan te sluiten op het aanwezige orthogonale padenstelsel.

De kwaliteit van de entreelaan schuilt in het feit dat deze door een prachtig landschap voert. De weg zelf gaat door de enigszins verdiepte ligging op in het landschap. Zowel de 'achterom' van de Rotense Hoeve als de toegangen naar de drie landhuizen liggen aan deze entreelaan. Na het passeren van de Rotense Hoeve krijgt de entreelaan wat extra cachet door een toegangspoort. Aan het andere uiteinde van de entreelaan staat eveneens zo'n poort.

7.2.6 Houtwallen en houtsingels

De bestaande houtwallen en houtsingels in het plangebied dienen behouden en versterkt te worden. De opgaande beplanting langs de Roten zal doorgetrokken worden tot aan de bosrand. De bestaande houtwallen / houtsingels aan de westzijde van het plangebied pakken de richtingverandering, die bij de overgang van het landgoed de Panberg naar het aangrenzende agrarische gebied optreedt, op. De houtwallen en houtsingels dienen te bestaan uit volwassen bomen met daaronder een mantel- en zoomvegetatie.



7.3 'Rode' beeldkwaliteit

7.3.1 *Situering van de gebouwen op het landgoed*

De bebouwing op het Landgoed de Panberg vormt met elkaar een kloeki setting van gebouwen. In hun beeld refereren ze aan de in deze streek zo karakteristieke kempische langgevelboerderijen. Door de gebouwen van de boer te clusteren rond een hof, en de nieuwe landhuizen bij elkaar te plaatsen aan het grote ven, wordt het natuurlijke beeld dat in deze streek al veel voorkomt: een setting van meerdere boerderijen bij elkaar in een overigens leeg landschap. De bebouwing op het Landgoed de Panberg bestaat uit 2 karakteristieke architectonische eenheden: "Mansio de Panberg" en de "Rotense Hoeve". Mansio de Panberg wordt gevormd door een geclusterde setting van 3 landhuizen die gesitueerd zijn aan het middelste en grootste ven. De Rotense Hoeve is het gedeelte waarin de familie Versmissen woont en werkt. Het bestaat uit een setting van 3 gebouwen rondom een openbaar toegankelijke hof, bestaande uit het woonhuis: een nieuwe boerderij in, de boerenbrasserie en de boerenkoopplaats met galerie. Het derde gebouw is een grote paardenstal voor de eigen paarden en ook die van de landgoedbewoners.

De Rotense hoeve is, met het oog op de vele activiteiten die vanuit deze hoeve ontplooit zullen worden, enigszins apart gesitueerd, aan het begin van de oprijlaan. Activiteiten veroorzaken daardoor geen overlast (bijvoorbeeld door verkeer) bij de woongedeeltes. De boerenkoopplaats kan hierdoor direct ontsloten worden op de Roten, en de boerenbrasserie (ondergeschikte horeca) kan profiteren van deze locatie met een uitloop aan de zijde van het nieuwe ven of op de binnenplaats. De galerie wordt in dit bouwdeel geïntegreerd. De paardenstallen en opslagruimtes die nodig zijn voor de beheer van het landgoed sluiten de hof af en vormen de overgang tussen de oprijlaan naar de landhuizen en de boerderij.

7.3.2 *Bebouwingsvlak en maatvoering de Rotense Hoeve*

De drie gebouwen die samen de Rotense Hoeve vormen liggen rondom een centrale hof. van circa 33 x 55m. Het bouwvlak ligt in dezelfde richting als de originele positie van de oude boerderij en stallen. (onder een hoek van -26,3° ten opzichte van de noordpijl). Het bouwvlak rondom deze hof is maximaal 10 meter diep. De erop geprojecteerde gebouwen staan met hun lange gevels aan de hof. De verhouding l:b is minimaal 2:1. De paardenstal beslaat circa 200 m² inclusief opslag landbouwmachines.

Goothoogte maximaal 3 meter, nokhoogte maximaal 9 meter. Hellingshoek van alle kappen gelijk en 45°. Nokhoogte van woonhuis en boerenbrasserie gelijk aan elkaar. De kopgevels van de gebouwen mogen een topgevel hebben, maar mogen ook beëindigd worden met een wolfseind.

De 3 gebouwen van het Mansio de Panberg liggen geschakeld aan een oprijlaan vanaf de Roten. Ze liggen met hun lange gevel op de zuidzijde georiënteerd, de karakteristieke kopgevels liggen over het ven geschoven. Door te kiezen voor 3 losstaande gebouwen met veel groene ruimte ertussenin wordt uitdrukking gegeven aan de zelfstandigheid ten opzichte van elkaar. Maximale privacy voor de nieuwe bewoner en voldoende ruimte tussen de gebouwen in om de natuur ertussendoor te laten vloeien als een natuurlijke erfafscheiding.



Bebouwingsvlak en Maatvoering Mansio De Panberg

Het bouwvlak van de 3 landhuizen bedraagt 15 bij 72 meter. De lange zijde van alle woonhuizen ligt op het zuiden georiënteerd, in dezelfde orthogonale richting als de boerderij op (onder een hoek van $-116,3^\circ$ ten opzichte van de noordpijl). De 3 landhuizen staan met een minimale afstand van 47 meter ten opzichte van elkaar op kavels van 5000m² oppervlak. De landhuizen liggen aan of over het ven geschoven. De goothoogte bedraagt maximaal 4 meter. De nokhoogte varieert van tussen 4 en maximaal 9 meter. De kap is opgevat als een sculpturaal element dat voor een belangrijk deel de architectonische expressie bepaald. De kopgevels mogen als topgevel als wolfseind of als schildkap beëindigd worden. De kappen hebben meerdere hellingshoeken, en mogen onderling sterk verschillen.

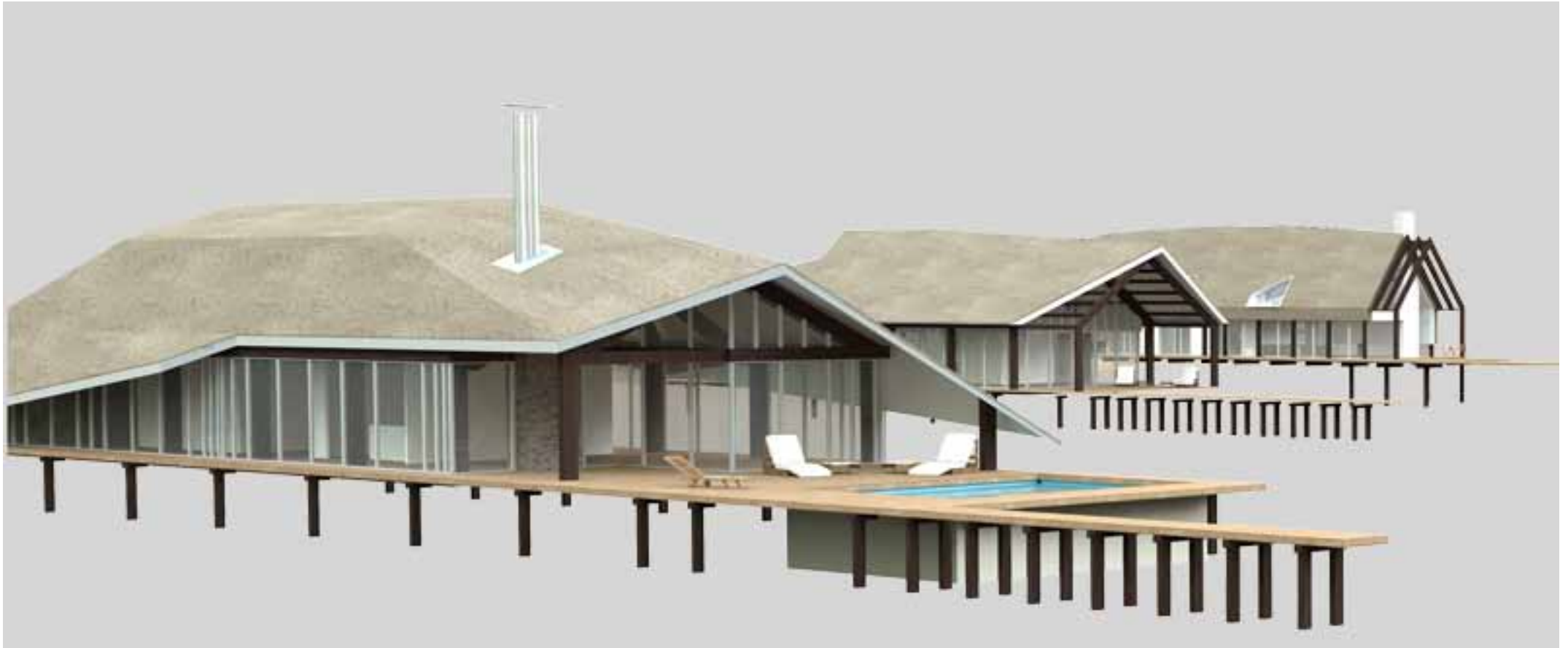
Architectuur en Materialen

Alle gebouwen, zowel de landhuizen als de boerderij, bestaan uit 1 laag met een kap. In principe wordt voornamelijk de begane grond bewoond en gebruikt. De forse kap biedt ruimte aan gedeeltelijke entresols waardoor er extra verblijfsgebieden gecreëerd kunnen worden. Onder de landhuizen bestaat de mogelijkheid de woning nog verder uit te breiden met een kelder verdieping. Deze ondergrondse ruimte is geschikt voor bijvoorbeeld een intern zwembad of home-cinamaruimtes.

7.3.3 De Landhuizen

Om de karakteristiek van een kempische langgevelboerderij te benaderen in het volume van de landhuizen zijn deze langgerekt van vorm, verhouding breedte: lengte van minimaal 1:3. De forse kap bepaald het beeld en is tevens het voornaamste architectonische element. De goothoogte mag vlak boven het maaiveld starten en nooit hoger liggen dan 4 meter. De nok van het landhuis is glooiend en kent hoogte verschillen, zodat de vorm levendig is. De kap vormt een sculpturaal element in de architectonische expressie. De nokhoogte varieert van 4 meter tot maximaal 10 meter. De kap is gedekt met riet, eventueel combinatie met kleine stroken pannen aan de onderzijde. De architectuur is modern en eigentijds vormgegeven en refereert door een robuuste en rurale vormtaal aan het agrarisch landschap. De nieuwe gebouwen moeten in het landschap komen te staan alsof het "altijd al zo was". Er wordt gebruik gemaakt van natuurlijke materialen: zoals baksteen in donkere aardetinten en hout passend. Schilderwerk daarbij passend, in bijvoorbeeld de kleuren gebroken wit of donker groen of antraciet.

De architectuur refereert aan de oorspronkelijke traditionele Kempische boerderijen en stallen. Door dit op moderne eigentijdse manier te vertalen ontstaat er een nieuwe rijke architectuur met authentieke elementen die recht doet aan de nieuwe functie: wonen in het luxe segment. Het landgoed ontleent aan deze architectonische vormtaal haar eigen karakter: De drie landhuizen zijn allemaal verschillend, maar kenmerken zich door eenheid in vorm, materiaal en kleur. Door het gebruik van fraaie houten constructies ontstaan er lichte ruimtes die passen in een eigentijdse manier van wonen. Door een moderne vertaling te geven aan de traditionele (en in de kempen nog veel voorkomende) rieten kap passen de gebouwen volmaakt in het landschap en geven ze het project tevens de benodigde voorname uitstraling. Duurzaam Bouwen, slim en efficiënt energie- en waterbeheer, en levensloopbestendige appartementen passen bij de doelstellingen van het landgoed. Alle nevenfuncties als opslagruimtes en garages zijn zoveel mogelijk geïntegreerd in de gebouwen en onder de uitkragingen van de kap.



De referentiebeelden geven een beeld van hoe wij ons een en ander voorstellen:

Overkraging over het water

De oostelijke kopgevels kragen met een ruim terras over het nieuw te realiseren ven heen. Eventuele buitenzwembaden worden als aparte bak, in dit terras boven het ven gemaakt, zodat ook dit element op natuurlijke wijze onderdeel wordt van het landschap en de architectuur van de woning.

7.3.4 De boerderij

De boerderij (het feitelijke woonhuis van de familie Versmissen) en het recreatiegebouw (galerie, bed & breakfast, ondergeschikte horeca en landgoedwinkel) vormen met de paardenstal een tweede clustering van gebouwen in het verder lege landschap. In tegenstelling tot de landhuizen zijn deze gebouwen geclusterd rond een hof, zoals ook veel te vinden is bij karakteristieke hoeveboerderijen in de kempen. Het geeft uitdrukking aan de gemeenschappelijke, deels openbare toegankelijke functies die hier zijn gesitueerd. De vormgeving van de boerderij gebouwen is bewust eenvoudiger en soberder gehouden, maar dezelfde karakteristiek van langgerekte gebouwen met een grote kap is van toepassing. De kap is echter eenduidiger van vorm dan bij de landhuizen. Dit wordt bereikt door het hanteren van dezelfde hellingshoek (45 °) en voor de boerderij en het recreatiegebouw annex galerie: nokhoogte maximaal 9 meter. Voor de paardenstal kan een afwijkende nokhoogte (max 8 meter) gebruikt worden, hellingshoek van de kap echter hetzelfde als de andere twee gebouwen. Het materiaal van de kap is passend in de stijl van het landgoed en ligt in de stijl van een oranje-rood gegolfde keramische pan voor de boerderij en het recreatiegebouw en een antraciete gegolfde keramische pan voor de paardenstal. De gevels worden ook hier weer opgetrokken uit materialen die oorspronkelijk in het kempische landschap thuishoren: baksteen in donkere aardetinten of hout of combinaties van beiden. Schilderwerk bij voorkeur in gebroken wit of donker groen of antraciet.

8 BESTEMMINGSREGELING

8.1 Uitgangspunten verbeelding en regels

Doel van dit bestemmingsplan is het opstellen van een adequate en actuele juridisch-planologische regeling ten behoeve van de realisatie van een nieuw te ontwikkelen landgoed met drie landgoedwoningen en een VAB-locatie aan de Roten in Eersel.

In het bestemmingsplan is aangesloten bij de bewoordingen en opbouw van planregels conform het nieuwe bestemmingsplan buitengebied en de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2008. Ten slotte voldoet het plan aan de bepalingen zoals opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening. In de volgende paragraaf worden de in het plan voorkomende bestemmingen nader toegelicht.

8.2 Bestemmingen

Bestemming, Algemeen

Vanwege de koppeling tussen rood en groen (beleid rood voor groen), wordt het plan gekenmerkt door de aanwezigheid van “rode” bestemmingen (o.a. Recreatie, Wonen – Landgoed en Verkeer) en “groene”bestemmingen (o.a. Agrarisch met waarden – Landschap, Natuur en Water). Ook gelden er nog twee dubbelbestemmingen i.v.m. de archeologische verwachtingswaarde en de waarde van het landgoed als landschappelijke eenheid. In dit bestemmingsplan komen de volgende 8 bestemmingen voor:

Agrarisch met waarden – Landschap

Binnen de bestemming Agrarisch met waarden – Landschap vindt agrarisch bodemgebruik plaats, waarbij behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden (RNLE), water, extensief recreatief gebruik en dergelijke. Binnen deze bestemming mogen gronden worden ingericht als evenemententerrein ter plaatse van de gelijknamige aanduiding met inachtneming van de in de planregels opgenomen voorwaarden. Voor het overige zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. De bescherming van de eerdergenoemde waarden wordt met een aanlegvergunningstelsel verzekerd. Door middel van het gebruik van de wijzigingsbevoegdheid kunnen burgemeester en wethouders de bestemming aanpassen naar Bos en/of Natuur.

Natuur

Binnen de bestemming Natuur vindt behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke en natuurlijke waarden plaats (zowel de te realiseren droge natuur als de te realiseren natte natuur) en nevenfuncties als water en extensief recreatief gebruik. Er is eveneens in de planregels de mogelijkheid opgenomen om agrarische natuurbeheeractiviteiten uit te oefenen. Bebouwing binnen deze bestemming blijft beperkt tot hulpgebouwen, informatievoorzieningen, entrees en erf- en terreinafscheidingen. Het aanlegvergunningstelsel faciliteert het landschapsbeheer door het verwijderen van houtopstanden en het aanbrengen van verhardingen en leidingen te beperken.

Het in stand te houden bosgebied binnen de bestemming Natuur is door middel van de aanduiding 'bos' beschermd. Hierbij is een aanlegvergunningstelsel opgenomen om de instandhouding van het bos te bewerkstelligen.

Recreatie

De faciliteiten van het landgoed zijn opgenomen in de bestemming 'Recreatie'. Er mag in totaal voor 500 m² aan bedrijfsgebouwen worden gebouwd. De bedrijfswoning is tot 750 m³ begrensd, waarbij voor de woning aanvullend beperkingen zijn opgenomen wat betreft de goot-, bouwhoogte en de dakhelling. Bijgebouwen zijn toegestaan tot een oppervlakte van 80 m², waarbij nog beperkingen zijn opgenomen ten aanzien van de goot-, bouwhoogte en de dakhelling. Tevens is het toegestaan de bestaande woning te herbouwen met inachtneming van de opgenomen planregels. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat er overkappingen, erf- en terreinafscheidingen zijn toegestaan tot een bouwhoogte van 3,5 respectievelijk 2 dan wel 1,5 m. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan tot een bouwhoogte van 6 m.

Voorts is een niet-publieksgericht aan-huis-verbonden beroep of bedrijf mogelijk met inachtneming van de in de specifieke gebruiksregels opgenomen bepalingen. Binnen 'Recreatie' mag 100 m² ten behoeve van ondergeschikte detailhandel worden gebruikt, 30 m² voor inpandige horeca en 70 m² voor buitenpandige horeca, zoals een boerenterras. Eveneens is een bed and breakfast met maximaal 5 kamers met elk ten hoogste 2 bedden toegestaan.

Met een afwijking van de bouwregels is het onder voorwaarden mogelijk woningen te herbouwen dan wel een mini-camping op te richten. Voor zover burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels verlenen zijn zorgverlenende activiteiten toegestaan. Met toepassing van dezelfde bevoegdheid kan een vrijstaand bijgebouw worden gebruikt om mantelzorg te verlenen. Met een afwijking kan een paardenbak worden gebouwd, voor zover die de recreatieve functie dient. Ook is er een afwijking opgenomen voor evenementen.

Verkeer

Binnen de bestemming Verkeer worden wegen, paden en parkeervoorzieningen alsmede bijbehorende kunstwerken en infrastructuur geregeld. De weg (inclusief de inritten) is aangeduid als erftoegangsweg. Daarnaast zijn het behoud van landschapswaarden en de aanwezigheid van water en waterhuishoudkundige voorzieningen opgenomen in de planregels. Gebouwen binnen de bestemming dienen uitsluitend de nutsvoorzieningen en voor het overige zijn lichtmasten en overige verkeerstechnische bouwwerken, geen gebouwen zijnde in de planregels opgenomen.

Water

Binnen de bestemming Water worden water, waterhuishoudkundige voorzieningen en dergelijke geregeld. Het water (inclusief de oevers) is aangeduid als water met ecologische waarde. Er zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogelijk, die de bestemming dienen. Hierbij moet worden gedacht aan waterhuishoudkundige voorzieningen (dammen, duikers, stuwtjes, etc.).

Wonen – Landgoed

Binnen de bestemming Wonen – Landgoed zijn de 3 landgoedwoningen opgenomen, waarbij mantelzorgactiviteiten, niet –publieksgerichte beroeps- en/ of bedrijfsactiviteiten, groen, water(berging) en tuinen en erven mogelijk zijn.

De woningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, waarbij de inhoud niet meer mag bedragen dan 1.500 m³. Er gelden beperkingen ten aanzien van de goot-, bouwhoogte en de dakhelling. Bijgebouwen zijn mogelijk tot een gezamenlijke oppervlakte van 150 m², waarbij nog beperkingen zijn opgenomen ten aanzien van de goot-, bouwhoogte en de dakhelling. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat er overkappingen, erf- en terreinafscheidingen zijn toegestaan tot een bouwhoogte van 3,5 respectievelijk 2 dan wel 1,5 m. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan tot een bouwhoogte van 6 m. Erf- en terreinafscheidingen zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende bebouwingsregeling'. Paardenbakken zijn tot een oppervlakte van 800 m² toegestaan. Voorts zijn een niet-publieksgericht aan-huis-verbonden beroep of bedrijf en verlening van mantelzorg binnenshuis mogelijk met inachtneming van de in de specifieke gebruiksregels opgenomen bepalingen.

Met toepassing van bevoegdheid tot het verlenen van afwijking van de gebruiksregels, door burgemeester en wethouders, kan een vrijstaand bijgebouw worden gebruikt om mantelzorg te verlenen.

Waarde – Archeologie

De dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4.1 beschermt de mogelijk aanwezige archeologische waarden door aan bouwplannen voor bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 500 m² waarbij de bodem meer dan 0.3 m beneden maaiveld verstoord wordt een bouwverbod te koppelen. De dubbelbestemming Waarde - Archeologie 6 biedt deze bescherming door aan bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 25.000 m² waarbij de bodem meer dan 0.4 m beneden maaiveld verstoord wordt een bouwverbod te koppelen. Het bouwverbod is te doorbreken door middel van een afwijking van de bouwregels, waaraan onder andere technische maatregelen kunnen worden gevraagd bij uitvoeringsmaatregelen. Daarnaast dient een rapport te worden overlegd aan het college van burgemeester en wethouders waaruit de status van mogelijke archeologische objecten blijkt in combinatie met een advies van een ter zake deskundige.

Waarde – Landgoed

De dubbelbestemming Waarde - Landgoed beschermt de ruimtelijk-functionele eenheid van het landgoed mede in relatie tot de in het inrichtingsplan vastgelgde ruimtelijke entiteit.



9 UITVOERBAARHEID

In deze aanvraag tot herziening van het vigerende bestemmingsplan is het initiatief getoetst aan beleid-, omgeving- en milieuaspecten. Hieruit is gebleken dat er geen concrete bezwaren zijn tegen het initiatief. Er zijn echter wel enkele criteria naar voren gekomen waaraan voldaan moet worden bij de implementatie van het initiatief. De criteria gelden met name voor de inrichting van het nieuwe landgoed en zijn als volgt:

- Het betrekken van deskundige partijen in het planproces.
- Het landgoed moet verzekerd zijn van instandhouding door onder andere een bestemmingsplanherziening, waarvoor dit herzieningsplan geldt.
- Voor realisatie van de rode component moet minstens 60% van de groene component gerealiseerd zijn. Deze toetsing is gezien de aard van de bestaande bouwkaal niet realistisch. De bestaande bebouwingen en opstallen worden verwijderd om de bouw van de gastboerderij mogelijk te maken. Als dit gerealiseerd is kan de rest van het terrein volgens dit principe worden opgebouwd.
- Het landgoed moet het hele jaar voor minimaal 90% van het oppervlak opengesteld zijn.
- Het gevarieerde landschap moet behouden en waar mogelijk versterkt worden.

De provincie eist een goede borging van de te realiseren kwaliteiten, alsmede een concreet zicht op de continuïteit. Het gaat hierbij met name om een duurzame ontwikkeling van het nieuwe landgoed, zowel qua opzet en inrichting als beheer en onderhoud. Dit plan gaat samen met het inrichtingsplan in op de eenheid, de (beeld)kwaliteit en de eindvorm van het nieuwe landgoed. Separaat aan dit is een privaatrechtelijke (realisatie)overeenkomst opgesteld voor de inrichting en openstelling en een beheerplan voor een adequate regeling van het beheer en onderhoud. Hierbij wordt een globaal inzicht verschaft in de in te zetten middelen (instrumenten, financiën). Enkele onderzoeksrapporten (quick-scan flora en fauna, verkennend bodemonderzoek, geohydrologisch onderzoek en archeologisch vooronderzoek) zijn separaat bijgevoegd. Eveneens separaat toegevoegd zijn de juridische beschrijving en een exploitatieopzet. Deze geven concreet zicht op de uitvoering van de voorliggende aanvraag voor een bestemmingsplanherziening.

BIJLAGEN

NOTA INSPRAAKREACTIES

NOTA BEOORDELING INSPRAAKREACTIES EN VOOROVERLEG VOORONTWERPBESTEMMINGSPLAN LANDGOED DE PANBERG TE EERSEL

VOOROVERLEG

Conform artikel 3.1.1 Bro heeft vooroverleg plaatsgevonden met het Waterschap, de provincie en VROM.
De volgende vooroverlegreacties zijn ontvangen:

Waterschap De Dommel

- In paragraaf 3.4.5 (Wateropgave landgoed de Panberg) concreet aangeven hoeveel verhard oppervlak er in de huidige en toekomstige situatie aanwezig is/zal zijn. Aan de hand hiervan dient de wateropgave te worden berekend; deze ontbreekt in het voorontwerp. Zoals is aangegeven in het voorontwerpbestemmingsplan is het mogelijk het water te bergen in de vennen, maar de voorkeur van het waterschap gaat uit naar een voorziening die niet direct op de vennen loost.
- In paragraaf 3.4.5 moet worden toegevoegd dat voor het plan geen gebruik wordt gemaakt van uitlogende materialen.
- De inrichtingsschets (pagina 70) suggereert dat de vennen in directe verbinding staan met de Kleine Beerze. In het kader van hydrologisch neutraal ontwikkelen mag geen directe verbinding worden gerealiseerd, zodat er altijd berging in de aan te leggen vennen beschikbaar is. Een rechtstreekse verbinding is ook vanuit ecologisch oogpunt niet wenselijk. Het is wel toegestaan een noodoverloop van de vennen naar de Kleine Beerze te realiseren.
- De obstakelvrije strook van 5 meter langs de Kleine Beerze, die vanuit de keur op de watergang moet worden gehanteerd, dient te worden aangegeven in de toelichting en op de inrichtingsschets.
- Op pagina 17 wordt vermeld dat landgoed de Panberg kansen biedt om ook het brongebied van de Kleine Beerze te betrekken in het project 'De levende Beerze'. Het waterschap ziet graag een nadere toelichting op het daadwerkelijk benutten van deze kansen en de eventuele aanpassingen in de of nabij de Kleine Beerze.
- In alle bestemmingsregels 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen' opnemen. Deze opnemen in de begrippenlijst met de volgende omschrijving: "Al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen. Alsmede voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc."

Reactie:

De netto toename in verhard oppervlak en de daaruit volgende wateropgave zullen worden opgenomen in het plan. Het plan zal worden aangevuld met de opmerking dat geen uitlogende materialen worden gebruikt. Naar aanleiding van de reactie is in overleg met het waterschap besloten om geen directe verbinding tussen de vennen en de Kleine Beerze te realiseren. Mogelijk wordt wel een noodoverloop aangelegd. De vereiste obstakelvrije zone langs de Kleine Beerze zal worden opgenomen in toelichting en inrichtingsschets van het ontwerpplan. De genoemde kansen voor het project 'De levende Beerze' zullen waarschijnlijk klein zijn en daarom in het plan minder worden benadrukt. Tenslotte zal in alle bestemmingregels consequent dezelfde terminologie en definitie voor 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen' worden gebruikt.

VROM:

Geen reactie ontvangen.

Provincie:

Geen reactie ontvangen.

INSPRAAK VOORONTWERPBESTEMMINGSPLAN
"LANDGOED DE PANBERG"

De heer en mevrouw De Haas (eigenaars Kamphuis 'd'n Hazelaar')

In beginsel staan betrokkenen positief tegenover de voorgenomen ontwikkeling. Er zijn echter een aantal aandachtspunten:

- Bezorgdheid bestaat over de toegankelijkheid van de Roten als gevolg van het plan. Betrokkene wil de garantie dat het voor groepen die in groepsaccommodatie "D'n Hazelaar" verblijven mogelijk blijft de Roten als uitvalsbasis te gebruiken richting bos en heide. De ligging is een belangrijke peiler onder het bedrijf en een goede verkeersluwe ontsluiting is daarbij van wezenlijk belang.
- Op de inrichtingsschets in het voorontwerpbestemmingsplan zijn wandel-/fietspaden ingetekend die doorlopen over de gronden van betrokkene (perceel L 218) richting de Postelseweg. Hiertegen heeft betrokkene de nodige bezwaren. Alhoewel waarschijnlijk niet meer dan een impressie wordt verzocht de plannen en de inrichtingsschets hierop aan te passen.

Reactie:

De Roten blijft ook na realisatie van het plan openbaar toegankelijk. De Roten is een openbare weg en dat blijft zo. Bovendien is een vereiste voor realisatie van het landgoed dat het landgoed zelf voor 90% openbaar toegankelijk moet zijn. De aan te leggen wandel- en fietspaden zullen worden aangesloten op de bestaande routes. De inrichtingsschets is een impressie van de voorgestelde eindsituatie en geen definitieve uitwerking. Vanzelfsprekend worden geen aanlegwerkzaamheden verricht op gronden die in eigendom zijn van derden. Om misverstanden in een later stadium te voorkomen zullen paden over de gronden van derden uit het ontwerpbestemmingsplan worden verwijderd.

BEREKENING LANDSCHAPSINVESTERING

BEREKENING LANDSCHAPSINVESTERING VAB LOCATIE LANDGOED DE PANBERG

Functie 1	Oppervlakte	Waarde per m2	Totaalbedrag
Agrarisch bouwblok met woning	9080 m2	€25,=/m2	€ 227.000,=
Agrarisch onbebouwd	5594	€5,=/m2	€ 27.970,=
Totaal			€ 254.970,=
Functie 2			
Niet-agrarisch bedrijf	14.080 m2	€80,=/m2	€1.173.920,=
Totaal			€1.173.920,=
Bestemmingswinst (verschil 1 en 2)			€ 918.950,=
Vereiste 20% landschapsinvestering			€ 183.790,=
Investering			
Sloop agrarische bebouwing i.v.m. beëindiging intensieve veehouderij	1452 m2	€25,=/m2	€ 36.300,=
Extra aanleg natuur binnen landgoed	25.000 m2	€ 10,=	€ 250.000,=
Totaal			€ 286.300,=

COLOFON



VA
A.

LANDGOED
De Panberg



CROONEN[®]

MTD LANDSCHAPSARCHITECTEN

Niké van Keulen
Lislore Burgmans
Floris Heijnsbergen

VAN AKEN ARCHITECTEN

Margriet Eugelink

LANDGOED DE PANBERG

Fam. Versmissen

ANTARTIC REAL ESTATE

Arthur Volgers
Jorn Huiskamp
Brend Kouwenhoven
Tjarda Dubois

CROONEN ADVISEURS

Ernest de Groot
Waldo Gadellaa
Tom Seebregts
Remco Westhoek

DEELNEMERS WORKSHOP:

Lonneke Schilte:	Waterschap de Dommel
Theo Hendriks:	Gemeente Eersel
Ron Wetzer:	Provincie Noord-Brabant
Ria Lucassen:	Provincie Noord-Brabant
Gust Versmissen:	Eigenaar
Franca Versmissen:	Eigenaar
Brend Kouwenhoven:	Antartic Real Estate
Margriet Eugelink:	Van Aken Architecten
Lislore Burgmans:	MTD landschapsarchitecten

CONTACTPERSONEN GEMEENTE:

Paul Kieboom:	Gemeente Eersel
Wethouder van Hooff:	Gemeente Eersel
Marle Zeegers	Gemeente Eersel